

Shoppingcentrum Gent Zuid gaat dicht

Het Shopping Zuid in Gent sluit definitief haar deuren. Een verhaal van een reeds lang aangekondigde dood. Niet enkel de grote veranderingen in de retail sector, zoals de e-commerce, zijn verantwoordelijk voor deze mislukking. Ook het gebouw is nooit geliefd geweest door de Gentenaars die het vrij vlog de naam gaven van "Paleis van Ceaușescu". Het project negeerde de gegroeide stedelijke morfologie met een brutale ingreep. Het Colosseum werd gesloopt en zoals met het Volkshuis van Horta in Brussel werden de spanten gerecycleerd als kitsch objecten. Het smakeloos postmodernistisch gebouw in Gent ontworpen op het einde van de jaren '80 staat op het palmares van het bureau Bontinck en de aannemer – familie Maes. Zo verwelkomt Gent mensen in deze mooie cultuurstad. Er is ook een voorgeschiedenis hoe dit project tot stand kwam en dit met veel lobbywerk.

8
binnenland

8
VRIJDAG 1 AUGUSTUS 2025 DE STANDAARD

“De ene na de andere zaak vertrok, tot er niets nieuws meer kwam”

REPORTAGE Het doek valt voor shoppingcenter Gent Zuid. Dertig jaar na de opening sloot het winkelcentrum donderdagavond definitief zijn deuren.

“Ik heb nog geweten toen de deuren hier opengingen”. Roos Beek is naar het shoppingcenter Gent Zuid afgevoerd om nog een laatste keer rond te kunnen kijken. Samen met haar man is ze een van de vele passanten die er een moment van nostalgie komen opzoeken. Tussen de lege etalages moeten ze vaststellen dat de geest van wat er ooit was, al lang verdwenen was. Vijf minuten later stappen ze alweer naar de uitgang. “Je hoop dat ze er iets zinnigs mee doen”, zegt Beek.

Toch was het vroeger een belangrijke nieuwe ding. Na de schoonheid kon je er – torje ouders thuis kwamen – samenhangen op de banjes, experimenteren met make-up, stickers van Ici Paris of Hema, nieuwe Vans-sneakers in de vitrine bezonderen, en vooral zien en gezien worden.

Die hooglagen duren niet lang. De laatste vijftien jaar speelde zich in het winkelcentrum zelfs een tergend tragisch doodstrijd af. De ene na de andere winkel sluit er de deuren. In de plaats kwamen er andere ketens, tot ook zij het opgaven. Shopping Gent Zuid was niet het enige winkel-



De Standaard 1 augustus 2025 tekst Heleen Debeuckelaere

De problemen van Gent Zuid begonnen reeds in het Interbellum met de bouw van het nieuw station Gent Sint-Pieters op de lijn Brussel Oostende. Dit gebouw werd in 1913 in gebruik genomen voor de grote Wereldexpositie. Om technische redenen werd het kopstation Zuid uit dienst genomen en vervolgens gesloopt. Met het verplaatsen van een

“stedelijk hart”, wat een station nog steeds is, verdween de dynamiek in de wijk rond Gent-Zuid. Gent is de enige stad in België waar de locatie van het station op een zo drastische wijze werd veranderd met alle gevolgen van dien tot op heden. De afstand stadshart naar station werd zeer vergroot. De historisch gegroeide as Oost-West werd geleidelijk een Noord-Zuid as met een noodzakelijke tramlijn EEN.

De voormalige spoorwegbedding voor het Zuidstation werd een langwerpige park en dus de perfecte locatie om een nieuw type van huisvesting te bouwen met als verkoopargument een zicht op een park, een groene omgeving. De mooie rijwoningen werden vervangen door een lange rij aansluitende hoge appartementsgebouwen zoals dit ook gebeurde aan de Belgische kust met hier wel zicht op zee.

