

SBM0166 - BP - Ecowijk Gantoise

22-6-2023 12:00 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester
Annelies Neyens

PROJECTNAAM
ONTWERPER
OPDRACHTGEVER
LIGGING

SBM0166 - BP - Ecowijk Gantoise
Bontinck Architecture and Engineering – Areal Architecten – Denc! Studio
Bopro
Tennisstraat 13, 9050,



SITUERING

In Gentbrugge maken de terreinen van het voormalige Ottenstadion en de tennis- en hockeyclub La Gantoise plaats voor een nieuwe, kindvriendelijke woonwijk met wijkpark. Sogent ontwikkelt er samen met een private ontwikkelaar DMS de Ecowijk Gantoise, met een 300-tal woningen. Zowel Sogent als de private projectontwikkelaar zullen elk op hun gronden woningen laten bouwen. Voor het bewaken van een integrale en kwalitatieve visie voor de wijk, werkten de partners samen aan een inrichtingsplan. Dit plan diende als basis voor de verkavelingsvergunning die in 2017 werd verleend. Het beeldkwaliteitsplan werd voorgelegd aan de Kamer midden 2019. Voorliggende bespreking focust op de projectdelen van De Stip.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- > SCHAAL: verkavelingsproject met 300 entiteiten in woonwijk
- > KADER: inrichtingsplan met beeldkwaliteitsplan

ADVIES

Beeldkwaliteitsplan

Algemeen is onduidelijk voor de Kamer in welke mate voldaan wordt aan het Beeldkwaliteitsplan, naar de kleuren en materialen. De Kamer hanteert en toetst een project steeds aan het beeldkwaliteitsplan indien dat van toepassing is. Ze vraagt dat verder te verduidelijken.

Er wordt door de ontwerpers van De Stip verduidelijkt dat de vele wijzigingen ten aanzien van het verkavelingsplan nog niet duurzaamheidstechnisch en commercieel werden uitgewerkt, ook door de wijzigingen in regelgeving.

De Kamer adviseert het stedenbouwkundig beeld overeind te houden, door een duidelijke volumetrie, beperkte uitzonderingen en een eenvoudige architectuur. Een heldere dakrand, scherpe detaillering, ramen, neggen en plinten die de basisprincipes ondersteunen. De veelheid aan uitzonderingen kunnen dat sterk verstoren. De Kamer refereert naar het sociaal woonproject Heideberg van BOB361, dat sterk en sereen werd opgebouwd vanuit een eenvoudige en verzorgde volumetrie.

Kleurstelling en materialisatie

Voor de Kamer is onduidelijk hoe alle kleuren van de gebouwen samenvallen, indien elk gebouw met een eigen kleur gedetailleerd wordt zal het geheel mogelijks vallen. Het gaat niet over typekleuren, maar wel over de veelheid in accentkleuren terwijl het Beeldkwaliteitsplan spreekt van een vast accentkleur RAL 9016. De Kamer adviseert de ontwerpers van De Stip onderling in overleg te gaan, duidelijke afspraken te maken en ook af te stemmen met Sogent. Voor de Kamer is de samenhang tussen de verschillende naastliggende en tegenoverliggende gevels van de volumes onduidelijk. Hierop moet verder worden gestudeerd.

De Kamer vraagt het register van het schrijnwerk opnieuw te bestuderen, en de kleuren en palletten in combinatie met de andere volumes fysiek bij elkaar te brengen en te harmoniseren. De veelheid aan diversiteit wordt mogelijks teveel.

Eenzelfde typesteen zou een duidelijke vereenvoudiging zijn in het geheel, diversiteit kan in detaillering worden gevonden. De Kamer vraagt deze oefening secuur op te nemen.

Beheer landschap

Elk perceel heeft een eigen collectief ontworpen voortuin, dat vraagt ook duidelijke afspraken over het beheer. Het collectief landschapsbeeld is cruciaal, het beheer is erg belangrijk. Hier op moet verder worden gewerkt, uitspraken zijn noodzakelijk.

Tuinbergingen

In de tuinbergingen en de zone achteraan de woonblokken ligt nog een grote ontwerpogave, dat geldt voor de hele ontwikkeling. Deze moet voor de Kamer worden opgenomen.

