

SBM0519 - SHV + kantoor - Kortrijksesteenweg 392-416 - renovatie

8-9-2022 08:45 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester
Annelies Neyens

PROJECTNAAM
ONTWERPER
OPDRACHTGEVER
LIGGING

SBM0519 - SHV + kantoor - Kortrijksesteenweg 392-416 - renovatie
Servaas Vertongen



SITUERING

De projectsite is gelegen in de Kortrijksesteenweg, en omvat twee panden. Dienst Monumentenzorg hecht erfgoedwaarde aan de erker van het gebouw nr. 406, naar ontwerp van J. Lippens. Vandaag is het geheel programmatorisch ingevuld met 100% kantoren. De ontwikkeling van de site kent reeds een historiek, samen met de diensten wordt gestreefd naar een verhouding van 1/3^e wonen, 1/3^e kantoren, en 1/3^e studentenhuisvesting. Het gebouw heeft een enorme bouwdiepte, waardoor de inpassing van het programma op kwalitatieve manier in vraag gesteld wordt. De studentenhuisvesting wordt in het rechtse deel voorzien, en het woongedeelte links. Onderaan in de plint met uitbouw bevindt zich het kantoor. De Stad vroeg studentenappartementen te onderzoeken, in functie van betaalbaarheid.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer omwille van:

- > PROGRAMMA: grootschalig project met mix programma
- > SCHAAL: grootschalige studentenhuisvestingsproject + wonen + kantoor

ADVIES

Er wordt volgens de Kamer een heldere toelichting gegeven.

Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

1. Gebouw aan straatzijde

Dienst stedenbouw is bezorgd over de kwaliteit van de kamers, er worden langgerekte ruimtes met donkere centrale zones voorgesteld. In voortraject werd omwille van die bezorgdheid gevraagd de inpassing van studentenappartementen te onderzoeken. De gemeenschappelijke ruimte wordt extreem diep in het gebouw ingepast. Dienst stedenbouw geeft aan dat bovendien nog bijkomend brandtrappen nodig zullen zijn, wat bijkomend nefast is voor de diepte en daglichtkwaliteit.

Deze bekommernis wordt beaamd door de Kwaliteitskamer, de bouwdiepte van het gebouw lijkt te groot voor appartementen met goede woon- en lichtkwaliteit. Ze is er niet van overtuigd dat een goed project wordt voorgesteld.

a) Studentenhuisvesting

Er is een groot tekort aan studentenhuisvesting in de stad, vraag is echter hoe dat op deze plek op een kwalitatieve manier kan worden ingepast. De daglichttoetreding is van groot belang en ontbreekt in het voorstel door de grote diepte.

Studentenappartementen kunnen doorgaans op de markt worden gezet als betaalbaar product. Echter, in het voorstel zijn de studentenappartementen zeer groot, met overschot aan ruimte centraal. De afwerking van deze ruimte zal mee financiële implicaties hebben, waardoor het net een minder betaalbaar product zal worden terwijl de Stad net op zoek is naar betaalbare units. Een cinema ed. wordt vaak ingepast in grootschalige studentenhuisvestingen, van 200 of meer units, maar zal in dit project weinig rendabel zijn.

b) Kantoorlaag

Dat Kwaliteitskamer is van mening dat ook de kantoorlaag wordt van onvoldoende kwaliteit voorzien, onduidelijk is waar zichten en licht mogelijk zijn. Werkplekken en vergaderzalen in de buik van het plan hebben onvoldoende kwaliteit, het halfmaanvormige raam kan de nood aan zicht of voldoende daglicht onvoldoende ondervangen.

Het bestaande plan en de opbouw is te leidend in de zoektocht, er wordt niet genoeg bevraagd hoe het nieuwe programma in het gebouw te passen. Het plan op p.19 toont dit aan, de programma's worden teveel tegen elkaar geduwd waardoor een erg onleesbaar geheel bekomen wordt. De Kamer is op zoek naar kwaliteit voor het gebouw op lange termijn, het moet de tand des tijds kunnen doorstaan. Het project vraagt een optimalisatie van het gebouw, de logica's in functie van kwaliteit moeten helderder.

c) Bouwdiepte

Voor de Kamer is essentieel dat de bouwdiepte in vraag wordt gesteld en wordt ingesnoerd. Het ontwerp moet integraal worden herbestudeerd, er moet worden onderzocht wat tussen +1 en +2 nodig is om kwaliteit voor het wonen binnen te brengen. Dat vraagt een reductie van de oppervlakte maar ten voordele van kwaliteit. Een tweede gevel moet ontstaan zodat

wederzijdse zichten mogelijk worden, louter werken met kokers zal niet lukken. De Kamer oppert een opbouw met twee lagen kantoren, en met een grote patio die hoofd- en bijgebouw van elkaar scheiden.