Met de aanleg van de afrit Gent Centrum voor de E3, nu E17, en de bouw van een “fly-over” over zowel de Schelde, de spoorweg als een deel van het park, kwam de auto binnen in het stadshart van Gent. Het bouwblok aan het Zuid, Kuiperskaai en Oudescheldestraat verloederde geleidelijk. De heraanleg van de Kuiperskaai tot de uitvalsweg naar de snelweg was de definitieve doodsteek voor de uitgangsbuurt. Het Zuid kwam in de nationale media met een brand in een Italiaans restaurant met verschillende dodelijke slachtoffers. Dus de ideale context voor ontwikkelaars om grootste plannen te maken, het URBIS project.

Een groot kantoorcomplex



Gent kende in 1983 een euforische opening met de beurs Flanders Technologie. Binnen het proces van de groter wordende Vlaamse bevoegdheden, dus ook bijkomende administraties, zagen het bedrijf Maes en investeerders het moment om de panden in het bouwblok Zuid stelselmatig te verwerven om die vervolgens te slopen en dit met goedkeuring van het stadsbestuur. Het URBIS project werd op de site met grote reclameborden aangekondigd: "Hier verrijst Gent-Zuid / Het nieuwe monument van Gent"¹. Vermoedelijk zullen weinigen nadien en tot op heden dit bouwvolume ervaren als een "monument" maar eerder als een mislukking, een grote gemiste kans. De langse gevel kant Woodrow Wilson plein is en blijft voor velen die Gent binnenrijden het niet geliefd "gelaat" van Gent.

Coliseum architect Geo Henderick Tekening uit "Gent & Arcitectuur – Trots, Schande en Herwaardering in een overzicht", 1985



Om dit project te realiseren was het noodzakelijk om het Coliseum te slopen, een Art-Nouveau meesterwerk van de Gentse architect Geo Henderick. Het was geen cinema zoals in recente artikels foutief wordt aangegeven, maar een grote feestzaal voor multi gebruik. In mijn studententijd begin de jaren '70, toen de Kuiperskaai de "place to be" was van het uitgangleven, werden er bokswedstrijden in georganiseerd en andere sportactiviteiten zoals schaatsen. Kan U zich even voorstellen het Coliseum met een Multi functie in plaats van een leeg winkelcentrum!

De gevel kan men rangschikken onder de voorbeelden van mislukte postmodernistische creaties waarbij de verwijzing naar de klassieke architectuur overkomt als slecht aangebrachte make-up. Met zuilen, kolommen en bovenaan een monumentaal driehoekig fronton tracht men de gevel te ontwerpen en vergeet men dat bij klassieke architectuur het ook gaat om juiste verhoudingen. Dat niet enkel architecten maar ook een breed publiek afkeer heeft valt dus goed te begrijpen. De verklaring voor de prefab betondelen is dat Maes deze produceerde. Een mogelijkheid om een bakstenen gebouw te bedenken werd bijgevolg compleet uitgesloten.



Gent Zuid kant Kuiperskaai

foto Marc Dubois



Reclamebord: "Hier verrijst Gent-Zuid / Het nieuwe monument van Gent" foto Marc Dubois

Veel shoppingscentra hebben een concept van een grote centrale patio en dit om zoveel mogelijk winkeloppervlakte te kunnen verhuren. Het is naar binnen gekeerd en negeert de omgeving. Het is een concept dat mensen naar binnen wil lokken en zich afzet tegen de stedelijke ruimte. Er zijn reeds veel mislukkingen, en niet enkel in Gent. Een shopping centrum in de binnenstad is iets anders dan deze aan de periferie, zoals Wijnegem. Shoppingscentra in de binnenstad moeten een zachte overgang hebben met het stedelijk weefsel errond zoals bi Kortrijk K. Zelfs dit is niet evident

en een professioneel management is nodig om een plotse inbreng van een groot aantal winkels te begeleiden. Vergeten wij ook niet dat dergelijke projecten louter investeringsprojecten zijn. De winkelruimtes worden niet verkocht enkel verhuurd. De tijd is voorbij, zoals C&A, die met familiekapitaal panden kochten in de grote Belgische steden om deze te slopen en een nieuwbouw te realiseren.

