

## Verslag Klankbordgroep 35, 18 oktober 2012

---

### Agenda:

- 35.1 Voorstelling en bespreking bouwplannen Koningin Fabiolalaan, site A5
- 35.2 Volgende vergadering

### 35.1.1. Voorstelling project A5

Het A5 werd begin 2012 opgestart. Bij het uitwerken van het bouwproject werden de uitdagingen die geformuleerd werden door bewoners van de Rijsenbergbuurt en de Stad (bestuur en administratie) de Klankbordgroep en de Kwaliteitskamer meegenomen. Eén van de belangrijke aandachtspunten was het 'nieuwe wonen': met combinatie van wonen en werken, gemeenschappelijk gebruik, groen, ... voor een ruim gamma aan gebruikers.

Dit torenvolume zal de stad Gent niet enkel in skyline vormen, maar zal ook een voorbeeld zijn van hoe op een stedelijke en kwalitatieve manier kan gewoond en gewerkt worden in een stad met toekomstvisie. Het zoeken naar de slankheid van de torens, zoals voorgeschreven in het RUP, kreeg speciale aandacht.

Het gebouw A5 wordt een gebouw dat bestaat uit een sokkel en 2 torens. De hoogste toren (90m) is tegen de spoorwegbundel aan gedrukt. De laagste toren (65m) blijft onder de 45°-lijn gezien vanuit de Koningin Fabiolalaan.

Het wordt een torengedouw met veel facetten: volume en programma spelen optimaal op elkaar in.

### Volume

De torens worden smaller gemaakt door het grondplan te herleiden tot drie modules van 8.10x 8.10m. Hierdoor worden de zichten tussen de torens gevrijwaard en vermindert de impact op de omgeving.

Door uitsnijdingen te maken in de sokkel aan de Timicheg-tunnel en de ingang parallel met de Frans De Potterstraat wordt meer licht in het gebouw getrokken en dialogueert de sokkel beter met zijn omgeving. Om de relatie met de publieke ruimte (esplanade en Koningin Paolaplein) te versterken, wordt ook een deel van de gevel naar achter getrokken, waardoor een semi-publieke buitenruimte op het gelijkvloers ontstaat.

## Wonen in een toren

Wonen in een toren omvat vele aspecten. Enerzijds is er de impact op de bewoners, anderzijds de impact op de omgeving.

Een toren is een landmark in zijn dichte en verre omgeving en biedt indrukwekkende zichten aan zijn bewoners. Men dient er zich wel voor te behoeden dat de toren niet hervalt in een monofunctioneel gebouw met weinig gemeenschapsgevoel en zonder identiteit.

Het verdichten van de stedelijke omgeving in de buurt van openbaar vervoer en diensten door middel van torens past ook perfect in de visie van de Vlaamse bouwmeester. Hierdoor worden nieuwe schaarse groene zones vrijgemaakt en kan het dure utiliteitsnetwerk geoptimaliseerd worden. Deze verdichting creëert meer open ruimte en zorgt voor een lagere ecologische voetafdruk per persoon. In vergelijking met laagbouw vermindert echter de directe buitenruimte voor de inwoners.

Bovenstaande aandachtspunten worden meegenomen bij het ontwerp, dat hier een duidelijk antwoord op geeft.

## Dialogoog met het plein

Enkel de noordgevel komt uit op het publiek domein. Daarom is ervoor gekozen om de grootste beweging van mensen aan de noordzijde te concentreren. Dit door de ingangen van de torens en het kantoor op het plein te laten uitkomen. Het gelijkvloers van de kantoren is publiek toegankelijk gemaakt en in de noordwesthoek is er een commerciële ruimte voorzien.

## Gemeenschappelijke groene zones en binnenruimtes

Op het dak van de kantoorsoekel wordt er een daktuin met terras aangelegd. Het kantoorgeedeelte van niveau +3 (cafeteria, vergaderzalen, ...) komt hierop uit, waardoor de kantoorgebruikers kunnen gebruik maken van deze groene buitenruimte.

Op de daken van de torens worden eveneens groene, gedeeltelijk overdekte buitenruimtes voorzien: 'SkyGardens'. Deze gemeenschappelijke ruimte is te gebruiken door alle bewoners en biedt een spectaculair zicht over Gent. Op welbepaalde tijdstippen is het tevens mogelijk om deze SkyGardens met een verheven zicht op de stad Gent publiek toegankelijk te maken.

In de toren zelf wordt per toren ook een gemeenschappelijke binnenruimte voorzien met een dubbele verdiepinghoogte (SkyRooms). Hierin kunnen door de bewoners gemeenschappelijke activiteiten georganiseerd worden in een aangenaam binnenklimaat.

Deze uitzonderlijke plekken resulteren in een dynamische toren met een verhaal. Deze unieke ruimtes geven een gezicht en bekroning aan het gebouw en dialogeren hierdoor zowel onderling als met hun omgeving. De SkyGardens en SkyRooms kunnen elkaar 'zien'

en zijn ook prominent zichtbaar op het plein. Ook 's nachts worden ze sober verlicht zodat deze subtiel gloeien in de skyline van Gent.