Ecowijk als naam

Een van de bouwstenen in het beeldkwaliteitsplan was het werken met verticale groene gevels, en water en groen. De Kamer ziet in geen enkele gevel of zijgevel de ecologisch waarde die wordt opgenomen. Ze vindt dat bijzonder jammer en dat strookt niet met het Beeldkwaliteitsplan. Wat is eco aan de ecowijk? Dat kan liggen in de klimaatrobuustheid, biodiversiteit en klimaatbeheersing. Greenwashing moet worden vermeden. De lat moet hoog gelegd worden en mag niet louter leunen op het openbaar domein. Potentie zit voornamelijk in het collectief, door allerhande vormen van ecosystemen, of vb integratie van vogelkastjes in de architectuur. Er zijn voldoende aanknopingspunten te vinden in het Beeldkwaliteitsplan, maar de Kamer ziet ze te weinig vertaald.

Technieken

De Kamer adviseert de kroonlijsten hoog genoeg te maken om technische installaties en zonnepanelen aan het oog te onttrekken. Bij platte daken dienen ze uit het zicht te worden geplaatst.

A. LOTEN BONTINCK

1. LOT 4

a) Architectuur en volumetrie

De Kamer begrijpt de basisintentie van het architecturaal idee, maar ze is van mening dat er teveel intenties samenkomen. In het volume worden happen gehaald, er zijn de ramen, balustrades, lijstwerk, nissen, neggen,.. De Kamer adviseert meer hiërarchie te zoeken, zodat het volume markanter kan voorkomen.

Het volume dat oorspronkelijk 5 bouwlagen had wordt door de dading afgeknot naar 3 bouwlagen.

De Kamer ziet architecturaal mogelijkheden, door het dakje vol te maken, zodat het gebouw meer aanwezigheid kan hebben in minder suburbaan wordt. Het volume mag niet verder afbrokkelen.

Ook de terrassen worden verschillend opgebouwd, ze adviseert ze allemaal in te duwen voor meer eenvoud, en met Franse ramen voor meer eenheid. Het beeld zal rustiger worden door de ingrepen te vereenvoudigen.

b) Inrit naar ondergrondse parking

De parkinginrit aan zijde buur creëert volgens de Kamer een obstructie. Ze adviseert deze te herbestuderen en te schuiven in functie van vriendelijk buurschap. Indien ze een meter kan opschuiven zal ze volledig overbouwd zijn. Dienst Stedenbouw ondersteunt dit eveneens, juridisch en architecturaal is het beter de inrit integraal onder het gebouw te schuiven.

LOT 6

a) Planopbouw

Voor de Kamer is bij wonen aan een park of woonerf (en dus niet aan een straat), het ontwerp

van de interactie tussen binnen en buiten cruciaal. Het gaat over de relaties van het wonen tot het erf, de potentiële interactie en welke elementen daarvoor kunnen worden ingezet. Het plan is in die zin nog vreemd, door de hoogteverschillen, de keuken ligt lager dan het maaiveld boven, waar net een zitbankje wordt voorzien. Het is positief dat daarover werd nagedacht, maar de Kamer is niet overtuigd door het antwoord in het ontwerp. De Kamer adviseert de menselijke relatie in maquette te testen, op schaal 1/10. Bewoners mogen niet het gevoel krijgen in een put te wonen. De continuïteit van het leven van binnen naar buiten moet ook omgekeerd worden bestudeerd.

De Kamer suggereert de eerste ruimte op dezelfde vloerpas te voorzien als het maaiveld, en de keuken te schuiven, waarbij de eerste ruimte de eetplaats kan zijn. De keuken hoeft niet altijd de eerste schakel te zijn. Het schrijnwerk kan zich daarop afstemmen. De Kamer refereert naar een woning van Mys Bomans, waar de eerste ruimte werd ingericht als hal en speelruimte. In het voorstel kan de klassieke connotatie van een hal anders worden benaderd door de eigenheid van de context meer uit te spelen. De hele gevel zou kunnen worden opengevouwd.

b) Volumetrie

De Kamer begrijpt dat de dading twee gaten vraagt voor de opbouw van de volumetrie, maar goede publieke ruimte is gebaat met een eenvoudige afboording van de bebouwing. De Kamer adviseert het volume verder te versoberen en repetitiever te houden. Ze adviseert bijgevolg identieker te werken, rechter te metsen en de standpijpen in te zetten voor ritmering. Zo krijgt de bebouwing een bescheiden voorkomen, als achtergrond of 'decor' rond het park zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan.

