

SBM0498 - Antwerpsesteenweg - Hollenaarstraat 138-142

11-2-2021 14:00 Advies Kwaliteitskamer

Team Stadsbouwmeester

Annelies Neyens

ENTITEIT
CONTACTPERSOON

PROJECTNAAM
ONTWERPER
OPDRACHTGEVER
LIGGING

SBM0498 - Antwerpsesteenweg - Hollenaarstraat 138-142

ARCAS Architecture & Urbanism

Urbanlink Group

Antwerpsesteenweg - Hollenaarstraat , 9041,



SITUERING

De projectsite is gelegen naast de Carrefour aan de Antwerpsesteenweg, en loopt door tot de Hollenaarstraat. In het RUP Antwerpsesteenweg wordt het gebied ingekleurd als zone voor wonen. Ter hoogte van de steenweg wordt een meergezinswoning voorzien, en aan de Hollenaarstraat een kopvolume met eengezinswoningen geschakeld. Centraal wordt een groot publiek park voorgesteld, waaraan een rij eengezinswoningen wordt gekoppeld. Het project werd voorbesproken met Dienst Stedenbouw, de stedelijke diensten en Team Stadsbouwmeester in een coördinatievergadering, aandachtspunten zijn onder meer de ontsluiting voor voertuigen, het binnengebied moet gevrijwaard worden van auto's. Het fietsparkeren en de typologie van het wonen in het binnengebied vragen nog meer specificiteit.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- > SCHAAL: grootschalige woonontwikkeling met commerciële functie aan steenweg
- > CONTEXT: ontwikkeling van wonen in context Antwerpsesteenweg

ADVIES

Er wordt voor de Kwaliteitskamer een heldere uiteenzetting gegeven. Ze is van mening dat een erg interessante oefening met betrekking tot de woontypologie wordt gepresenteerd. Er is veel appreciatie voor het plan, met een rustig opgebouwde centrale groene ruimte en het wonen errond geschikt. Er werd niet enkel nagedacht over de woonkwaliteit van het project zelf, maar eveneens naar kwaliteiten voor het woongebied errond.

Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

1. Woontypologie parkwoningen

De Kamer is geboeid door de oefening over de woontypologie van de parkwoningen, het benoemen van de kwaliteit werd sterk onderzocht. Het principe van een kruiwagenpad lijkt geschikt in deze context, en kan naast fietstoegang eveneens dienst doen voor bijvoorbeeld afvoer van tuinafval. Het idee van een kruiwagenpad is interessant, omdat aan de publieke zijde het wonen heel kort op de parkruimte wordt gezet. De architectuur kan worden ingezet om zaken te ondervangen. De Kamer vindt het evident dat de rooilijn een vrij harde grens is, in de diepte van de gevel kan de overgang mee gefaciliteerd worden.

Een private voortuin lijkt in deze context overbodig, deze kan afbreuk doen aan het publieke karakter. De ontwikkeling van een typologie met een voortuin worden eerder geassocieerd met een straat, terwijl dat hier niet het geval is. De architectuur mag hier de rechtstreekse link met het park tonen.

De Kamer adviseert om de rij met woningen minstens 1 keer te doorbreken en een doorsteek te voorzien als extra weg naar het park.

2. Gevelontwerp eengezinswoningen

Fietsers zijn niet altijd zo gedisciplineerd dat de ontsluiting altijd via de fietsberging zal gebeuren, de Kamer is van mening dat fietsen ook vooraan zullen gestald worden.

Hier kan de gevel echter minder klassiek zijn als aan een straat, met een voordeur en een raam. De gevel moet dit echter nog altijd kunnen waarmaken, deze insteek dient te worden meegenomen in de verdere architectuuruitwerking.

3. Relatie meergezinswoning met park

Dit geldt eveneens voor de meergezinswoning, want ook daar worden appartementen op het maaiveld geschakeld. Deze gaan echter een andere relatie aan met het park. Voor de Kwaliteitskamer zitten er nog ontwerpuitdagingen in de relaties met het park, de omgang met privacy, overgangen tussen publiek en privaat, de stalling van fietsen.