## Dialoog met de omgeving

De 2 gevels van de torengebouwen met de meest uitgesproken zichten zijn de noordoost- en zuidwestgevel. De noordoostgevel geeft het spectaculaire uitzicht op de Gentse binnenstad. De zuidwestgevel geeft zicht op de ruimere omgeving en is de zonnekant. De oost- en westgevel worden geflankeerd door de aanpalende gebouwen (seinhuis en LCI). Daarom is ervoor gekozen enkel aan de noordoost- en zuidwestgevel een uitbreiding met terrassen te voorzien. Dit zorgt er ook voor dat de vrije zichten tussen de torens gevrijwaard blijven en de slankheid tav de Rijsenbergbuurt behouden blijft.

Vanuit deze filosofie is ervoor gekozen om aan de noordzijde enkele duplexen te voorzien. Deze maximaliseren het zicht naar de binnenstad en geven een animatie aan de noordoostgevel. In de zuidwestgevel worden enkele balkons omgevormd tot wintertuinen. Hierdoor wordt het aangename karakter van de zonnekant gemaximaliseerd (extra wind- en thermisch comfort) en krijgen we opnieuw een animatie in de gevel.

## Materialen

De materialisatie van de gevel zal enerzijds bestaan uit architectonisch zandkleurig beton waaruit de balkons en de verticale scheidingselementen zijn opgebouwd. Tussen deze scheidingselementen bevinden zich dieperliggend ofwel verdiepingshoge ramen met bronskleurig aluminium kader ofwel bronskleurige vezelcementplaten als opaak, ondoorzichtig element.

## Windstudie

Een windstudie werd uitgevoerd door Peutz. De aandachtspunten worden in rekening gebracht in het ontwerp van A5 en zullen tevens meegenomen worden bij het ontwerp van de overige gebouwen in de zone A.

## Duurzaamheid

Zowel voor het woon-als werkvolume wordt gewerkt met een E60-peil. Naast de hoog performante gebouwveloppe dragen ook ventilatiesysteem, hoge warmterecuperatie, warmtepomp voor de kantoren en condensatieketels en combibus voor de verwarming en het warm water van de appartementen bij tot het behalen van dit E-peil. Ecologische, technische en esthetisch, psychologische voordelen van groene daken en water hergebruik worden toegelicht.

### 35.1.2. Bespreking

- **Hoeveel woningen worden er voorzien?**

Er worden ongeveer 180 wooneenheden voorzien, verspreid over de 2 torens. De typologieën worden op dit ogenblik nog verfijnd wat het uiteindelijke aantal wooneenheden kan beïnvloeden. Er komen zowel 3 kamerappartementen, 2 kamerappartementen en 1 kamerappartementen. Er wordt gestreefd naar een 20-60-20% verdeling.

- **In welke mate heeft de architectuur rekening gehouden met de andere gebouwen?**

Het beeldkwaliteitsplan (BKP) heeft hiervoor als basis gediend. Ook de maker van dit beeldkwaliteitsplan (P. Lootens) heeft input gegeven voor de plannen voor A5. Er zijn atelieroefeningen gedaan en er is gezorgd voor een coherent geheel met diversiteit binnen de zone. Materiaalgebruik, kleurkeuze, voldoende coherentie met toch voldoende differentiatie, het volume kneden op maat van de plek ... sluiten aan bij het beeldkwaliteitsplan.

- Het gebouw B1 zal hierop de uitzondering vormen.

Zoals toegelicht op een eerdere Klankbordgroep is de plek voor het B1 gebouw een uitzonderlijke plek, die een uitzonderlijke architectuur vraagt en aankan. Voor het volume A5 zijn we vertrokken vanuit het volume dat voortkomt uit het GRUP.

- o Raster: 8.10 x 8.10 komt voort uit de ondergrondse parking
- o Langs beide zijden 1 module weggehaald
- o Differentiatie in volume en in volume gaan knippen
- o Terugspringen tov de F. De Potterstraat; terugspringen tov de esplanade: de bouwlijn is op maat van de plek..

- NV SOFA heeft besloten om zelf de bouwplannen te realiseren, samen met een ontwikkelaar. Het is de bedoeling om vooral koopappartementen te realiseren. Die kopers kunnen uiteraard de appartementen verhuren.

- De sociale woningen in het gebouw A3 zullen huurwoningen zijn, cfr. de afspraken met de sociale huisvestingsmaatschappij en de Stad. Overeenstemmend met het decreet zal 20% van het wonen gerealiseerd worden als sociaal wonen.

- **Wordt een deel van de parking omgezet in fietsenparking?**

Er komt een bijkomende half ondergrondse verdieping waarin de fietsenstallingen voor kantoren en bewoners kan worden ingebracht. Die komt aan de zijde van de sporen.

- **Gaat het windscherm voldoende helpen?**

Wanneer de wind tegen de gevel botst, gaat die eerst naar beneden vooraleer die de hoek omgaat. Het is dus voldoende om schermen op het onderste niveau (waar de wind 'landt') te voorzien om een negatief windeffect te voorkomen.

- NV SOFA mikt om het dossier af te werken tegen eind oktober 2012. Daarop volgend, vermoedelijk begin november, zal de bouwaanvraag worden ingediend.
- Onlangs werd de bouwaanvraag voor B1 ingediend. Het Infopunt zal de presentatie van de bouwplannen zoals afgesproken op de website plaatsen.

## 35.2 Volgende vergadering

6 november 2012 om 19.30 uur in het infopunt  
19 december 2012 om 19.30 uur in het Infopunt