

SBM0435 - BP - GSHV - Stropkaai

29-6-2023 13:15 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester
Annelies Neyens

PROJECTNAAM
ONTWERPER
OPDRACHTGEVER
LIGGING

SBM0435 - BP - GSHV - Stropkaai
360 Architecten
Immogra
Stropkaai 14, 9000,



SITUERING

De projectsite is gelegen langsheen de Stropkaai, en vormt mee de rand van een densusbouwblok met binnengebied met een aantal voorzieningen en de kantoren van Farys. Het zwembad en park zijn in eigendom van de Stad, palend daaraan liggen de huidige kantoren van Farys. Farys zal de site verlaten en zal de terreinen te koop stellen. De hoge toren aan de Stropkaai werd verkocht aan Artevelde, met de belofte 500 fietsenstallingen en een aantal parkeerplaatsen op te nemen bij de ontwikkeling. Daarnaast zijn afspraken gemaakt met Fluvius voor een logistieke doorsteek.

Een ontwikkeling voor studentenhuysvesting is voor de Stad mogelijk in combinatie met de zoektocht naar maatschappelijke meerwaarde. De Stad heeft aangestuurd om van het geheel een inrichtingsplan op de maken, te zoeken naar publiek groen gelinkt aan de groenklimaat-as, het programma te onderzoeken ten aanzien van zijn ligging,

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- > SCHAAL: grootschalige studentenhuysvesting aan GKA
- > CONTEXT: grootschalige studentenhuysvesting aan GKA

ADVIES

De Kamer meent dat het voorstel naar morfologie, volumetrie en geleding mooi wordt opgebouwd.

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

1. Straatparkeren - GKA

De Stad moet helder zijn rond het parkeren, vanuit het programma met grootschalige studentenhuysvesting en buurtondersteunende functie is het straatparkeren niet logisch, en evenmin vanuit de groenklimaat-as. Ambitie van de Stad moet voluit liggen om te komen tot het wensbeeld voor de groenklimaat-as. Een knip lijkt mogelijk ter hoogte van het project. De Kamer stelt zich negatief op ten aanzien van de parkeerstrook aan straatzijde, dit is een groenklimaat-as waar volgens de stedelijke principes parkeren op termijn moet verdwijnen ten voordele van een groene en zachte verbinding. In functie van de toekomstige doorwaadbaarheid op de site en het maken van een groen aaneengesloten stuk openbaar domein is een goede aansluiting op het openbaar domein wenselijk, dat impliceert volgens de Kamer het verdwijnen van de parkeerstrook. De Kamer adviseert dat zo uit te tekenen, als motivatie voor het gewenste stedelijk model.

Dienst Stedenbouw verduidelijkt dat het in theorie mogelijk is een voorstel in te dienen, om een voorakkoord te bekomen voor het verdwijnen van de parkeerplaatsen.

2. Inplanting

Indien de parkeerplaatsen zouden verdwijnen kan meer ruimte voor groen worden voorzien, de Kamer oppert daarom het volume van de studentenhuysvesting meer naar voor te schuiven, zodat de link met het openbaar park hierbij kan worden versterkt. Positief neveneffect is bijgevolg de grotere zonnige ruimte achteraan in aansluiting met de boogloods en betere relatie van het gebouw tot de buitenruimte.

3. Parkeren

Het parkeren is voor de Kamer nog niet correct opgelost. Het gaat voor de Kamer enerzijds over het parkeervolume, maar ook over de doorkijk naar de toekomst. In het voorstel wordt bijzonder veel kelderruimte voorzien, meer dan wat voor het eigen programma nodig is en de toekomstige conditie vereist. De Stad moet maximaal mee in de dialoog aan zet. Mogelijks kan in de logica van de fasering en de optimalisatie in de locatie worden opgelost. De boogloods kan hierbij de draaispil vormen van de campus, en fietsen horen daar bij. Autoparkeren is een andere kwestie.

a. Fietsinfrastructuur

Immogra heeft een overeenkomst met Artevelde, waarbij een groot aantal van de fietsenstallingen voor Artevelde wordt opgenomen in het project. Omwille van de leesbaarheid adviseert de Kwaliteitskamer deze op termijn te integreren in de boogloods, en tot deze bruikbaar is tijdelijk de helft van de voorgestelde voorzieningen in te zetten als fietsenstalling tot ze in de boogloods kunnen. Gesprekken met Artevelde moeten hiervoor worden opgezet.

