

SBM0498 - BP - Antwerpsesteenweg - Hollenaarstraat 138-142

9-3-2023 10:45 Advies Kwaliteitskamer

Team Stadsbouwmeester

Annelies Neyens

ENTITEIT
CONTACTPERSOON

PROJECTNAAM
ONTWERPER
OPDRACHTGEVER
LIGGING

SBM0498 - BP - Antwerpsesteenweg - Hollenaarstraat 138-142

ARCAS Architecture & Urbanism

Urbanlink Group

Antwerpsesteenweg - Hollenaarstraat 138-142, 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 en de stedelijke diensten en werd eerder voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 02/11/2021 en 26/01/2023. In het kader van de verdere uitwerking wordt het project opnieuw voorgelegd.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- > SCHAAL: grootschalige woonontwikkeling met commerciële functie aan steenweg
- > CONTEXT: grootschalige woonontwikkeling aan Antwerpsesteenweg contour Carrefour

ADVIES

Volgens de Kamer zit erg veel potentieel in het project, het stedenbouwkundig model is een goede drager voor verdere uitwerking. Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

1. Blok A

a) Architectuur

Er zijn mooie stappen gezet in de vereenvoudiging van de architectuur, deze is niet heel doorgedreven. De Kamer vraagt nogmaals dezelfde beweging door te voeren en pleit verder te vereenvoudigen. Dat zal rust geven en de serene aanwezigheid versterken. De aandacht moet worden verlegd naar de plint, het groen en de inkomsten. Schreeuwerigheid moet worden vermeden. Aan voorzijde gebeurt volgens de Kamer nog teveel, de schaal vraagt meer eenheid, aan steenweg en stadsboulevard gebeurt al veel.

Het RUP vraagt kleinere korrels, en de Kamer begrijpt de intentie en het tektonisch verschil links en rechts. Maar centraal is nog onduidelijkheid, het gebouw oogt gewond, bijvoorbeeld door de hoek die eruit is bovenaan links. Het terras zou ook zijdelings kunnen en een fijne plek vormen.

b) Planaanscherping

De bijgestuurde planopbouw is een goede vooruitgang, dat de woningen op het gelijkvloers eruit zijn is positief. Het gelijkvloers is een goede ruimte om tegemoet te komen aan de principes van bicycle urbanism en de toegankelijkheid van het woongebouw.

Voor de Kamer kan de planopbouw van het gelijkvloers en de stijpkernen nog eenvoudiger en leesbaarder. In de uitwerking van het plan kan volgens de Kamer veel kwaliteit gewonnen worden:

- Er wordt een gang met drie stijpkernen voorgesteld, die donker zal zijn. Door de scheidingswand met de fietsenberging anders te ontwerpen kan licht worden binnengebracht.
- Ook voor bezoekers moet het plan helder zijn. Het zou bijvoorbeeld boeiend kunnen zijn te circuleren langs de tuin en de fietsenstallingen ertussen in te passen.
- Bij sociale huisvestingsprojecten worden fietsenstallingen vaak opgedeeld in kleinere groepen, omwille van leesbaarheid voor bewoners, sociale controle en beheer. Dat zou ook hier kunnen, het gaat voor de kamer over de schikking en de relaties om tot een leesbaarder contact te komen.

2. Blok B

a) Helderheid park

Volgens het stedenbouwkundig opzet flankeren twee volumes het park. De voorbouwlijnen moeten volgens de stedenbouwkundige figuur worden goedgezet, en de parkfiguur moet duidelijk worden gehouden. De footprint van de gebouwen is daarom cruciaal.

Volgens de Kamer is onduidelijk waarom de gevel van blok B naar voor springt ten aanzien van de aanpalende meergezinswoning. De leesbaarheid en dominantie van de publieke parkruimte wordt vreemd. De front porch kan worden uitgelijnd met de meergezinswoning en hetzelfde statuut als de terrassen van de meergezinswoning dragen: het is de lage versie van het terrassen systeem.

b) Helderheid collectief en doorsteken

Ook hier kan het plan simpeler en overzichtelijker. De Kamer vraagt goede en duidelijke doorsteken te maken, met doorzon units op het gelijkvloers, een duidelijke collectieve ruimte, en het verschuiven van een deel fietsenstalling naar blok A en een deel ondergronds om ruimte te creëren. De collectieve kop moet volgens de Kamer meer worden samengehouden. Op de kop kan de collectieve ruimte met lockers en een gedeelte fietsenstalling. Daar kan ook een doorsteek aan worden gekoppeld. Dat kan bovendien akoestisch voordelen hebben, slaapkamers geschakeld aan de collectieve ruimte is niet ideaal. Idealiter wordt de fietslift en trap naar de ondergrondse parking gekoppeld aan de gemeenschapsfuncties, zodat de collectieve delen meer worden verbonden.

