

## SBM0512 - Grotesteenweg-Noord 73-85

20-10-2022 09:30 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT  
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester  
Annelies Neyens

PROJECTNAAM  
ONTWERPER  
OPDRACHTGEVER  
LIGGING

SBM0512 - Grotesteenweg-Noord 73-85  
Yugening  
Alides  
Grotesteenweg-Noord 73-85, 9052, Zwijnaarde



### SITUERING

De projectsite is gelegen aan de ovonde in Zwijnaarde. Achterliggend bevindt zich een loods van Natuurpunt. De omgeving zal sterk transformeren, er zal ter hoogte van de site een fietsdoorsteek (en ondergrondse tunnel) worden gerealiseerd naar de groenpool Parkbos, maar ook het profiel van de N60 zal veranderen. Tegenover de site ligt Campus Ardoyen, waar in het RUP de toegangsweg wordt opgevormd tot parvis. Gesprekken lopen voor een bovengronds busstation dat onder het kruispunt moet worden verbonden. Het karakter van de publieke ruimte zal dus op verschillende maaivelden gebeuren. Het voorstel werd voorbesproken met Dienst Stedenbouw.

### CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- SCHAAL: grootschalige ontwikkeling
- CONTEXT: project op sterk beeldbepalende locatie aan ovonde Zwijnaarde, toegang tot groenpool Parkbos en tegenover Campus Ardoyen

---

ADVIES

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

1. Programma

Juridisch laat het ABR (algemeen bouwreglement) geen collectieve studentenhuisvesting toe. Een grootschalige studentenhuisvesting is op deze plek niet mogelijk omwille van de te beschermen eengezinswoningen, meer bepaald eengezinswoningen kunnen volgens het ABR niet worden worden gesloopt voor de realisatie van collectieve studentenhuisvesting. Het principe is om de druk op de woonmarkt tegen te gaan. Dienst stedenbouw verduidelijkt het project dat een gezinsvriendelijk aanbod moet hebben, de entiteiten moeten voldoende groot zijn.

Een rustig randstedelijk woonproject is volgens de Kamer niet realistisch, omwille van de geluidsbelaste omgeving en de toekomstig toenemende stroom aan mobiliteit op Campus Ardoyen (zowel voor studenten als personeel). Een tuinzone grenzend aan een natuurgebied klopt volgens de Kwaliteitskamer niet. Intentie moet zijn om de natuur tot tegen het project te laten komen, wat kan bij een studentenhuisvestingsproject, aangezien een vertuinde ruimte dan niet noodzakelijk is.

Het Tech Lane Ghent Science Park / Campus Ardoyen bevat een combinatie van onderwijs- en onderzoekinstellingen samen met private bedrijven op gebied van farma, biotech, materialen en digitale technologieën. De campus heeft de grootste concentratie doctorandi in België. Volgens de Kwaliteitskamer zit potentieel in het zoeken naar een bijzonder programma, tussen studentenhuisvesting en appartementen zitten nog gradaties, bijvoorbeeld een programma voor starters en onderzoekspersoneel. Er moet worden vermeden dat louter een residentieel project wordt gerealiseerd.

2. Toegang - doorsteek naar natuurgebied

De site zal worden geflankeerd met een toegang en fietsdoorsteek tot een belangrijke groenpool. Er komt een fietstunnel onder de ovonde, met enorme tunnelmond die tot voorbij de projectsite zal uitkomen. Daarnaast is het perceel aan overzijde van de doorsteek een bouwkaavel. De opening in beeld zal dus significant verkleinen.

Voor de Kamer moet dat mee in beeld worden gebracht, de toegang tot het natuurgebied zal een smallere maar welgemikte toegang moeten worden. De volumetrie en inpassing van gebouw moet hier beter op reageren.

De Kwaliteitskamer is er daarnaast niet van overtuigd dat een horecafunctie hier op de juiste plek zit.

3. Scenario's

Geen van beide scenario's vormen volgens de Kamer een gepast antwoord, er moet meer worden uitgezoomd en gezocht op de korrel en volumetrie vanuit de context. De context is moeilijk omdat er vele registers spelen, zoals het historisch gegroeide bouwlint, de transformatie, de zicht-as van de parvis Ardoyen, de doorsteek naar de groenpool,..

Voor de Kamer is van belang dat een gepast antwoord op de grote ruimte wordt gezocht. Het geamendeerd volume klopt nog niet, ze vergeet de grote context. Er ontbreekt een logische gestalte. De scenario's zijn nog niet voldoende gekneed naar de uitdagingen in de omgeving.

Markant staat los van het aantal bouwlagen. De Kamer ziet geen argumenten om hoog te bouwen op deze site, een grotere bouwhoogte is logisch op de campus (waar dat enkel kan aan zijde E40), maar het is voor de Kamer ook logisch dat niet vanuit het gabariet van drie bouwlagen en een teruggetrokken vierde wordt geredeneerd.

De Kwaliteitskamer adviseert het volumetrisch onderzoek te hernemen en de impact voor brandweer hierin mee te nemen.

### 3. Bereikbaarheid hulpdiensten

Volgens Dienst Stedenbouw is het relevant extra ruimte te creëren voor de doorsteek. Het is echter niet de bedoeling de bewoning diep te laten insnijden in het natuurgebied, er kan niet zomaar naar achter worden gebouwd.

Het wegenisontwerp N60 is enorm, maar de bereikbaarheid voor brandweer moet binnen de 10m vanaf de gevel worden opgelost. Deze zone moet dus verhard en er kunnen geen terrassen op. De ontsluiting voor brandweer moet verder worden afgetoetst.

#### OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert bij herwerking bovenstaande aandachtspunten mee te nemen. Het voorstel klopt zowel stedenbouwkundig, volumetrisch en programmatorisch niet. Programmatorisch moet gezocht worden wat kan tussen studentenhuysvesting en appartementen in. Het volume-onderzoek moet gelaagder op grotere schaal, de Kamer adviseert vanuit een maquette te werken, en mee vanuit de parvis te redeneren.

De Kwaliteitskamer adviseert het opzetten van een ontwerpkamer vanuit de herinrichting N60, met aanwezigheid van de masterprojectleider om de interferentie van de ruimtelijke uitdagingen samen te brengen. Er moet helderheid worden gebracht. De vroegere dries en ovonde verdwijnen en worden parvis. De overgang van de Campus – het woonlint, het groen en de fietsdoorsteek moet verder worden bestudeerd.

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.