De Kamer oppert de inpassing van de fietshelling te spiegelen, ze meer leesbaar te schakelen op de doorwading en directer op de groenklimaat-as te schakelen.

b. Autoparkeren

Dienst Stedenbouw verduidelijkt dat de autoparkeerplaatsen enkel zullen worden toegestaan in het project indien de nood ervan door Artevelde wordt verduidelijkt, voor hogeronderwijsinstellingen kunnen slechts beperkt parkeerplaatsen toegestaan. In grootschalige studentenhuysvesting worden geen parkeerplaatsen toegelaten. Indien Artevelde de site van Farys wenst aan te kopen zijn daar reeds voldoende parkeervoorzieningen aanwezig, het is dan vreemd deze in het studentenhuysvestingsproject op te nemen. De Kwaliteitskamer adviseert daarom tegen de 15 autoparkeerplaatsen. Enkel de parkeerplaatsen voor de voorzieningen kunnen worden toegestaan. De inrit weglaten zou bijzonder veel ruimte vrij spelen, en het programma zou veel beter kunnen worden aangesloten op de groenruimte.

4. Omgevingsontwerp

In relatie tot landschap verwijst de Kamer naar de helling van de vallei naar boven toe, het waterniveau en de wand ervan. Een aantal zaken moet hierin worden leesbaar gemaakt. In de grootschalige studentenhuysvesting worden centraal meer kamers tussen het groen ingezet. Volgens de Kamer is deze wissel een goede verbetering. De infrastructuur kan rechts, gekoppeld aan de voorzieningen.

5. Bouwhoogte

De Kamer heeft geen probleem met de voorgestelde bouwhoogte, in functie van het compacteren en meer ruimte vrij te spelen zou zelfs nog een laag meer kunnen in functie van een duidelijke aantakking op het achterliggend groen, en voldoende in interactie gaand met de buur.

6. Architectuur

De architectuur van de boogloods en het bestaand gebouw van Artevelde zijn erg markant. Volgens de Kamer moet het nieuwe volume zich daarnaar voegen, grootschalige studentenhuysvesting is vaak sereen en zeer generiek, maar moet op deze locatie overeind kunnen blijven tussen zijn burens.

Er is volgens de Kamer in de studie veel aandacht voor de plint en hoe het gebouw zich inpast in de omgeving. Ze verwijst ook naar de aandacht voor kwaliteit in de verticale circulatie en toegankelijkheid, maar ook naar de verblijfskwaliteit van de circulatieruimte, deze maakt mee deel uit van de collectieve ruimte op hoogte. Hierin ligt nog heel wat potentieel.

7. Aanpalende loods

Onduidelijk voor de Kamer is wat mogelijk is met de plek waar de loods zou verdwijnen. Dienst Stedenbouw verduidelijkt dat hier enkel gemeenschapsvoorzieningen kunnen, wonen is niet mogelijk. Het project van TMVW bouwt de rij bewust af en bouwt teen de wachtgevel. De erfdienstbaarheid zal komen te vervallen vanaf Farys de site verlaat. Daarbij moet worden nagedacht over de omgang met de keermuren.

OPVOLGING

Volgens de Kamer moet op een goede manier met het parkeren worden opgegaan, het moet in evenwicht met het project. Zowel in de aansluiting op de groenklimaat-as en het straatparkeren, als in het project zelf. Gesprekken met Artevelde over de omgang met het parkeren (fiets- en auto) moeten verder worden opgenomen. De inplanting, omgevingsontwerp dienen verder te worden verfijnd en op elkaar afgestemd.

De Kamer zet het gesprek graag verder in een vervolgssessie met opbouw richting de architectuur, afspraken kunnen gemaakt worden met Team Stadsbouwmeester. De Kamer adviseert Team Stadsbouwmeester samen met Dienst Stedenbouw op de hoogte te houden van verdere ontwikkelingen in het project.

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.