

SBM0498 - Antwerpsesteenweg - Hollenaarstraat 138-142

26-1-2023 09:45 Advies Kwaliteitskamer

Team Stadsbouwmeester

Annelies Neyens

ENTITEIT

CONTACTPERSOON

PROJECTNAAM

SBM0498 - Antwerpsesteenweg - Hollenaarstraat 138-142

ONTWERPER

ARCAS Architecture & Urbanism

OPDRACHTGEVER

Urbanlink Group

LIGGING

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 en de stedelijke diensten en werd eerder voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 02/11/2021. 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. Schakel stedenbouw vs architectuur

Na een vorige sessie werd gauw een helder stedenbouwkundig model bekomen. De Kamer maakt zich echter zorgen over de kwaliteitserosie bij de architecturale uitwerking. De achterliggende intenties van het stedenbouwkundig model, los van de architectuur, zijn nog niet goed uitgewerkt. De architectuur en het plan moeten de principes van het stedenbouwkundig plan beter vertalen. De volgende aandachtspunten tonen dat aan. Hierop moet worden gewerkt.

2. Hollenaarstraat – volume aan parkzijde

a) Wonen aan het park

In de bovenste rij grondgebonden woningen ligt een grote opgave in hoe te wonen aan een park en niet aan een straat. Tijdens vorige sessie werden opgaves en referenties aangehaald. Het voorstel gaat volgens de Kamer nog teveel uit van een standaard rijhuis aan een straat, terwijl net interactie met het park moet worden gezocht. De relatie moet meer zijn als louter voordeuren en ramen. Voor de Kamer gaat het over de overgangen en toe-eigenbaarheid, wat de bijzonderheid van het project kan zijn.

Het debat gaat niet louter over architectuur en schoonheid, maar over het stedenbouwkundig concept. Het gaat over hoe het leven van buiten naar binnen wordt gebracht en omgekeerd, en hoe dat maximaal kan worden ontworpen. De publieke ruimte dient als een natuurlijke verlenging van de woonkamer te worden gezien. Het ontwerp moet daarbij niet louter vanuit het beeld vertrekken, maar ook vanuit het plan. De Kamer adviseert de overgang niet als een lijn te zien maar als een zone die de overgang maakt van binnen naar buiten. De Kamer ziet zowel typologisch als architecturaal nog een grote opgave.

De Kwaliteitskamer oppert een opgedeelde bureau of leefkeuken, met salon op het verdiep. Ze refereert daarnaast naar het project Gecco van Dhooge en Meganck waar woningen met front porch worden opgebouwd, en die als verlengstuk van de woning dient te worden gezien, en zowel terras of fietsenstalling kan zijn. Ook in het Militair Hospitaal in Antwerpen zijn goede overgangen te vinden.

b) Afbakening openbaar domein

Dienst Stedenbouw verduidelijkt dat de grenzen helder moeten, ook het waterhuishoudingsverhaal moet kloppen.

3. Volume aan Antwerpsesteenweg

a) Entree

De entree van het project is cruciaal, het beeld aan de Antwerpsesteenweg is erg belangrijk om op in te zetten. In het voorstel wordt deze gevormd door een inrit en oprit naar parking naast de doorsteek voor wandelaars en fietsers. Ze oogt nog teveel als een achterkant. Bomen zullen niet alles beter maken. Het beeld en zicht op achterliggend gebouw vragen meer aandacht.

b) Wonen

De Kamer is niet overtuigd van de keuze voor wonen op het gelijkvloers, wonen naast een commerciële functie én aan een druk stuk steenweg is niet evident en zal weinig woonkwaliteit bedragen. Daarnaast wordt de fietsenstalling beter niet centraal tussen de twee gebouwen aan zijde Antwerpsesteenweg ingepast. De Kamer oppert een deel van de fietsenstalling in het voorste gebouw onder te brengen (zie verder). Het appartement kan daardoor aan de binnentuin worden geschakeld.

c) Adressering

De adressering aan Antwerpsesteenweg is nog onduidelijk. Ook vooraan zal een entree met adres noodzakelijk zijn. Dat moet verder worden opgenomen met de brandweer. De Kamer oppert een plintinrichting met commerciële functie, entree met foyer en fietsenstalling, waarna kan worden herverdeeld naar de woningen. Er moet meer adres worden gemaakt voor de woningen.

d) Afbakening publiek-privaat

De Antwerpsesteenweg zal worden herdacht, en dus ook de haltes voor openbaar vervoer. Het pad kan in dat geval fout liggen. In de stedenbouwkundige figuur is de doorsteek de oost-west verbinding.

