

SBM0568 - BP - GSHV - Kortrijksesteenweg zn – voormalige CM-site

18-4-2023 9:00 Advies Kwaliteitskamer

Team Stadsbouwmeester

Annelies Neyens

ENTITEIT
CONTACTPERSOON

PROJECTNAAM
ONTWERPER
OPDRACHTGEVER
LIGGING

SBM0568 - BP – GSHV – Kortrijksesteenweg zn – voormalige CM-site

Archipl architecten, Abscis Architecten

Immogra

Kortrijksesteenweg 9051, gent



SITUERING

De projectsite is gelegen in de scherpe hoek van de kruising van de Kortrijksesteenweg en de E40. Aan de derde zijde wordt het driehoekige perceel geflankeerd door grootschalige vrijstaande eengezinswoningen. De landhuizen zijn omgeven door groen, en van de site gescheiden door de Drie Koningenstraat. Deze straat loopt tevens rond de site heen, en scheidt ze van de berm van de E40, om zich uiteindelijk bij de afrit te voegen wanneer deze op de Kortrijksesteenweg uitloopt. De site, een voormalig eigendom van de CM, is tegenwoordig een grasvlakte met enkele bomen, voornamelijk aan de randen. Er zijn tevens twee middelgrote vrijstaande eengezinswoningen te vinden op de site. Deze worden in het project geïncorporeerd. Het project werd voorgesteld aan de Kamer op 20/10/2022, in het kader van de herwerking wordt het project opnieuw voorgelegd.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

> SCHAAL: grootschalige studentenhuisvesting

> CONTEXT: beeldbepalende plek aan zowel E40 als Kortrijksesteenweg

ADVIES

De Kamer benadrukt de grote stappen die zijn gezet in het ontwerpproces, het project is onvergelijkbaar met een vorige versie (in de goede zin). Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

1. Compositie

De Kamer ondersteunt de keuze voor een ensemble van drie torens. Het benadrukt de focus op samenleven, sinds dit project op zichzelf moet staan wegens gebrek aan stedelijke context. In deze compositie zijn relaties tussen de torens mogelijk, ze kijken naar elkaar en het binnenplein, en niet in het niets. Er wordt centraliteit gemaakt.

Ook de positionering tegenover de omgeving en compositie zit goed volgens de Kamer. Uit de snede blijkt een goede dimensionering. Het laagste volume vormt mee de toegang van de site, waardoor het project op menselijke schaal kan worden benaderd. Er wordt voldoende afstand gehouden tot de burens, het laagste volume bevindt zich dichtst bij de bestaande bebouwing. De impact en schaduwstudies tonen aan de inplanting goed zit. Het geluid van de snelweg wordt bovendien ingeperkt ten aanzien van de burens. De hoogte wordt in de richting van de snelweg geleidelijk aan verder gezet. Ruimtelijk bevindt het hoogste volume zich op het op het markants kruispunt, en het tweede volume dicht bij de grote groene ruimte. Wat eveneens logisch is vanuit Ruimte Voor Gent.

2. Voordeur

De voordeur is voor de Kamer nog niet helder, Omdat dit op de -1 gebeurt, waar verschillende vervoersmodi langs verschillende kanten op uit komen, is er geen echte voordeur. Dit niveau zal extreem belangrijk zijn. Daarnaast is dat in hoogbouw niet evident qua brandnormering. Dat vraagt verdere studie op hoe deze kan werken als aangename entree. De Kamer benadrukt integrale toegankelijkheid in de uitwerking van deze ondergrondse toegang. Een rolstoelgebruiker zou nooit moeten omrijden naar de “verkeerde kant”, maar samen met de anderen moeten kunnen verwelkomd worden.

3. Centrale ruimte

De centrale ruimte en karakter van de overdekte buitenruimte zijn zeer belangrijk, het is nog onduidelijk welke functies hier allemaal zullen worden geschakeld. De Kamer vraagt de beleving van deze ruimte in het verder architectuurontwerp goed te onderzoeken.

