

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

29-6-2023 11:15 Advies Kwaliteitskamer

Team Stadsbouwmeester

Annelies Neyens

ENTITEIT

CONTACTPERSOON

PROJECTNAAM

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

ONTWERPER

Archipl architecten – Abscis Architecten

OPDRACHTGEVER

Immogra

LIGGING

Kortrijksesteenweg zn, 9051,



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 en 18/04/2023, in het kader van de herwerking wordt het project opnieuw voorgelegd.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

> SCHAAL: grootschalige studentenhuysvesting

> CONTEXT: beeldbepalende plek aan zowel E40 als Kortrijksesteenweg

ADVIES

De Kamer ziet een grote stap voorwaarts in het ontwerp. De consequente logica en houding om de natuur, ecologie en water buiten de footprint te houden en centraal de activiteit te organiseren zijn volgend de Kamer uitstekend vertaald in het ontwerp. De Kamer apprecieert sterk de werkhouding en het reeds gelopen traject.

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

1. Omgevingsaanleg

Volgens de Kamer vraagt een dekking boven de parking voor een grote boom algaauw 1.20m. Ze vraagt hiermee rekening te houden voor de verdere uitwerking van het omgevingsontwerp.

2. Fietshelling

De Kamer adviseert de fietshelling zo vlak als mogelijk in te richten, dat bevordert de gebruiksvriendelijkheid ervan.

3. Parkeerplaatsen

Bovengronds zijn vijf parkeerplaatsen voorzien op een erg visibele plaats, bij de zone voor laden en lossen. De Kamer adviseert deze minder als een parking te organiseren, maar meer als een zone of afzetplek zodat ze beter wordt ingebed in de omgeving. Dat zal vriendelijker ogen.

4. Biodiversiteit

De Kamer refereert naar het werk van Donna Van Milligen van Bielke, waarbij de gevel werd opgebouwd op basis van de maat voor openingen voor vogels en hun nesten. Op een maniëristische manier vormt deze insteek mee de gelaagdheid van het gebouw. Ook bij het VAC zijn kasten voor slechtvalken voorzien.

De Kamer adviseert een architecturaal systeem bij het integreren van kastjes. Dat kan bijvoorbeeld met architecturale banden of lijsten.

5. Architectuur

Het is positief dat er onderzoek gebeurd is op de gevelopbouw, deze heeft een enorme impact op de open en gesloten delen, en de karaktervorming van het gebouw. Volgens de Kamer worden in het voorstel drie zaken gecombineerd: de verspringing van de ramen, de fragmentatie door de profilering, en de verandering van kleur door de positie.

Het voorstel is volumetrisch geland, en heeft een goede schikking met hoogtes en laagtes.

De Kamer volgt het architectuurverhaal en gevelopbouw echter nog niet helemaal, ze vraagt in de studie de benadering vanuit het menselijke en het wonen mee op te nemen. Er mag zichtbaar worden gemaakt dat in het gebouw wordt gewoond.

a) Raam

Een eerste onderzoeksvraag zou volgens de Kamer kunnen zijn wat een aangename kamer is om in te wonen en naar buiten te kijken naar de bijzondere omgeving. Vanuit het beeld in het voorstel kijkt de student in de smalte, terwijl de kans er is om in de breedte te gaan, wat op die locatie fantastisch kan zijn.

Het raamtype vraagt verder onderzoek, dat van een rijwoning past niet in een toren. De plek is uniek om te wonen. Er zouden ramen van muur tot muur kunnen worden gemaakt, zelfs een verbreding van 50cm zou de verhouding open-gesloten al kunnen verbeteren.

In het oogpunt van licht dient zonnewering of windlast te worden meegenomen, of een gordijn. Meer raam vraagt daarentegen ook omgang met oververhitting, wat een impact heeft over hoe het gebouw er kan uitzien. De Kamer refereert naar de school in Rumst van Bovenbouw met rode golfplaten, waar bovenaan 'wimpers' werden toegevoegd als zonnewering. Dat hoeft vb niet aan de noordzijde.

Daarnaast is niet op elke gevel zonnewering noodzakelijk, een goed raam met een eigen particulariteit per gevel kan prachtig zijn. De raamopening hoeft daarnaast niet aan elke kant gelijk te zijn, aan noordzijde zouden ze groter kunnen.

De Kamer wijst eveneens op onderverdelingen in ramen, ook deze hebben een impact op het beeld.

De Kamer is geen voorstander van een strooigevel, het project heeft dat niet nodig. Minder gevelvariatie zal mogelijks financieel voordeliger zijn.

De Kamer verwijst naar Le Corbusier die erg veel betekenis gaf aan het raam, als link met de buitenwereld, en vanuit lichtinval. De Kamer refereert daarnaast naar een studentenhuusvestingsproject van Office Winhov met panoramaraam, de ramen in het voorstel voelen nog smal aan.

#### b) Sokkel

Volgens de Kamer is de sokkel nog te smal, deze mag nog meer massa krijgen om het groen van kracht bij te zetten. Het groen moet meer zijn als een sedumvlakte. De lijn van de body vraagt meer dikte. In combinatie met het vraagstuk van het raam moet hierop worden gemaakt.

#### c) Materialisatie

Op deze locatie moeten snelheid en circulariteit voor de opbouw van de toren worden meegenomen. Metalen gebouwen worden doorgaans meer in perifere en minder stedelijke context voorgesteld, vaak zijn ze ook lager om de lichtheid van het materiaal te etaleren. De Kamer verwijst naar het voorbeeld van Robbrecht en Daem, dat van juiste schaal is. De Kamer refereert naar de Post X site in Antwerpen, waar een metalig en koel kantoorgebouw werd opgetrokken. Het is niet echt geslaagd, Beel Architecten werd aangesteld om het project aan te scherpen.

#### d) Kroonlijst

Volgens de Kamer eindigen de drie gebouwen bovenaan nog onvoldoende. Ze beginnen op de sokkel, en kroonlijsten en banden kunnen het geheel versterken. De Kamer adviseert te werken op een kroonlijst en beëindiging.

#### e) Technieken

De technieken lijken nog geen ruimte te hebben, de laatste bouwlaag leent zich hiertoe perfect bij het maken van een kroon. Deze vragen verder onderzoek.

**OPVOLGING**

De Kwaliteitskamer adviseert bovenstaande aandachtspunten mee te nemen in het verder onderzoek. Ze vraagt Dienst Stedenbouw en Team Stadsbouwmeester verder op de hoogte te houden van ontwikkelingen in het project, updates dienen te worden overgemaakt. Afhankelijk van deze zal worden afgestemd of het project al dan niet opnieuw dient te worden voorgelegd aan de Kamer.

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.