

## SBM0568 - GSVH - Kortrijksesteenweg zn - voormalige CM-site

20-10-2022 11:30 Advies Kwaliteitskamer

Team Stadsbouwmeester

Annelies Neyens

ENTITEIT  
CONTACTPERSOON

PROJECTNAAM  
ONTWERPER  
OPDRACHTGEVER  
LIGGING

SBM0568 - GSVH - Kortrijksesteenweg zn - voormalige CM-site

Archipl architecten

Immogra

Kortrijksesteenweg zn, 9051,



### SITUERING

De site is gelegen naast de E40, en in de oksel met de Kortrijksesteenweg. Immogra wil op dit terrein een grootschalige studentenhuusvesting realiseren, met in de plint bedrijvigheid. De ontwikkelaar voorziet een huurovereenkomst met Ugent. Eerdere gesprekken voor een kantoorontwikkeling zijn stukgelopen op het mobiliteitsaspect. Dit project werd voorbesproken met Dienst Stedenbouw en de stedelijke diensten.

### CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- SCHAAL: grootschalig studentenhuusvestingsproject
- CONTEXT: project op beeldbepalende locatie aan E40

---

ADVIES

Er wordt voor 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. Grootschaligheid

Het project komt erg grootschalig over, het plan met de lange gangen vertaalt sterk de grote groep studenten die er zullen wonen. Geborgenheid en woonkwaliteit voor studenten zijn echter elementen die niet worden aangehaald. De Kamer begrijpt dat het voorstel een eerste aanzet vormt, maar door het plan lijkt het alsof men al ver zit in het proces.

Op deze locatie, met typische randstedelijke omgeving, wordt het leven minder direct op het stedelijke leven geschakeld. Er moet genuanceerd gekeken worden naar de grootschaligheid, deze kan een valstrik zijn, het project mag geen slaapcampus worden.

2. Akoestiek - wind

De buitenruimte zal sterk bezwaard worden door geluid vanuit de omgeving. Er moet volgens de Kamer meer vanuit de leefwereld van de student worden geredeneerd, een kwalitatieve omgeving moet worden aangeboden. De materialisatie van de gevel (absorberend of geluidscapterend) moeten worden meegenomen. De akoestiek moet mee deel uitmaken van het onderzoek. De beleving is zeer belangrijk, de absorptiewaarde van de materialisatie is essentieel in dergelijke context. Gemetste muurtjes en glazen balustrades maken klankkasten, wat niet de bedoeling kan zijn. Bewoners moeten hier willen verblijven en wonen.

Daarnaast is valwind bij torens een groot probleem, dit kan de beleving weinig aantrekkelijk maken. Door een breking van de volumetrie kan hieraan tegemoet worden gekomen, Luifels of windgeleiding kunnen van groot belang zijn.

Verschillende logica's kunnen een toren maken. De Kamer refereert naar Handelsdok West naar het volume van 360 en Bulk, waar de plint wordt opgeknipt en de toren licht terugtrekt. De Kamer oppert een andersvormige sokkel met daarboven een toren, het voorstel gaat uit van een toren met daar een volume tegengeschoven. Er moet een efficiënt bouwsysteem komen, vraag is of het volume wel zo recht moet.

Akoestiek en wind moeten mee deel uitmaken van het onderzoek voor de opbouw van het volume en de patio.

3. Opbouw project

Het model is nog te rechtlijnig, het volume lijkt nog teveel een retailplint met daarboven studentenhuysvesting. Het studentenprogramma moet meer aan de grond worden gekoppeld. Het voorstel is nog erg functioneel en te weinig intentioneel.

De Kamer refereert naar het studentenhuysvestingsproject van Bruther-Baukunst in Saclet, dat met een erg precies vormgegeven prefabbetonstructuur werd uitgevoerd. Het betreft een sokkel met niet-residentiële functies met daarboven wonen rond een grote binnenkoer. Er werd ingezet op een eenvoudige maar goede trap. Er is geen afwerkingsmateriaal, maar het project werd erg precies en rijk vormgegeven. De Kamer ziet in de referentie een manier om om te gaan met de differentiatie en het onderscheid van het programma.