LOT 8

a) Architectuur

De Kamer herneemt een aantal opmerkingen, ze mist hiërarchie en de juiste klemtonen in functie van de architectuur. De horizontale en verticale elementen strijden, ook tektonisch, met elkaar. Er zijn teveel verschillen en de diversiteit is te druk. De Kamer adviseert te vereenvoudigen en te uniformiseren. Door de ingrepen te linken aan de functies, vb keramisch materiaal inzetten aan de inkomsten en stijglijnen om ze mee te benadrukken.

LOT 11

a) Kroonlijst

Volgens de Kamer ligt ook hier eenvoud in het repetitiver doortrekken van de kroonlijsten, ze adviseert deze allemaal gelijk te zetten en consequent aan dezelfde zijde terrassen te maken. Daarbij moet goed worden nagedacht over de tussenschotten, deze worden beter niet als schot voorzien maar vb in afgerond metselwerk, met vinnen erin.

b) Fietsenkast

Het terras aan de voorzijde is volgens de Kamer erg fijn. Volgens Dienst Stedenbouw mag geen constructie aan de voorzijde in de voortuin. De Kamer suggereert de terrasplaat iets te verhogen en eronder de fietsen te stallen, op de bouwlijn en met een opstand. Deze kan worden ingezet als afscherming van de terrassen. Deze moeten deel uitmaken van de architectuur, dus best met een kroonlijst en deksteen en eronder de fietsen.

Daarnaast adviseert de Kamer ook tegen terrasscheidingen aan straatzijde, schotten moeten worden vermeden. Ze oppert dat meer in de omgevingsaanleg en bomen te voorzien.

c) Voordeuren en entree

De voordeuren zijn niet allemaal gelijk door het oneven aantal, ze adviseert minder verschil te maken, en de trapjes te bundelen per twee woningen.

B. LOTEN AREAL

De Kamer is van mening dat gebalanceerde en kwalitatieve volumes worden voorgesteld. De vormentaal wordt gerationaliseerd. De Kamer vindt de dubbele deur een bijzonder motief die collectiviteit introduceert tussen twee gezinnen. De zaken worden groot gemaakt en dat is bijzonder. De ramen zijn groot, goed in proportie, en op maat van het volume. Ze adviseert de ambities vol te houden en de randen ook zo te realiseren.

1. LOT 1

a) Kroonlijst

Er werd in deze rij ook meer gezocht op de verspringende delen, het volume is meer aritmisch. De onregelmaat is hier dwingender door de dading. De Kamer vraagt voor dit volume verder te bestuderen wat mogelijk is in functie van ritmiek en eenvoud.

2. LOT 3

Volgens de Kamer zijn ramen tot op de grond van grote kwaliteit voor de sociaal economische functie.

3. LOT 7

a) Volumetrie

Het dansen van het volume wordt in deze rij slim ingezet doordat ze schaalvergroterend werkt, binnen een duidelijke ritmiek met regelmaat en leesbaarheid.

De Kamer is niet geheel overtuigd van de voeg tussen de woningen, in functie van de schaal van het gebouw. Ze zou minder diep kunnen en de schaduw minder sterk zodat het geheel meer overkomt als een groot huis.

b) Hoek

Op de hoek is het geheel minder leesbaar, doordat zaken samenkomen, zoals de trap naar de ondergrondse parking zonder afscheiding met het openbaar domein. Dat zorgt voor een verkleining die niet in de algemeen architectuur wordt opgelost. Daarnaast is de Kamer niet overtuigd van de directheid, het is logischer de circulatie naar de ondergrond via een hal op te lossen.

Volgens de Kamer moet de hoek massiever, dit is een belangrijke hoek in het stedenbouwkundig plan. Het terras wordt beter inpandig opgelost.

c) Hoekwoning

Vlak naast de toegang naar de ondergrond wordt een slaapkamer voorzien van de unit, dat is weinig kwalitatief. De Kamer adviseert een duplex- of triplexwoning. Onderzoeksvraag is welk woning nog in het volume past.

d) Fietsen

De fietsenstallingen worden collectief onder het gebouw voorzien, volgens de Kamer en Dienst Stedenbouw is dat niet logisch vanuit het fietsbezit en beheer. Principe van Stad Gent is het fietsgebruik boven het autogebruik stimuleren, en zeker voor eengezinswoningen. Er Dienst Stedenbouw wijst erop dat de tuinbergingen niet over de hele breedte van de kavels mogen. Bovendien wordt het kruiwagenpad daardoor heel gesloten. In de tuinbergingen en de zone achteraan ligt nog een ontwerpogave, deze moet voor de Kamer worden opgenomen. Ze kan stukken gesloten en gedeeltelijk translucet zijn.