Het URBIS project heeft drie bouwlagen en een kelderdieping waar gedurende jaren een winkel van de groep *Match* een onderkomen had. Het Zuid complex heeft een goed ligging qua verbinding met het openbaar vervoer maar te weinig passage om een grote hoeveelheid winkels rendabel te houden. De begane grond had te weinig contact met de omliggende straten. De laatste handelszaak was Panos, een winkel die in feite geen shoppingcentrum nodig heeft! De laatste jaren werden de gaten gevuld met pop-up projecten om de commerciële leegstand te verdoezelen. Kan U zich even voorstellen dat het Coliseum werd behouden en omgeturnd werd tot marktplein! Gent had hiermee zeker een toeristische attractie bij zoals nu het Wintercircus. Het werd het niet, het URBIS project is zoals de Titanic gezonken!.

In het gebouw kwam geen Vlaamse Administratie. Na veel lobbywerk nam de administratie van de Provincie Oost-Vlaanderen intrek in het URBIS complex. Wie ooit in dit gebouw is geweest kon vaststellen dat er weinig kwalitatieve werkruimtes waren. Ondertussen heeft de Provincie het Zuid verlaten voor een onderdeel van de verbouwde Leopolds kazerne aan het Citadelpark.

Het project URBIS werd in najaar 2022 gekocht door AG Real Estate en Atavus Invest BV. Foto AG Real Estate en Atavus Invest BV.



Keuze van architectuur

Wat het bureau Bontinck Architecture + Engineering in Gent heeft voortbracht van publieke gebouwen is betreurenswaardig. Het project uit de jaren '50, het EGW gebouw van Georges Bontinck aan het Zuid, heeft zeker kwaliteiten maar nadien gaat het bergaf. De uitbreiding, het zogezegd wit Twin gebouw uit de jaren '90 voor de Gentse administratie, was weinig zaaks.² De vormtaal was een slechte imitatie, een vierderangs kopie van de architectuur van Richard Meier. Nog geen dertig jaar later werd een gedeelte reeds gesloopt, gelijktijdig maakt Gent promotie voor duurzaamheid!



Veldstraat GO winkel (reed gesloopt) en het Metselaarshuis Foto's Marc Dubois

Andere commerciële projecten werden ook geen succes. In de Veldstraat werd een gebouw opgetrokken voor de Sportzaak GO met een erg bedenkelijke postmodernistische vormgeving. Ga niet op zoek naar deze gevel, deze werd gelukkig vrij vlug gesloopt. Wat men direct mag afbreken is de zijgevel van het Metselaarshuis op de hoek van de Sint Niklaasstraat. In 1992 publiceerde ik in KNACK een artikel met als titel "Totale duisternis" om de architectonische wansmaak te benadrukken, een project dat toch door bevoegde diensten een bouwvergunning heeft gekregen.³ Hoe valt dit te verklaren, onkunde of een verplichte vriendendienst? Ook het URBIS project kwam in handen van dit Gents bureau.

Een verklaring voor het succesverhaal van het bureau Bontinck ligt dus niet op de gewaardeerde architectonische kwaliteiten. Hoe kon een bureau Gent inpalmen als eigen jachtterrein voor bijna alle belangrijke publieke opdrachten? Hebben socialisten en liberalen niet te lang de handen boven het hoofd gehouden en nauwelijks vragen gesteld naar de architectonische kwaliteiten? Een extra vraag, wat hebben deze architecten bijgedragen aan een kwalitatief toekomstig Gents publiek patrimonium?

Nieuwe toekomst voor Gent Zuid

Het URBIS project is uitgedraaid op een grote sisser. Het project met een totale oppervlakte van 51.000 m² werd in najaar 2022 gekocht door AG Real Estate, 100% filiaal van AG Insurance, en Atavus Invest BV. Hopelijk maakt de groep een goede keuze van ontwerpbureau om het gebouw te revitaliseren, een ambitieus project met een ongelukkige voorgeschiedenis.

Marc Dubois, architect HONF RIBA

¹ De foto staat ook in het boek "Harmonie(t)" uitgegeven door het Provinciebestuur Oost Vlaanderen in 2018.

² Marc Dubois, *Een mislukte tweeling - Gents Twingebouw*, KNACK 12 december 1990

³ Marc Dubois, *De bijna totale duisternis: het compromis van het Gentse Metselaarshuis*, in KNACK 15 januari 1992