Het project vraagt een efficiëntieslag, de redenering in het project moet omkeren. Lange gangen zijn mogelijk voor de toren, en een rijkere dikkere sokkel is mogelijk. De

betaalbaarheid kan mee voeding vormen voor de architectuur, ze moet echter beter zijn als een standaardproject dat verschaalt omdat het goedkoop moet worden uitgevoerd. Er moet een bijzonder rationeel ontwerp worden voorgesteld, waaruit de leefbaarheid voor de studenten spreekt. Er moet meer worden aangeboden als louter een slaapwereld.

#### 4. Adres

Het gebouw zal relatief autonoom worden ingeplant, op het snijpunt tussen de wijk, de steenweg en de E40. De plek is een soort eiland, maar het adres is weinig leesbaar. Hoe de 500 studenten zullen thuishkomen is van groot belang, de opbouw, inrichting, en relaties met de retail zijn immens belangrijk.

De landing van het gebouw gebeurt op de hoek weg van de stad. De entree is hierdoor niet erg leesbaar, maar ligt geïsoleerd en in de oksel van de infrastructuur.

Er moet vanuit worden gegaan dat de fietsontsluiting via de toekomstige tunnel rechts zal zitten. De aansluiting op de Driekoningenstraat moet in dat opzicht goed worden bestudeerd. De entree moet helder zijn in dat verhaal, maar ook kunnen werken zolang de tunnel er niet is. De patio zal een belangrijk verdeelpunt zijn naar circulatie toe, omwille van de aansluiting met de circulatiekernen. Onderzoeksvraag is wat de precieze intentie is van de patio, deze vraagt voor de Kwaliteitskamer duidelijke uitspraken.

De fietsbereikbaarheid vraagt duidelijker uitspraken. Hoe verder de toegang wordt gelegd hoe meer belasting er op de woonwijk zal zijn. Ook de autobereikbaarheid is erg belangrijk.

De entree en connectie naar omgeving vraagt verdere afstemming met alle betrokkenen.

#### 5. Programma

Voor de inrichting van de plint wordt volgens de Kamer best gezocht naar functies waar studenten ook baat bij hebben. Dat vraagt een grondig onderzoek, het perspectief moet voldoende breed worden getrokken. Niet louter retail moet worden onderzocht, maar ook bijvoorbeeld sportinfrastructuur kan een interessante aanvulling zijn.

De retail zal mogelijks hinder ondervinden van wat op het dak gebeurt. De inrichting van de laag boven de retail vraagt voldoende energie en kwaliteit, hier moet voldoende budget naartoe gaan om ze kwalitatief te kunnen maken.

#### 6. Landing

Het eilandkarakter van het gebouw moet worden opgehoften. Een snede uit het gebouw naar het terrein ten zuiden toe is volgens de Kamer vreemd, de relatie met de omgeving moet sterker worden uitgewerkt. Er moet een manier worden gevonden om programma naar het maaiveld te krijgen en terug. De sleuf naar de ondergrondse parking zit daarom op de verkeerde plek aan de zuidelijke gevel.

De landing van het gebouw is cruciaal, deze oogt nog te anoniem. Een leeszaal bijvoorbeeld kan meer huisgevoel introduceren.

#### 7. Omgevingsontwerp

De visie op de groenbuffer ontbreekt nog, de intentie ervan is onduidelijk.

#### OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert bij herwerking bovenstaande aandachtspunten mee te nemen. Voor de opbouw van het project moeten meer aanleidingen gezocht worden, enerzijds voor de opbouw van de volumetrie (wind-akoestiek), maar ook naar beleving, relaties, leefkwaliteit en leesbaarheid toe. Het project moet meer zijn als louter een opeenstapeling van kamers en daarnaast een autonome retailplint. Het studentenprogramma moet daarnaast ook kunnen landen. Architecturaal moet een logisch systeem worden gezocht. De Kwaliteitskamer adviseert een herwerking tijdens een volgende sessie opnieuw voor te stellen.

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.