

Kwaliteitskamer Gent 23/08/2018	
1.	INLEIDING
1.1	<p>Projectnaam: Vossenbos Ontwerper: URA Bouwheer/opdrachtgever: 3D / SOGent / CBO procedure VMSW</p>
	<p>Ligging:</p> 
1.2	Inleiding project
	<p>In het noordoosten van het projectgebied <i>The Loop</i> wordt een nieuw stadsdeel gerealiseerd met woningen. Het gaat over de zone tussen de Ringvaart, het Vossenbos en de Raymonde de Larocheaan, vlakbij het Algemeen Ziekenhuis Maria Middelaes. In dit gebied kan volgens het Ruimtelijk Uitvoeringsplan tot 22.500 m² residentieel vastgoed gerealiseerd worden. Via een selectie-, toewijs- en onderhandelingsfase heeft Sogent een private partner aangeduid, die via opstalrecht de woningbouw mag realiseren. Het team URA – ECTV - architecten de vylder vinck taillieu - Denis Dujardin ontwerpt daarbij de site. Het masterplan met 7 bouwvolumes tot vier bouwlagen hoog, werd eerder voorgesteld op de kwaliteitskamer. Er komen in totaal een 180-tal appartementen met terrassen, waarvan 36 sociale huurappartementen. De inplanting en het ontwerp van het sociaal woonvolume wordt opgenomen door URA en komt nu aan bod.</p>
2.	Motivatie adviesvraag aan Kwaliteitskamer
2.1	Criteria
	<p>Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - CONTEXT: grootschalig project tussen The Loop en R4, Vossenbos Gent - SCHAAL: grootschalig meergezinswoningproject met 180-tal entiteiten - VOORBEELDIG OPDRACHTGEVERSCHAP: kwaliteitsopvolging binnen wedstrijd

3.	Advies
3.1	<p>De kwaliteitskamer betreurt de afwezigheid van de opdrachtgever, en vraagt ingrijpende aanpassingen van het project op niveau van:</p> <p>1. Inpassing van het sociaal woonvolume</p> <p>Het masterplan met de 7 grote woonblokken op een meanderende plint rondom een groen binnengebied werd door de kwaliteitskamer erg gewaardeerd. De situering van de 36 sociale woonentiteiten in het meest westelijke volume, samen met nog 9 marktconforme woningen, lijkt evenwel problematisch.</p> <ul style="list-style-type: none">- De voorwaarde om voor sociale huisvesting een volledig autonoom beheersmodel met aparte circulatie en nutsvoorzieningen te voorzien, resulteert in het voorgestelde ontwerp in een verticale eigendomsscheiding over de lange zijde van het bouwblok, tot in de parkeergarage.<ul style="list-style-type: none">o Aan de westzijde – de ‘achterkant’ aan de kantoren van The Loop – worden over 4 verdiepingen sociale woonunits gepland, bereikbaar via aparte eigen smalle voortuin en inkom. Ook de inrit van de parking voor de hele woonontwikkeling sluit hier aan.o Aan de tuinzijde worden 9 marktconforme woningen en publieke voorzieningen gesitueerd. <p>De kwaliteitskamer acht dergelijke segregatie tussen sociaal en niet sociaal ontoelaatbaar. De negatieve effecten overstijgen de beheerskwestie.</p> <ul style="list-style-type: none">- Door de gelijke – weliswaar fraai ontworpen – architectuurtaal van het hele blok, is die segregatie bovendien ‘onzichtbaar’. De kamer vraagt dan ook om te onderzoeken of het bouwvolume oost-west kan worden opgedeeld, met behoud van de gescheiden eigendomsstructuur volgens een rationeel principe. <p>2. Programma</p> <ul style="list-style-type: none">- De kwaliteitskamer denkt dat de BVO van 4.000 m² te krap is om 36+9 woningen + fietsenberging + nevenfuncties en gemeenschappelijke ruimtes te voorzien. De marktconforme woningen kunnen beter in het programma van de andere bouwblokken worden ingepast, zodat bouwblok 7 volledig sociaal kan.- De kwaliteitskamer vraagt om advies in te winnen over de grootte van de sociale huurwoningen op het Lokaal Woonoverleg. De inpassing van grote huurwoningen in plaats van kleine studio's kan een beter plan opleveren (bijvoorbeeld op de kopse kanten van het gebouw, waardoor doorzonappartementen, een andere circulatie en terrassen op het binnengebied mogelijk zijn).- De kwaliteitskamer begrijpt niet dat de CBO-procedure als traject niet werd aangegrepen om de kwaliteit in het ontwerp integraal aan te pakken voor het hele bouwprogramma. <p>3. Plattegronden</p> <ul style="list-style-type: none">- De gescheiden circulatie resulteert in het voorgestelde ontwerp op elk verdiep in een lange donkere gang om een 9-tal units te bereiken per verdiep. Deze gang vormt ook de scheiding met de marktconforme woonunits aan de andere zijde van het gebouw. Er is geen daglicht, hoewel het ontwerp raamopeningen vanuit de woonentiteiten voorziet. Het ‘valse’ gevoel van een doorzonwoning is volgens de kwaliteitskamer niet wenselijk. Zoals hoger vermeld adviseert de kamer een aanpassing van het programma om betere plattegronden uit te tekenen.- Er wordt gevraagd om de voorziene infrastructuur op het dak correct op de plannen aan te geven. <p>OPVOLGING</p> <p>De Kamer adviseert het voorstel ongunstig en vraagt een grondige herwerking om aan te sluiten bij het masterplan. De kwaliteit ervan moet maximaal uitgespeeld worden voor alle bewoners van de site. De kwaliteitskamer vraagt ook om het project te agenderen op het Lokaal Woonoverleg.</p>