c) Relatie grondgebonden units met parking

De parking is daarnaast vrij complex. De 8 grondgebonden woningen worden op een vreemde manier aan de ondergrondse parking gekoppeld. De Kamer verwijst naar La Vignette in Leuven waar bewoners een ondergrondse garagebox of staanplaats krijgen, waardoor het ondergronds stuk geprivatiseerd wordt. In het grondgebonden aspect zit een eigen perceel, met doorgaans nietmand erboven of eronder. Maar deze units zijn intrinsiek anders door de ligging bovenop de parkeerkelder en gericht aan het collectief plein. De specificiteit van deze woningen zou nog kunnen worden versterkt. Dat kan iets extra toevoegen voor deze 8 units en zal naar bouwkost toe niet veel verschillen.

d) Duidelijke voeg – ruimte zoeken

De voeg tussen de meergezinswoning, de eengezinswoning, en de doorsteek naar de privatieve tuin, .. is een erg belangrijke ruimte maar er gebeurt in het plan te veel. Volgens de Kamer wordt de zone stiefmoederlijk behandeld. De lift is niet opgenomen in het beschermd volume en oogt nogal benepen. Er is geen duidelijke doorsteek naar het park en het collectief, deze wordt toegenepen door de fietsenstallingen.

De fietsenstalling in Blok A kan mits herschikking erg kwalitatief. In Blok B zijn ze niet kwalitatief, ze voelen teveel ingeduwd. Mogelijks kunnen er meer fietsen in Blok A met een groter systeem? En geen fietsen in Blok B maar betere doorsteken. De Kamer wijst op de verschillen tussen fietsen, in de technische berekening kan worden gedifferentieerd.

e) Architectuur

De stedenbouwkundige basisfiguur is erg helder, en dat is een grote kwaliteit. Dat vraagt in de architectuuruitwerking echter ook helderheid. Het beeld oogt nog vrij druk, volgens de Kamer kan sterk worden gewonnen in vereenvoudiging en hiërarchie. In het voorstel zijn nog teveel verschillende intenties en teveel compromissen, er is teveel materiaalgebruik en een veelheid aan afwerkingen, verspringende ramen, bijkomende lateien,.. Ook in Blok B moet meer eenvoud om de sereniteit overeind te houden:

- In de knik valt het volume door de happen uit het volume uiteen. Zeker op de hoek wordt het volume te laag. Het volume oogt teveel twee bouwlagen, wat niet klopt op het park. Er moet een volle kroonlijst worden gemaakt.
- Er wordt daarnaast een grid in baksteen voorgesteld met openingen, maar waar de opening niet op volle breedte kan wordt deze verdiept ingevuld, wat een afwijking is. Een penant op een terras is eveneens mogelijk om het ritme vol te houden.
- De Kamer adviseert om 1 detail te bedenking voor een afwijking of verspringing, en dat steevast te herhalen, met mooie borstweringen.

- Volgens Dienst Stedenbouw is het terrasje op de doorsteek bovendien vreemd. De Kamer oppert de brievenbussen in de sokkel te integreren in plaats van aan de muur, bijvoorbeeld overdekt en meer lobby te maken.

3. Blok C

a) Eenvoud

De stedenbouwkundige basisfiguur is erg helder, en dat is een grote kwaliteit. Dat vraagt in de architectuuruitwerking echter ook helderheid. Het beeld oogt nog vrij druk, volgens de Kamer kan sterk worden gewonnen in vereenvoudiging en hiërarchie, door de plint meer aanwezigheid te geven. De ramen bovenaan verschillen sterk, en nemen veel aandacht weg van de mooie plint.

- De zoektocht naar de pergolastructuur en de koppeling van de leefruimte met de buitenruimte is erg boeiend. Voor de Kamer is echter onduidelijk in de architectuur waarom de volumes en kroonlijsten dansen. Speelsheid is voor de Kamer niet noodzakelijk, de pergola is een erg mooi en levendig element. Erboven kan een meer sober volume en rustige opbouw, veel variatie is niet noodzakelijk. De gevelafwerking en de ramen moeten meer worden samengehouden.
- De tweede bouwlaag werpt meer schaduw in de private tuin. De Kamer suggereert alles vooraan te zetten en te werken op het schijnwerk. Door bijvoorbeeld een groot opendraaiend raam, met bijvoorbeeld een frans balkon, of geen balkon. Ook op het gelijkvloers is een opendraaiend schrijnwerk van grote gezinsvriendelijke kwaliteit. De pergola kan bovendien begroend worden.
- Bovendien zijn dakterrassen aan de noordzijde minder interessant, en richten deze zich bij voorkeur aan het park en de zuidzijde. De Kamer oppert deze op de pergolastructuur te voorzien dichtbij het maaiveld, wat bijgevolg een statiger beeld kan opleveren in de wigvormige ruimte. Daardoor komen twee gebouwde volumes met een duidelijke kroonlijst aan het park.

