

## SBM0444 - Loskaai-Hundelgemsesteenweg

30-6-2022 12:00 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT  
CONTACTPERSOON

**Team Stadsbouwmeester**  
Annelies Neyens

PROJECTNAAM  
ONTWERPER  
OPDRACHTGEVER  
LIGGING

SBM0444 - Loskaai-Hundelgemsesteenweg  
Compagnie-O  
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 en 18/11/2021, in het kader van de herwerking wordt het project opnieuw gepresenteerd.

### 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 Kwaliteitskamer zijn concreet zaken elementen cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel, ze vraagt concreet volgende elementen verder aan te passen of te verfijnen:

### 1. Ondergrondse leiding en farys

De wegendienst vraagt bouwen bovenop de ondergrondse installatie te vermijden, hiervan moet zoveel mogelijk af worden gebleven. De 2m-brede voorzone vormt de werkzone. Deze knoop blijft voor de Kwaliteitskamer erg gevoelig, verdere gesprekken met Farys zijn noodzakelijk.

### 2. Terras

De opbouw van het terras is nog helder voor de Kwaliteitskamer. Een succesvol café naast jonge groenaanleg aan zijde groenklimaatas kan erg nefast zijn voor het groen. Het is daarom cruciaal met het terras achter de keermuur te blijven, betreding van het groen moet onmogelijk zijn vanuit het ontwerp. Het kan positief zijn dat het terras verheven zit, architecturaal moet hierop verder worden gewerkt.

### 3. Architectuur

De Kwaliteitskamer is bijzonder gecharmeerd door de collages met gevelbeelden, ze ogen erg onaangepast. De huidige pop-up werkt omwille van de weerbarstigheid. Deze architecturale opbouw vormt mee de kwaliteit van het project, de Kamer vraagt ze dan ook zo te houden. De collage oogt weinig afgelikt, de Kamer vraagt deze insteek niet te verliezen. Het overnemen van de genetica van het bestaande wordt sterk gewaardeerd. Bovendien is het positief de individuele appartementen niet te herkennen in de gevelopbouw, de relatieve chaos en directheid in de raamzetting is erg verfrissend ten aanzien van een generische aanpak. Bovendien is het geen gezochte speelse compositie. Ook indien het programma nog wordt bijgestuurd vraagt de Kamer de opbouw niet te wijzigen.

Het etaleren van terrassen en zaken uit het volume hangen moet vermeden worden, individuele terrassen moeten achter de ruwe gevel kunnen blijven. Er is een groot verschil tussen een gat maken of er bijkomend nog een structuur op te zetten, spijltjes en dergelijke moeten daarom eveneens worden voorkomen.

De langse richting van het project is belangrijk aan zijde groenklimaatas en Schelde, de dikte van het materiaal en materialisering aan binnenzijde zijn eveneens van belang. De Kamer vraagt residentiële materialisatie zoals houten schermen of bepleistering te vermijden. Aan straatzijde is de architectuur minder helder, het rijhuis met de uitsneden hoek oogt anekdotisch in vergelijking met de algemene opbouw. De hoek is te expliciet ontworpen. De Kamer refereert naar een woning aan de Antwerpsesteenweg waar het baksteenwerk onder de lijstgevels werd blootgelegd. De brute materiaalstelling binnen een verfijnde tektoniek kan een mooie opbouw opleveren.

### 4. Groen - aansluiting op GKA

Ook in de groenaanleg moet de brutere insteek worden meegenomen, een afgelikte tuin kan niet de bedoeling zijn. Voor het beheer aan zijde van de groenklimaatas is belangrijk af te stemmen met de Groendienst.

De Kamer vraagt daarnaast voldoende aandacht voor de eigen tuinen aan de binnenzijde.

#### 5. Materialisatie Loskaai versus groenklimaatas

Voor de Kamer is de hiërarchie Loskaai versus groenklimaatas onduidelijk in het voorstel. De groenklimaatas is een lange dominante fietsweg, de Loskaai is een aantakking daarop. De materialisatie van de wegenis moet mee het onderscheid verduidelijken.

#### 6. Programma meergezinswoning en studentenhuisvesting

Er is veel aandacht voor het collectieve in het project, wat erg positief is. De Kamer polst naar de mogelijkheid om te zoeken naar synergie tussen de meergezinswoning en de studentenhuisvesting. Tussenvormen zijn erg boeiend. Het samenzetten van verschillende groepen vraagt goed beheer, het inzetten op collectieve ruimte is daarin belangrijk. Dienst Stedenbouw wijst erop dat 100% studentenhuisvesting niet mogelijk is, hier kan geen studentendorp. Het programma moet voldoende evenwichtig zijn, er moet gewaakt worden over het samenlevingsmodel. De gesprekken over het programma moeten verder worden gezet. Betaalbaar wonen kan hier mee het programma vormen.

#### OPVOLGING

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

De Kamer vraagt Team Stadsbouwmeester op de hoogte te houden van bijstellingen in het ontwerp, updates worden best overgemaakt voor een check voorafgaand aan het indienen van de vergunningsaanvraag.

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.