

## SBM0512 - Grotesteenweg-Noord 73-85

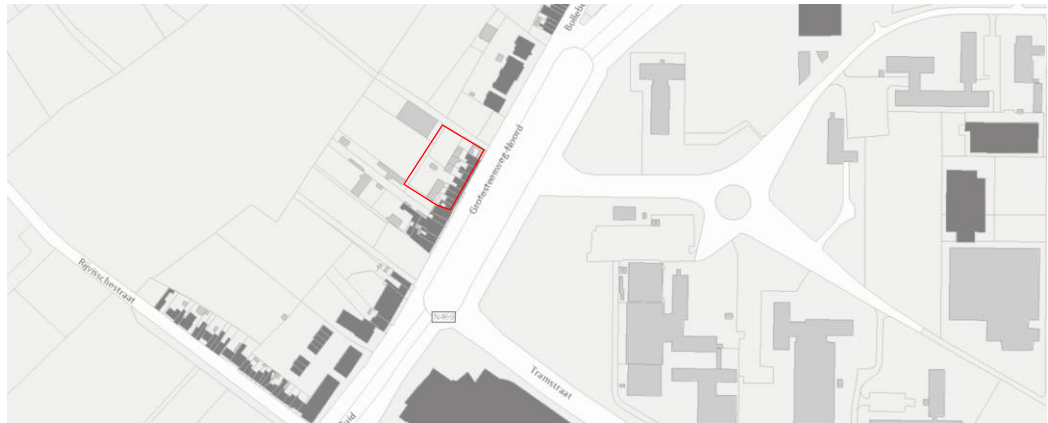
20-12-2022 13:45 Advies Kwaliteitskamer

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 eerder voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 20/10/22 met het advies het programma verder te onderzoeken, en volume-onderzoek moest gelaagder op grotere schaal vanuit varianten en scenario-werk worden opgenomen. Randvoorwaarden als bereikbaarheid voor hulpdiensten moesten worden meegenomen.

### 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. Toetsing aan vorig advies

De Kwaliteitskamer verwijst naar het voorgaande verslag dat werd opgebouwd met vier adviespunten:

a) Programma.

Studentenhuisvesting was niet mogelijk, er moest verder worden onderzocht wie daar kan wonen en voor welke doelgroep een gebouw kan worden opgetrokken. Het gebruik van het dak is gerelateerd aan het typeprofiel van de bewoners zelf. Daarnaast was ook de invulling van de plint een aandachtspunt. De Kwaliteitskamer vraagt het programmatorisch onderzoek te hernemen.

b) Toegang en doorsteek naar achterliggend natuurgebied.

De directe omgeving zal in de toekomst veranderen, door de fietsleuf en de ontwikkeling van het perceel aan overzijde van de fietsleuf. Momenteel is echter nog geen concrete informatie ter beschikking omdat de discussies lopende zijn met AWV. Bijkomend zal ook de loods van Natuurpunt worden herbekeken.

Wat in de voorgestelde figuur verbaast is de onduidelijke tussenliggende ruimte, vanuit de Parvis naar de dries naar het Parkbos. Ze zal privaat zijn, maar is in het voorstel erg fluïde en onduidelijk.

Onderzoeksvraag is hoe de cruciale doorsteek mee wordt opgeladen en hoe moet worden ingezet op de dwarse relatie naar het Parkbos, vanuit zowel het idee van het fietspad of tunnel, maar ook het overstaande perceel. Het landschap mag daarnaast niet botsen op achterkanten. De Kwaliteitskamer vraagt dat aspect in het onderzoek op te nemen.

c) Scenario-onderzoek.

De Kamer is teleurgesteld dat geen scenario's worden voorgesteld. Een volume van 6 of 8 bouwlagen is geen scenariowerk noch onderzoek. Dat is een bouwlagen variant. Er wordt een solitair volume voorgesteld terwijl daarin de vorige sessie reeds twijfel over was. Vraag is om te zoeken naar een hybride scenario.

Vanuit de logica van de hulpdiensten kan de straat volumetrisch worden afgebouwd, met tussen de twee percelen een gat naar het achterliggende Parkbos. Daar is de Kamer geen voorstander van. Een solitair volume benadert dat anders, maar dat lijkt evenmin de oplossing. Noch de wand doortrekken als het solitair volume vormen voor de Kamer het antwoord. Er moet iets gebeuren op de plek en dat moet tot uiting komen in de volumetrie. Een L-vormig volume, met adressen en een straat kan ook niet, er kan geen lint worden omgebouwd met voordeuren haaks op dat lint. Een dergelijk volume is misschien mogelijk indien het zich anders organiseert.

Voor de Kamer ontbreekt in het onderzoek hoe de volumetrie, programma en het landschap aan elkaar worden geknoopt. De Kwaliteitskamer adviseert om scenario-werk op te nemen, en verwijst hierbij naar het vorige advies.

d) Hulpdiensten - brandweerbereikbaarheid

Van zodra een volume wordt voorgesteld met entiteiten rondom rond zullen ook hulpdiensten

rondom moeten. Dat zal een grote impact hebben op het landschap, de adressering, toegankelijkheid en verharding. Vraag van de Kwaliteitskamer was om het plan mee te concipiëren vanuit de bereikbaarheid voor hulpdiensten. Dat opzet moet mee onderzocht worden om het programma te realiseren.

De brandweerontsluiting wordt bij voorkeur georganiseerd vanaf de straat, bestaande verharding moet zoveel mogelijk worden gebruikt. Opstelplaatsen moeten mee worden bepaald in overleg met de brandweer, aangezien de wetgeving voorziet dat de bereikbaarheid plek per plek anders kan zijn.