b) Overgang eengezinswoning en meergezinswoning

De Kamer pleit net als bij Blok B voor een mooie aansluiting tussen eengezinswoningen en meergezinswoning. Ze stelt daarnaast de positie van de fietsenstalling op de kop in vraag, maar begrijpt ook dat deze hoek niet wordt ingevuld met wonen. Mogelijks kan de in de redenering van het blok, de fietsenstalling tussenin worden geschoven. De kop is vrij dood, maar de fietsenstalling kan mee de overgang tussen de eengezinswoningen en de meergezinswoning vormen.

c) Opbouw meergezinswoning

De hoek zal het gezicht vormen naar de woonstraat, maar heeft volgens de Kamer nog niet genoeg liefde gekregen. Het voorstel oogt nog teveel als een zijkant. Voor de privacy kan het kopje wat worden verhoogd, ook met een voortuin is 60cm verschil vaak handig. De Kamer oppert verder te redeneren op de pergolastructuur en het volume volop in 3 bouwlagen als volume aan te pakken. Mogelijks kan de kroonlijst iets hoger als de eengezinswoningen om het kopje van présence te voorzien.

d) Materialisatie

Er worden veel verschillende kleuren van baksteen voorzien. Het onderscheid tussen eengezinswoningen en meergezinswoning hoeft volgens de Kamer niet zo scherp in de verf te

worden gezet. Er moet meer op elkaar worden afgestemd. De Kamer oppert dezelfde baksteen toe te passen maar andere details te bedenken. Dat zal mee de eenvoud versterken.

e) Levendigheid

Ter hoogte van de eengezinswoningen begrijpt de Kamer het spanningsveld tussen een actieve gevel en de fietsen voor de deur. Bij deze woningen is de gevel zuidgericht, activiteit is dus belangrijk.

4. Omgevingsontwerp

Ook in de buitenruimte moet het concept helder en duidelijk worden gehouden. De ontvangst vanaf de straat moet mee worden gevormd en daarin kunnen volgens de Kamer nog duidelijker keuzes. De wigvorm is erg helder, onderzoeksvraag is hoe de inrichting van de buitenruimte dat verder kan versterken. De buitenruimte dient meer verbinding te zoeken met de architectuur, het gaat over een goede setting van de bomen, de glooiingen en implementatie van water. Daarin ligt nog een grote ontwerputdaging.

- De wanden rondom het park moeten strak en duidelijk. De Kamer vraagt ruimtelijk te differentiëren en sociaal ruimtelijke gradaties op te zoeken. Er moet worden gedacht op schaal van de mens. De Kamer pleit om de figuur sterk te houden en bomen gericht in te planten. Deze kunnen een dankbaar element vormen voor de organisatie van de buitenruimte en kunnen de lange wanden opdelen.
- Er kan ook worden gedifferentieerd in grootte-orde van bomen, maar dat vraagt de juiste condities. De bereikbaarheid moet worden gegarandeerd, maar het blijft een pad. Tussenliggende bomen zijn van groot belang.
- Een splitsing in een landschap wordt vaak gemarkeerd door een grote boom met kappelletje. Ook in het project zijn significante plekken, in het voorstel missen deze nog gewicht of structurering. Het convergentiepunt en de naar elkaar toekomende wanden maken mee de ontvangst. Ter hoogte van de splitsing van paden, accenten, over watervlakken waar men over kan, .. bijzonderheden kunnen mee de entree vormen op schaal van het gebied.
- Ter hoogte van de Hollenaarstraat wordt de zone grenzend met de gezinswoningen ten zuiden ingebufferd voorgesteld. Volgens de Kamer kan deze nog meer punt, verbinding en entree creëren. Indien de woningen op gegeven moment worden ontwikkeld moeten ze ook aan de nieuwe openbaar domein figuur kunnen staan. Indien ze naar publiek domein wordt overgedragen zal er geen brandweerweg op kunnen, de Kamer adviseert dit toekomstig perspectief mee te nemen voor verder ontwerponderzoek.

OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert bij herwerking bovenstaande aandachtspunten mee te nemen. Het project hoeft niet opnieuw te worden voorgelegd aan de Kwaliteitskamer. De architectuur en het plan moeten de principes van het stedenbouwkundig plan beter vertalen, en moeten verder worden aangescherpt. De Kamer adviseert Team Stadsbouwmeester verder op de hoogte te houden van bijstellingen in het ontwerp voor verdere afstemming.

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.