

SBM0444 - Loskaai-Hundelgemsesteenweg

18-11-2021 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester
Annelies Neyens

PROJECTNAAM
ONTWERPER
OPDRACHTGEVER
LIGGING

SBM0444 - Loskaai-Hundelgemsesteenweg
Compagnie-O Architecten
Vitruvi
Hundelgemsesteenweg , 9050,



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. Dit project werd eerder voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 11/02/2021, met het advies het geheel te herwerken conform de aandachtspunten en verder af te stemmen met de groendienst over de randvoorwaarden voor aansluiting op de groenklimate-as.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

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

ADVIES

Voor de Kamer is de vertegenwoordiging van de groendienst cruciaal bij projecten aan de groenklimaat-as.

1. Nabestemming ondergrondse parkeerlaag

De ondergrondse parking zal vrij groot zijn, bijkomend is op het terrein een groot niveauverschil. De Kamer vraagt de ondergrondse laag zo te concipiëren dat ze nog van een latere bestemming kan worden voorzien, door bijvoorbeeld de vrije hoogte hier reeds op af te stemmen en het voorzien van natuurlijk daglicht.

2. Omgevingsontwerp binnengebied

De Kamer is nog bezorgd over het ontwerp voor het binnengebied. Door de ondergrondse parking en ontsluitingswegen wordt een tweeleding gemaakt, namelijk de zones op de parking en rond de gebouwen versus de zones voorzien waar het groen kan doorgroeie. De zones voor het aanplanten van grotere bomen zijn beperkt en zullen resulteren in een eerder kalere afstandelijker zone. De Kamer begrijpt de keuze voor een retentiedak, maar ze is pleitvoerder om de ruimte maximaal in te delen zodat niet de typische tweedeling wordt bekomen, rekening houdend met de wortelzone van een grotere boom.

De Kamer vraagt voldoende dekking te voorzien, het groen is een weerspiegeling van de bodem en groeifactoren. De groendienst vraagt voor het waarmaken van vergroening boven een parking minimaal 1m dekking, en 2m voor hoogstammig groen.

Onderzoeksvraag is of de sfeer van het binnengebied gelijkaardig dient te worden vormgegeven aan de sfeer van de groenklimaatas. Indien de intenties worden doorgetrokken wordt een aanwezigheid van het project op en aan de groenklimaatas gecreëerd. Ongeacht de robuustheid van de gebouwen kan met groendifferentiatie veel worden bereikt. Er dient bewust te worden omgegaan met wat langs het water gebeurt.

3. Aansluiting project op groenklimaatas GKA4

Het project is gelegen aan de groenklimaatas, bedoeling is bestaand groen maximaal te behouden en te versterken, én er wordt maximaal kwalitatief groen toegevoegd. De dominantie van het groen is belangrijk om de verkoeling langs de as waar te maken, er moet bijgevolg een dense en robuuste groenzone worden gecreëerd.

Er worden heel wat intenties geformuleerd met betrekking tot de landschappelijke aanleg, maar de Kamer heeft nog moeite met het gepresenteerde beeld. Voor de Kamer gaat het over de typologie van de groenklimaatas, en deze wordt niet ontwikkeld door ontwerpers van ontwikkelingen. Er moet meer duidelijkheid komen over hoe de groenklimaatas dient te worden vormgegeven. Waar begint het project ten aanzien van de groenklimaat-as dient duidelijker als intentie te worden geformuleerd, waarbij het groen meer deel uitmaakt van de klimaatas in plaats van het project.

Het voorstel lijkt nog te flauw. In het landschapsontwerp ziet de Kamer slechts enkele grote bomen ter hoogte van de klimaatas, dit moet voor de Kwaliteitskamer veel intenser en robuuster worden begroend. Onduidelijk is of de groenklimaatas doorwaadbaar moet zijn, en of invasieve ingrepen in de strook welkom zijn. Dit vraagt verdere afstemming met de groendienst. De vormgeving van de groenklimaatas ter hoogte van de site is fundamenteel. Het zicht op het water in het voorstel lijkt nog teveel de overhand te hebben gekregen, de relatie van de gebouwen met het groen en de omgeving is voor de Kamer nog een belangrijke

ontwerpuitdaging. Door de versterking van de groenklimaatas zullen bewoners allicht een minder directe relatie met het water kunnen hebben.

4. Inplanting volume in tweede orde waterkant

Het gebouwtje B1 wordt nu geknikt voorgesteld ten aanzien van de indicatieve parallelle bouwlijn van het RUP. Dienst Stedenbouw wil de omgang met deze lijn nog verder afstemmen. De Kamer heeft geen volumetrisch bezwaar tegen de knik, aangezien ze ontstaat vanuit het horeca karakter. Deze hangt dan wel weer samen met de typologie van de groenklimaatas en of deze wel wenselijk is. Er zijn heel wat plaatsen waar horecazaken komen omwille van het groen, vraag is of op deze locatie de privatisering kan wordne gevolgd. Het gaat dus over wat de knik teweeg brengt.

OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert een herwerking van het project volgens bovenstaande aangehaalde punten. Het project vraagt verdere stadsinterne afstemming inzake aandachtspunten voor inrichting van het openbaar domein, waar de input van de groendienst noodzakelijk is. De visie op de groenklimaatas moet vanuit een grotere orde komen dan wat project per project verschijnt.

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.