De Kamer adviseert daarom om het centrale gedeelte tussen volume Antwerpsesteenweg en dat in tweede orde privaat te maken. De verbinding tussen de twee gebouwen moet daarom een tuinmuur zijn en geen hek. Aan publieke zijde kan dat een hoge muur zijn, en vanuit de verhoogde tuin een laag muurtje zodat men zicht heeft vanaf de tuin naar de publieke zone. Architecturaal kan het muurtje mee ondersteunend werken, en bijvoorbeeld voorzien zijn van een zitbank.

Onderzoeksvraag is waar de helling best wordt ingepast, in het midden of tegen de gevel. De begrenzing openbaar domein zal op de gevel en private voortuin Antwerpsesteenweg moeten liggen.

4. Volume in tweede orde Antwerpsesteenweg

Stedenbouwkundig is een groot verschil tussen de Hollenaarstraat en de Antwerpsesteenweg, maar in de uitwerking worden beide gebouwen aan zijde Antwerpsesteenweg los van elkaar getrokken.

a) Hoek

Volgens de Kamer wordt het potentieel van de hoek in tweede orde onderschat, de inrichting met private woning en inpandig terras klopt niet. De functie moet net heel aanwezig zijn op die plek. De fietsenstalling wordt in de binnentuin ingericht, wat een te grote claim legt op het ontharden van de tuin. Deze kan beter elders worden voorzien. De hoek van het gebouw in tweede orde is een erg relevante plek voor fietsenberging, geschakeld aan de doorsteek voor fietsers en voetgangers.

b) Afbakening publiek-privaat.

De grenzen en overgangen publiek-privaat zijn nog onduidelijk.

c) Typologie

Het is daarnaast vreemd dat het gebouw in tweede orde wordt opgebouwd met twee aan elkaar geplakte gebouwen met enerzijds grondgebonden woningen en anderzijds appartementen. Stedenbouwkundig kan een verschil gemaakt worden in typologie, maar deze slaat te hard door in de architectuurvertaling. In de uitwerking is meer mogelijk, bijvoorbeeld

zouden de onderste units van het volume met meergezinswoningen ook grondgebonden units kunnen. Het volume vormt niet genoeg een figuur.

3. Fietsen stallen

De fiets wordt volgens de Kamer nog stiefmoederlijk behandeld in het project, de fiets moet meer op een pedestaal komen. De locatie is bijzonder interessant om maximaal in te zetten op fietsgebruik, bij voorkeur wordt de auto minimaal aangewend. De herinrichting van de Antwerpsesteenweg zal het autogebruik nog moeilijker maken.

Daarom vraagt de Kamer de fietsoplossing maximaal in de gebouwen zelf op te nemen. Daarbij kan gedifferentieerd worden volgens het type fiets en gebruik.

a) Woningen aan park

Standpunt van de Stad is om geen kruiwagenpad te leggen met toegangen naar tuinbergingen en fietsenstallingen achteraan de woningen. De Kamer begrijpt dat de woningen bij voorkeur niet allemaal worden dichtgesnoerd met fietsenstallingen vooraan, maar enkele fietsen zullen dat beeld niet verstoren. Daarnaast zijn de plannen van de woningen in het voorstel volgens de Kamer niet voorzien op de organisatie achteraan de woning. Er is namelijk geen goede achterdeur gemaakt.

Onderzoeksvraag is of alle fietsen van de woningen vooraan of achteraan moeten gestald worden, en of daar een verschil in kan zitten. Het kruiwagenpad is eveneens privaat en in mede-eigendom. De fietsenstalling zou dat ook kunnen zijn. Een duurdere fiets zou elders kunnen worden gestald. Ook daarin kan een onderscheid gevonden worden tussen een collectieve stalling en de dagdagelijkse fiets.

Bij woningen met brede gevel zou dat vooraan kunnen, of collectief aan voorzijde. Woningen kunnen een overmaat hebben, met een eerste ruimte van de woning waar de duurdere fiets kan worden opgehangen in een bredere gang. Kinderfietsen vragen dagelijks gemak. Een overmaatse bakfiets kan in een collectieve fietsenstalling. Diverse oplossingen kunnen hieraan tegemoet komen. Allicht moet zelf geen woning worden opgeofferd.

b) Antwerpsesteenweg

Zoals hierboven reeds aangehaald wordt een berging met fietsenstalling beter niet in het centraal stuk tussen volume Antwerpsesteenweg en dat in tweede orde worden ingepast. De tuin moet minimaal verhard zijn, verrommeling met fietsenstallingen en verhardingen zijn niet wenselijk. Bij de woningen in tweede orde moet de fietsoplossing verder worden onderzocht zoals bij de parkwoningen.

