

Voorliggende aanvraag OMV_2024030450, betreft het verkavelen van gronden in 28 loten bestemd voor eengezinswoningen, 2 loten bestemd voor 3 meergezinswoningen, 2 loten bestemd voor collectieve fietsenstallingen, het rooien van bomen en de aanleg van nieuwe wegenis en groenaanleg, gelegen te Antwerpsesteenweg 793 en Hollenaarstraat.

Dit project werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer, op 11/02/2021, 26/01/2023 en 09/03/2023. Nadien was er verdere afstemming via bilateraal overleg tot een gunstig advies werd bekomen.

De Kamer formuleerde volgend advies op 11/02/2021:

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 Kamer 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 verdere verkavelen 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.

De Kamer formuleerde volgend advies op 26/01/2023:

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 juist 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.

De Kamer formuleerde volgend advies op 09/03/2023:

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 binngetrokken.*
- 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 niemand erboven of eronder. Maar deze units zijn intrinsiek anders door de ligging bovenop de parkeerkerder 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 private 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 toegeneepen 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 architectuuruitlevering 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 stevast 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 architectuuruitlevering 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 fietsstalling 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 fietsstalling tussenin worden geschoven. De kop is vrij dood, maar de fietsstalling 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 ontwerpuitdaging.

- 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 bijsturingen 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.

Conclusie:

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen. Het stedenbouwkundig schema werd bekomen na een intensief traject met de verschillende stedelijke partners. De aandachtspunten en ontwerpogaves werden steeds ter harte werden genomen, onderzocht en kritisch bekeken.

Team Stadsbouwmeester is van mening dat met voorliggende aanvraag een heldere stedenbouwkundige figuur wordt bekomen, deze vormt een goede drager voor verdere uitwerking. Ter hoogte van de steenweg wordt een meergezinswoning voorzien, op maat en schaal van de steenweg, en met een duidelijke leesbare entree en as voor zacht verkeer naar het bijhorende achterliggende Hollenaarsparkje. Aan de Hollenaarstraat komt een kopvolume op schaal van de straat, met daaraan de rij eengezinswoningen geschakeld. Ook aan deze zijde wordt het achterliggend toekomstig publiek parkje leesbaar gemaakt, in de oost-westelijke richting zal dit een belangrijke doorsteek en ontmoetingsplek worden. Centraal wordt een groot publiek park voorgesteld, waaraan het wonen errond een sterke verbinding zoekt met deze ruimte. Dat is bijzonder kwalitatief voor de toekomstige bewoners.

Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig op de verkavelingsaanvraag.

Het integrale advies met de invoegen van de adviezen van de Kwaliteitskamer is bijgevoegd als bijlage.