Natuurpunt zal moeten bereikt worden voor eigen voertuigen, hulpdiensten en fietsers, daarnaast geldt het advies dat de loods niet bereikbaar is voor auto's. Daarnaast is een belangrijke publieke doorsteek naar achter, met het pad voor fietsers en voetgangers, en voertuigen voor Natuurpunt. Daarop kan eventueel een brandweerwagen. Bijkomende verharding is niet wenselijk.

Ook de planopbouw en doelgroep zal een impact hebben op de bereikbaarheid en vereisten voor de brandweer. Het scenario-onderzoek is cruciaal, ambigue inrichtingen zijn niet wenselijk. Het voorgesteld volume beantwoordt niet aan zaken die op scherp moeten worden gezet.

## 2. Context

Een goed gebouw is pas mogelijk indien de context mee wordt opgenomen. Via scenario's moet worden afgetast en de informatie moet worden gewikt en gewogen om in dialoog te kunnen gaan. Er moeten handvaten worden gezocht om te kunnen overtuigen waarom het ene beter is als het andere. Het gaat erom om de context mee te lezen om het project op te bouwen, niet om de context te ontwerpen.

De context moet preciezer worden meegenomen in de beelden, de grenzen moeten duidelijk worden afgebakend. Het project zal met zijn achtersteven naar de loods van Natuurpunt grenzen, waarbij het ene landschappelijk is en de steenweg met een residentiële typologie is opgebouwd. Het project zal daartussen staan. Er moet eveneens worden verduidelijkt wat publiek is en wat privaat.

De context is nog verwarrend in de presentatie. Het voorstel suggereert dat het Parkbos wordt doorgetrokken tot de steenweg en dries, over het perceel van Natuurpunt terwijl die de gronden mogelijks anders willen gebruiken. Waarlangs een autonoom en dominant gebouw staat.

De denkrichting moet voor de Kamer echter worden verbreed. Moet hier een poort? Hoe om te gaan met de kleinere huizen? De intentie tot de open ruimte moet concreter, er is een verschil tussen een natuurlijk landschap en een vertuind landschap.

Dienst Stedenbouw geeft mee dat de diepte van het perceel niet overschat mag worden, het is niet de bedoeling tot zeer diep te bouwen.

## 3. Benadering

Het perspectief op het gebouw zal spelen vanuit zowel de visuele relatie met het Parkbos en Campus Ardoyen, maar ook vanaf de brug aan snelwegzijde en vanaf De Pinte op de N60. De plek zal in de toekomst veranderen. Vraag is wat deze plek kan worden en welke stedelijkheid en woontypologie mogelijk is.

In het voorstel is daar geen onderzoek naar. De toekomstige uitstraling op dit cruciaal kruispunt moet voor de Kamer echter worden onderzocht. Onderzoeksvraag is wat de positie van het perceel in de toekomst kan zijn. De eigenlijke doorgang en entree naar het Parkbos mag niet ondermijnd worden, dat moet erg duidelijk en leesbaar zijn. Dat is niet het geval bij

een solitair volume.

#### 4. Woontypologie en karakter

Volumetrisch onderzoek is volgens de Kamer onmogelijk zonder onderzoek naar de typologie. Het ontwerp moet dat aspect meenemen voor het scenario-onderzoek. Eveneens het karakter is bepalend, links is de huizenrij met hellende daken, en de achterliggende loods die de natuurbeleving aankondigt. Daartussen moet een volume staan dat daar moet horen. Het voorstel vertrekt vanaf het bijschaven van het volume, en is dus al meteen een oplossing van een probleem omdat het zo wordt ingeplant. Het voorstel komt te hard over, en klopt nog niet met de technische randvoorwaarden.

De woonvorm en typologie zijn mee bepalend. Het woonmodel moet inspelen op de doelgroep en de kenmerken van de plek benutten en versterken, en het agrarisch beeld niet verstoren. Er moeten motieven en figuren worden gezocht om een aannemelijke figuur te maken. Het volume zal staan tussen de steenweg en de loods van Natuurpunt, en zal steeds botsen indien de ontwerpmatige dialoog niet anders wordt aangepakt.

De Kamer oppert dat het een schuur kan zijn, of een groot huis dat bij de huizen hoort, zowel bij de aanpalende als bij de agrarische omgeving, en de context tot de steenweg kan volhouden. De Kamer refereert naar een project van Lacaton en Vassal met woningen in het landschap. Er zijn heel wat figuren die in een landschap passen, zoals kloosters op het land, erfstructuren, condominiums in de heuvels, ..

#### 5. Gebruik dak

Het dakgebruik is voor de Kamer onduidelijk. Indien ze zal worden ingezet zal voor de bewoners zal de laag door de voorziene dynamiek voor Dienst Stedenbouw mee worden genomen als bouwlaag. Daarnaast is Dienst Stedenbouw niet overtuigd van het gebruik aanzien de inzet ervan grote impact zal hebben op de burens.

#### 6. Contact met maaiveld

De Kamer wijst erop dat het contact van bewoners met het maaiveld verhoogt naarmate de hoogte van het gebouw hoger wordt. Vanaf 5 bouwlagen neemt het contact af.

### 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 context moet concreter en duidelijker worden meegenomen. De Kamer adviseert met scenario-onderzoek te werken om het verhaal stedenbouwkundig te onderbouwen, randvoorwaarden en typologisch onderzoek moeten worden meegenomen. Tijdens een volgende sessie kan het project opnieuw worden voorgelegd.

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.

STADSBOUWM <sup>™</sup> <sup>™</sup> ST <sup>™</sup> R  
GENT