Indien studentenappartementen worden gemaakt, moet een unieke collectieve ruimte kunnen worden aangeboden, vb. ovaalvormig. Deze specifieke appartementen moeten mee sturend kunnen zijn voor de kwaliteit van het project.

De Kamer refereert naar stadsappartementen op grote bouwdiepte in Parijs en Berlijn, met relatief grote centrale zones. Deze vragen echter een andere schikking en systeem. Doorgaans gaat het over een overmeten centrale vestibule waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Voorwaarde is om bijkomend na te denken over doorzichten en schakeling. Het typologisch onderzoek moet de kwaliteit kunnen bewijzen aan de hand van plannen, schetsen, snedes en doorzichten.

De Kamer vraagt het plan sterk te vereenvoudigen, en met bijvoorbeeld 1 lift te werken. Zodat ook brandweertechisch een vereenvoudiging wordt gerealiseerd.

2. Gevel

a) Programma

In het voorstel presenteert het gebouw zich aan straatzijde als een kantoorgebouw en niet als een woon- en studentenhuysvesting. De entree voor het wonen gebeurt via een klein deurtje met gang, hier moet op worden gewerkt. Daarnaast vraagt ook de aanwezigheid van de studentenhuysvesting meer leesbaarheid, een collectieve studeerplek in de plint kan bijvoorbeeld de functie mee uitdrukken. De gevelopbouw is onvoldoende onderbouwd. Er moet een waardevolle manier worden gezocht om met het gebouw om te gaan. Er moet meer worden geredeneerd vanuit het programma. Het gebouw werd door Lippens ontworpen als een woongebouw, en dat wringt met de voorliggende functie.

Onderzoeksvraag is hoe een kwalitatief programma kan worden uitgebouwd met studentenhuysvesting over de volle breedte (zie verder onder 3. programma). Het heeft dan weinig zin het project als twee panden te lezen.

b) Constructieve onderlegger

De Kamer is teleurgesteld in het onderzoek van de gevelopbouw. De gevel in huidige toestand is moeilijk leesbaar, maar allicht zit er een rationele structuur achter. Het gebouw kan worden opgevat als een bekleed gebouw met horizontale raamopeningen.

Hoe het casco van een nieuwe toekomst te voorzien moet mee deel uitmaken van het onderzoek. Onder de noemer adaptive reuse moeten worden bedacht welk materiaal kan worden weggenomen en toegevoegd. Het openwerken van de plint lijkt te kloppen met de achterliggende structuur, maar daarboven klopt de gevel nog niet. De opbouw moet meer binnen de logica van het bestaande gebouw gebeuren.

De Kamer vindt het vreemd dat de gevel in het voorstel wordt voorgesteld met baksteen, ze verwacht eerder een stapeling van de betonnen structuur met een beklede gevel.

c) Omgeving

De herenhuizen in de omgeving zijn rustig, geritmeerd en mooi gedetailleerd vormgegeven. De Kamer begrijpt de achterliggende motivatie voor de verspringende opbouw niet, ook vanuit de materialisatie kan deze niet worden verantwoord.

Het rechtergedeelte wordt rustiger en sereen opgebouwd, maar de linkerbuur is van een heel ander elan. Wat tussen beide wordt voorgesteld is uitbundig en weinig precies.

Daarnaast is onduidelijk wat precies moet worden behouden, de Kamer begrijpt het te behouden deel niet. Ze ziet de meerwaarde niet om een gevel te ompakken. In de gevelpresentatie is bovendien het grote dak niet meegenomen.

3. Programma

Dienst Stedenbouw is in het traject meegegaan in de vraag naar wonen, ze geeft echter aan dat wonen in deze omgeving geen kwetsbare functie is. Vraag voor de Kamer is wat programmatorisch mogelijk is indien het gebouw gestript staat. Daarin ligt een oefening in functie van de herbestemming.

OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert een herwerking volgens bovenstaande aandachtspunten. Voor de Kamer moet meer worden uitgegaan van de kwaliteiten voor het programma, zowel in planvorming als voor de gevelopbouw. Daarnaast moet op duurzame wijze kunnen worden omgegaan met de bestaande structuur en constructieve logica's.

Een uitklaring van het programma dient met Dienst Stedenbouw te worden afgestemd, Team Stadsbouwmeester dient mee betrokken gehouden te worden in de updates. Nadien zal het project opnieuw worden voorgelegd aan de Kwaliteitskamer

Het advies van de Kwaliteitskamer is complementair aan dat van de andere adviserende instanties, afstemming van een bijgestuurd voorstel met de betrokken diensten is aangewezen.