4. Architectuur

a) Parkwoningen

Het park moet duidelijker worden ontworpen als een specifiek park met bepaalde context waarrond wordt gewoond. De woningen moeten ten volle kunnen genieten van de condities. Het voorstel oogt echter nog erg generiek. Volgens de Kamer moet het project van meer karakter worden voorzien, de kiemen daarvoor zitten klaar in het stedenbouwkundig model. De Kamer verduidelijkt dat dit niet betekent dat het duurder moet worden.

In het openingsbeeld op p.7 van de architectuurpresentatie zitten aanzetten van een heel mooi project. De Kamer merkt op dat bij de motieven voor de opbouw van de architectuur speelsheid wordt aangehaald. Volgens de definitie van een spel bepalen regels hoe het spel kan worden gespeeld en het doel kan worden bereikt. Deze zijn doorgaans keihard en erg duidelijk. Indien over speelsheid in architectuur wordt gesproken moeten de regels eveneens

duidelijk worden gemaakt. Verspeeling van architectuur en stedenbouw kan leiden tot chaos. In het voorstel worden bijvoorbeeld loggia op het gelijkvloers én boven voorgesteld, de speelsheid domineert teveel de regels.

b) Volume tweede orde Antwerpsesteenweg

Op p. 30 wordt de achterzijde van een groot gebouw gepresenteerd. De gevel is daar niet meer speels, maar regels worden ad hoc worden ingezet omdat ze nodig zijn. Het hout en de verschillende raamregisters, afwerkingen,.. zorgen voor chaos.

De adressen van elke woning zijn duidelijk in het voorstel, maar deze van de collectieve woningen zijn dat niet. De bovendakse tuin is mager, er zouden zones kunnen komen waar de balustrades een bloembak wordt en bijgevolg een rijker beeld opleveren.

c) Antwerpsesteenweg

Stedenbouwkundig zijn vijf bouwlagen mogelijk, maar het opzet van het RUP is dat dit niet in een volledig blok gebeurt, maar met kleinere volumes naast elkaar.

Het beeld aan de Antwerpsesteenweg is niet helder genoeg, er gebeurt teveel. Ook daar moet worden gewerkt aan de statigheid en het beeld door een radicale versobering. De linkerzijde van het volume is helderder als de rechterzijde. De voeg tussen beide gebouwdelen is teveel een op-en afbouw, terwijl het gebouw vraagt twee koppen vraagt. In de toekomst zal rechts van de projectzone ook een gebouw van vijf bouwlagen mogelijk zijn. Tektonisch kloppen de kolommen versus terrassen niet. En bovenaan wordt een afwijkende bovendakse materialisatie voorzien, waardoor het gebouw minder een geheel vormt en de verspringingen extra in de verf worden gezet. Volgens de Kamer moet mee nagedacht worden over het metselwerk in de gevels, door de smalle penanten zal alle metselwerk moeten worden opgehangen. Ze adviseert meer volgens de bouwlogica te denken, zodat een heldere opbouw worden gemaakt die een logica heeft met het beeld. Het zeer continu grid moet volgehouden radicaal kunnen zijn. Er moet verder worden bestudeerd of dat wel zo is.

Het gebouw toont zich meer als een stedelijk gebouw met sokkel, maar er moet een echte entree worden gemaakt aan de steenweg voor het woonproject erboven. Vraag is of dat een gebouw moet zijn of twee. Mogelijks kan het in twee worden gedeeld voor de bewoners.

d) Concluderend

De Kamer pleit voor meer karakter en duidelijker regels om het spel juister te zetten. Het voorstel is niet radicaal genoeg, de afwijkingen zijn niet logisch. Er moet een versobering komen ten voordele van de woonkost, adressering,... De Kamer adviseert meer hiërarchie en een uniform grid.

De Kamer pleit om de Engelse architectuurvoorbeelden verder te bestuderen, ze verwijst naar de Futurehomes van Maccreanor Lavington met wonen aan een groenstructuur waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten, en woningen met onderaan loggia en daarboven een perfecte balustrade. Of Accordia van Maccreanor Lavington van een straf park waarin de architectuur op tweede orde wordt gezet en zich ondergeschikt opstelt maar met mooie portalen en terrassen.

De Kamer refereert naar de 3 woningen van De Smet Vermeulen in Borgerhout, waar de pergola dak wordt en mee ruimte vormt.

OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert bij herwerking bovenstaande aandachtspunten mee te nemen. Ze wil het gesprek graag op tempo houden, in combinatie met het coördinatie-overleg met de diensten. Het stedenbouwkundig model is erg helder, maar de achterliggende intenties van dat model vragen verdere aanscherping. De architectuur en het plan moeten de principes van het stedenbouwkundig plan beter vertalen.

Een vervolgspraak kan worden ingepland met Team Stadsbouwmeester en Dienst Stedenbouw.

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.