Keerbewegingen voor fietsers vragen verharding, de Kamer oppert de tuinbergingen te draaien en spiegelen, als een dak met schuifdeur.

In collectiviteit in de kelder kan ruimte worden voorzien voor de duurdere fiets, via box of ander huursysteem. De dagdagelijkse fietsen vragen een goede oplossing dichtbij de woningen.

In de tuinbergingen en de zone achteraan ligt nog een ontwerpogave, dat geldt voor de hele ontwikkeling. Deze moet voor de Kamer worden opgenomen.

C. LOTEN DENC! studio

1. LOT 2

Geen bijzondere aandachtspunten.

2. LOT 9

De Kamer pleit voor het verzachten van het materialenpalet in lijn met het Beeldkwaliteitsplan, en het vermijden van staalstructuren. Voor blok 9 ziet de Kamer een issue voor de terrassen, ze oppert meer hout te gebruiken, zoals in het project in Sint-Niklaas.

a) Opbouw plint en terras

De Kamer heeft geen bedenking bij het hoger gelegen terras, dat heeft zijn voordelen vanuit de woonkwaliteit. Maar door de verhoging ligt een belangrijke uitdaging in de trap, toegang en opbouw van de plint. Ofwel kan daglicht worden gemaakt voor de fietsenstalling (positief), maar de Kamer maakt zich zorgen over de brede gesloten zone en de afwerking onder de terraszone.

Bovendien ligt de private voortuin op de parkeerbak, bewoners zullen de trapjes als voordeur gebruiken. Het beeld is in daarom verwarrend. De structuur is licht bedoeld, maar is zeer aanwezig met afhagende borstwering. Bijkomend is er de band die bijkomend het zicht zal wegnemen. Dat levert een verkooide structuur op aan een private voortuin. Volgens de Kamer is dat weinig genereus en het beeld onvoldoende gecontroleerd. De visuele rust is voor de Kamer nog onduidelijk. Het is een complexe gevel die veel rollen moet opnemen.

b) Tuin

Onduidelijk is of de lager gelegen private tuin collectief beheerd zal worden. Individuele verrommeling valt moeilijk te beheersen voor het beeld.

c) Lezing entree

Bovendien is de lezing van de collectieve voordeuren nog onduidelijk.

3. LOT 10

a) Kroonlijst

De Kamer ziet een onregelmatig verband in de afzakking bij de kroonlijst, ze adviseert verder te vereenvoudigen en te versoberen. Bijvoorbeeld per twee woningen, en de dubbele deur samen te nemen per afzakking.

b) Schrijnwerk

In de diversiteit van de ramen gebeurt nog te veel, de Kamer adviseert het beeld te verruigen in lijn met het Beeldkwaliteitsplan. In de sobere volumetrie en tektonisch van het metselwerk gaat veel aandacht naar de ramen. Dat is dus een bijzonder thema en vraagt detailstudie. De speelsheid wordt in het voorstel anekdotisch. Bijzonderheden moeten goed worden onderzocht, ze kunnen de woonvreugde etaleren. De Kamer oppert een taatsraam, dat naar buiten draait, of ramen met een luik aan de slaapkamer, of onderverdeling. Daarbij moeten goed worden nagedacht over de materialisatie van invulpanelen, deze moet mee het geheel kwalitatief en mooi houden.

c) Aansluiting op de straat

Hoe het project aan de straat staan met het lage muurtje is mooi en slim ontworpen.

4. LOT 12 - 11 app

Het is positief dat het gebouw van een dak en beëindiging wordt voorzien. De intenties zitten algemeen goed. De diepte is positief, een vlakkere architectuur heeft het risico terug banaler te worden.

De plint oogt nog niet geheel gecontroleerd, in het midden is een partij zonder latei.

OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert een herwerking volgens bovenstaand opgesomde aandachtspunten. Voor het bespreken van updates kunnen afspraken gemaakt worden met Dienst Stedenbouw en Team Stadsbouwmeester, waarna een vervolgsessie kan worden vastgelegd.

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.