De fietsleun richting de ondergrondse toegang zorgen voor een vertechnisering van de belangrijkste toegangsweg. Er zou een connectie van levendigheid moeten gevormd worden, om de binnen-buiten relatie te versterken. De Kamer mist voorlopig een betere voeling met hoe het karakter en de sfeer in deze ondergrondse “verdeler” zal zijn. Ze pleit voor een kwalitatieve interactie tussen de verschillende lagen. Deze mogen niet als aparte ruimten ontworpen worden, sinds ze allen deel uitmaken van de toegang. Daar centraal moet het leven ontstaan, niet in elke toren apart. Niveaus kunnen worden verbonden, de Kamer refereert naar Centre Pompidou in Parijs.

4. De daktuin

De Kamer raadt aan om de daktuin niet te programmeren. Wind en omgevingslawaai zullen ongetwijfeld moeilijk maken. Het dak moet zo groen als mogelijk.

Daarom adviseert de Kamer in te zetten op de akoestiek onder het dek, deze moet akoestisch absorberend worden om het verblijf te optimaliseren.

5. Tuin

Volgens de Kamer kan het idee van de wal en de gracht en de binnenomgeving versus buiten natuur nog meer gecultiveerd worden in de entree en het zijn van het project. Deze moet de omgeving positief mee onder druk zetten. De Kamer ziet nog veel kansen voor versterking. De tuin dient zo intens mogelijk beplant te worden. De Kamer stelt namelijk voor om optimale absorptie van omgevingsgeluid voorop te stellen op het gebruik door de studenten. De Kamer ondersteunt het principe van de blootlegging van de historische grachtenstructuur, des te meer omdat de brandwegen binnen de “studentenburcht” vallen, en de tuin dus in zijn geheel laten. Dit krachtige principe en heldere binnen-buiten tegenstelling zouden al eerder in het verhaal aan bod kunnen komen. De grachten dienen wel genoeg ruimte te krijgen, willen ze hun ecologische potentieel vervullen.

6. Twee huizen

De Kamer erkent dat het afbreken van de twee eengezinswoningen binnen de langetermijnsvisie voor de stedenbouwkundige figuur past. De Kamer is pleitbezorger om ruimte terug te geven en te zoeken naar de potentiële verbindingen tussen vb The Loop en campussen. Het gaat over de ruimtemaat, een privaat huis staat dat in de weg.

De Kamer oppert daarnaast dat de huizen ook een tijdelijke functie kunnen vervullen als verbindende factor tussen het project en de naastgelegen wijk. Ze zouden bovendien kunnen fungeren als huisvesting voor studenten met “torenangst”, voor wie grootschalige studentenhuisvesting te geformatiseerd is. Er kan worden nagedacht om hierin huiselijkheid en kleinschaligheid te vinden.

7. Parking

De positionering van de parking moet ontegensprekelijk beter. Nu neemt deze een overmatig prominente rol in. Ze gaat op deze plek compleet in tegen de logische opbouw van de site. De Kamer adviseert de sleuf binnen de slotgracht in te werken, en niet in het publiek domein te leggen. Dit vraagt verder technisch onderzoek en gesprek met de diensten.

8. Architectuur

Om een programma met een repetitief karakter zoals studentenkamers toch een bepaald reliëf en leesbaar karakter te geven, refereert de Kamer naar de studentenhuisvesting Simmons Hall aan, een studentenhuisvesting die Stephen Holl ontwierp voor MIT Boston.

9. Thuisgevoel

Conform de logica van Ugent wordt een grote hoeveelheid eenvoudige kamers voorzien. Op een aantal van 500 kamers is het volgens de Kamer echter ook aangewezen meer specifieke omgevingen te maken vb naar schaalverkleining, of prikkelarm. Zodoende kan er meer variatie worden aangeboden, en kunnen studenten in een ander systeem wonen.

10. Waterhuishoudingsvoorzieningen

De Kamer wijst op de verordening Hemelwater, die na de zomer in voege gaat. Er moet veel ruimte worden voorzien, de Kamer vraagt dit aspect nu al mee te nemen. Zeker indien een deel van de ruimte wordt overgedragen naar publiek domein.

OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert bovenstaande aandachtspunten mee te nemen in het verder onderzoek. Het project wordt eveneens voorgelegd op het coördinatie-overleg aan de diensten, waarbij alle technische aspecten verder aan bod kunnen komen.

De Kamer wil het gesprek graag verder zetten tijdens een vervolgssessie, afspraken kunnen gemaakt worden met Team Stadsbouwmeester en Dienst Stedenbouw.

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.