4. Diepte eengezinswoningen

De rijwoningen worden voorgesteld met een diepte van 10m, dit is vrij beperkt. Een architectuur die moet reageren op de publieke voorzijde en waar bijvoorbeeld met een nis wordt gewerkt en voor snel bezoek een fiets kan worden achtergelaten, vraagt een diepte en dikte van de gevel om de overgangssituatie vorm te geven. De Kwaliteitskamer refereert naar De Stroken in Rotterdam, waarbij parkgericht wonen eveneens de zuidelijke oriëntatie aan publieke zijde heeft. Een polyvalente kamer aan een gevel die voor verschillende doeleinden kan worden gebruikt, wordt ingezet voor het doorzonaspect. Hierdoor kunnen verschillende relaties ontstaan met de parkruimte dan steeds de keuken of leefruimte. De Kammer oppert op de verdieping minder diep te bouwen, met een dakterras aan zonne- en publieke zijde.

5. Architectuur

De Kwaliteitskamer is benieuwd naar het beeld, de axonometrie suggereert veel variatie en

verspringingen, terwijl de referenties eerder een rustig en repetitief beeld presenteren. De verschijningsvorm vraagt nog meer onderzoek, ook in de relatie tussen de eengezinswoningen en de meergezinswoningen. De Kamer is voorstander van de rust in de referenties, volumes met veel zijkanten zijn bovendien vaak niet erg compact en vraagt veel afwerking.

6. Relatie doorsteek en Antwerpsesteenweg

Het pad tussen de Antwerpsesteenweg en de meergezinswoning oogt vrij dominant en lijkt van een soort typisch verharding te worden voorzien die men vaak terugvindt aan de zijkanten van gebouwen. Deze doorsteek is eveneens de entree naar het park, en vraagt volgens de Kamer meer vormgeving die dit kan waarmaken. De twee zijgevels van de woongebouwen zijn zijgevels, met daaronder een licht verhoogde parkeerbak. Het maken van wand wordt aan de zijkant een belangrijke uitdaging. De zijgevels kunnen bovendien genieten van een mooie oriëntatie.

Voor de Kamer is deze doorsteek een interessante toegang voor een fietsenberging. Hier moet maximaal gekozen worden voor het vlot binnenrijden van fietsen met betrekking tot Bicycle Urbanism. Een actievere zijkant die deze weg mee oplaadt is aangewezen.

7. Opportuniteit

De Kamer ziet potentieel om de verkaveling op termijn te kunnen uitbreiden, het zou een interessante zet kunnen zijn om het structurerend vermogen verder in te zetten. En te bestuderen wat het verdervedkavelen richting herverkavelen nog meer zou kunnen betekenen. In de Hollenaarstraat staan twee half-open bebouwingen, ter hoogte van de hoek die mee de entree maakt naar het binnengebied. Hetzelfde geldt voor de drie woningen in de pijpekop aan Meerakker. Het doortrekken van de organisatie van de parkwoningen, bijvoorbeeld opgeknipt in meerdere delen, zou van een interessante ontsluiting kunnen opleveren via de pijpekop. De Kwaliteitskamer ziet kansen vanuit het project om niet enkel vanuit de contour zelf te redeneren maar ook ruimer te gaan. Dienst Stedenbouw geeft aan dat ook beweging zit in de zuidwestelijke hoek met de Antwerpsesteenweg. Voor de Kamer is de robuustheid van het plan interessant, ook na het bekomen van een vergunning zou hierop kunnen worden verdergewerkt.

OPVOLGING

Het project dient te worden bijgestuurd volgens boven aangehaalde punten. De architectuur en woontypologie vragen nog verder onderzoek en meer specificiteit. Er moet gewerkt worden op zowel de eengezinswoningen als de volumes met meergezinswoningen. De zijdelingse doorsteek vraagt een ontwerp als entree naar het park, de zijgevel van de meergezinswoningen vraagt meer activering. De Kamer adviseert de herwerking met aanzet richting architectuur tijdens een volgende bijeenkomst opnieuw voor te stellen.

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.