

SBM0444 - Loskaai-Hundelgemsesteenweg

11-2-2021 16:00 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester
Annelies Neyens

PROJECTNAAM
ONTWERPER
OPDRACHTGEVER
LIGGING

SBM0444 - Loskaai-Hundelgemsesteenweg
Companie O Architecten
Vitruvi
Loskaai 1 - Hundelgemsesteenweg



SITUERING

De projectsite is gelegen tussen de Hundelgemsesteenweg en Loskaai aan de Schelde, langs groen-as 4.

De site bestaat vandaag uit een groot magazijn en een aantal oude loodsen waar ook erfgoedwaarde aan werd toegekend door Dienst Monumentenzorg.

Het RUP is zo opgebouwd dat eigenaars gedwongen worden samen te werken om grotere volumes te creëren aan Scheldezijde. Beide eigenaars hebben beslist om samen te werken en stuk achterin te kopen en Loskaai te heraanleggen. De brandweer vraagt hier een tweede ontsluitingsweg, deze is niet toegelaten in de groen-as.

Dit project werd voorbesproken met de diensten op een coördinatie-overleg.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- CONTEXT: grootschalig project aan groen-as 4
- SCHAAL: grootschalig meergezinswoningproject met >20 entiteiten

ADVIES

De Kamer apprecieert dat wordt gewerkt op doorzichten van de steenweg naar het water. Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

1. Kwaliteit doorzichten en centrale tuin

Het verhaal van de ruimte tussen de bebouwing in eerste en in tweede zone is niet helemaal helder. Op vlak van beeldkwaliteit en verblijfskwaliteit dient te worden onderzocht of in de centrale ruimte tussen eerste en tweede zone een groenstructuur kan worden verbonden, om de exclusieve achterkant meer voelbaar te maken. De doorsteken moeten van meer betekenis kunnen zijn dan louter ontsluiting voor brandweerweg en toegang naar de parkeerkelder. Vraag voor de Kamer is om de kwaliteit van de groen-as centraal te integreren en voelbaar te maken tot aan de steenweg. De aanzet is goed om de bebouwing los te knippen en doorzichten te maken. Er moet verder in profiel op worden gestudeerd.

2. Teruggetrokken bouwlagen volumes waterzijde

De Kamer maakt zich zorgen over het beeld vanaf de waterkant, waar op de volumes een teruggetrokken bouwlaag wordt voorzien. De Kamer vreest een soort alzijdige offset, die steekhoudt in een stedelijker context waar de afstanden tot de burens beperkter zijn. Nevenverschijnsel van een teruggetrokken bouwlaag echter, zijn een afwijkende materialisatie, en vaak afwijkende raamverdeling. Meestal zijn deze nog storender voor het beeld. De Kwaliteitskamer ziet potentieel in het opschuiven van de optopping naar de waterkant, waardoor de impact op het binnengebied beperkter wordt, en de buitenkant die extra bouwlaag inneemt. En waarbij de gevel uniform wordt gematerialiseerd en afgewerkt. Voor Dienst Stedenbouw is dit bespreekbaar, indien dit wordt gemotiveerd vanuit de beeldkwaliteit van de Schelde. Het kan niet de bedoeling zijn meer bvo te realiseren, de oppervlakte kan voortkomen uit de 45°-regel.

3. Adressering

Voor het beeld vanaf de Hundelgemsesteenweg is belangrijk dat het adres helder is, het adres mag niet aan de groen-as worden gekoppeld. Het adres vraagt nog meer aandacht en onderzoek om het meer zichtbaar te maken. Volgens Dienst Stedenbouw vraagt het RUP dat elke eigenaar zich ontsluit via de Hundelgemsesteenweg.

4. Gevel groenklimaat-as

Er zal sowieso een relatie zijn tussen het maaiveld van de volumes B1 en B2 met de groen-as. De ondergrondse parkeerlaag wordt in het reliëf ingeschoven, waardoor de gevel aan de groen-as op maaiveldniveau uit een keermuur zal zijn opgebouwd. Enkel ter hoogte van de hoek wordt de plint opgeladen met een functie. Voor het overig deel zal ze voornamelijk als een blinde wand fungeren met daarboven een meergezinswoning.

Bij de groen-as hangen enkele voorwaarden, er mogen geen voordeuren op worden geschakeld, terrassen ingericht worden in de tussenzone, ontsluiting voor voertuigen kan niet langs die zijde,.. Voor de Kamer is de keermuur best niet te laag maar ook niet te hoog, ze dient goed vormgegeven te worden op de volumetrie en de groen-as zelf. Met de Groendienst dient te worden doorsproken hoe de aanschakeling van het project op de groenklimaat-as verder kan gebeuren, de fietsbereikbaarheid langs de Loskaai en groenklimaat-as moet handig en gemakkelijk zijn.

De groendienst wil verharde doorsteken op de groenklimaat-as vermijden, een doorsteek via Loskaai is voldoende. Een trap voor bewoners is minder een probleem. De Kamer zoekt nog naar vergroeningsmogelijkheden voor het centraal gebied, om een mineraal slagveld te vermijden, daarnaast wil men ook geen slaapkamergevel aan Scheldezijde, een lange wand zonder relatie vanuit het wonen met de groenklimaat-as moet vermeden worden.

5. Verkavelingsaanvraag

Indien met een verkaveling zal worden gewerkt dient de basis van de bouwvolumes worden beschreven, met voldoende vrijheid voor de architecturale uitwerking. Afstemming in detail dient te gebeuren met Dienst Stedenbouw.

6. Landschapsontwerp

De Kwaliteitskamer pleit een landschapsontwerper aan te stellen, er moet nog een serieuze slag worden gemaakt in het ontwerp van het woongroen, integratie van waterinfiltratievoorzieningen, groen, en ligging ten aanzien van de groenklimaat-as.

7. Architectuur

Voorliggend project is het eerste dat zal worden gerealiseerd in het RUP. Architecturaal dient te worden gezocht naar een beeldtaal die in relatie kan gaan met de industriële baksteenarchitectuur van het bestaande. Doel moet zijn een samenhangend beeld te maken, met coherentie in de diversiteit. De architectuur moet een doorkijk geven voor vervolgonwikkelingen, dit project zal de toon zetten in deze omgeving.

OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert een herwerking van het project volgens boven aangehaalde punten.

De groendienst zal een aantal randvoorwaarden meegeven voor aansluiting op de groenklimaat-as, dit kan verder met de dienst worden doorsproken.

De Kamer wil het project vraagt de herwerking met aanzit richting architectuur opnieuw voor te leggen.

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.