

## SBM0573 - Ter Platen 66 - hotel

17-11-2022 12:30 Advies Kwaliteitskamer

Team Stadsbouwmeester

Annelies Neyens

ENTITEIT

CONTACTPERSOON

PROJECTNAAM

SBM0573 - Ter Platen 66 - hotel

ONTWERPER

Koen Vekeman

OPDRACHTGEVER

Edward Geers

LIGGING

Ter Platen 66, 9000,



SITUERING

De projectsite is gelegen aan Ter Platen. Aan straatzijde worden enkele panden afgebroken voor implementatie van het project. In het binnengebied zijn enkele bestaande gebouwen/magazijn.

Het voorstel gaat uit een gefaseerde ontwikkeling met hotelkamers in nieuwbouw aan straatzijde, behoud van 15 studio's in de achterbouw op de eerste verdieping, en in het magazijn achteraan een wellness, atelierruimte/office. Het gedeelte magazijn wordt voor een stuk ontpit.

Er zijn reeds 19 studio's vergund bij Ter Platen 60.

Dit project werd voorbesproken met Dienst Stedenbouw.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- > SCHAAL: hotelproject >15 entiteiten
- > CONTEXT: grootschalige nieuwbouw op beeldbepalende locatie aan Ter Platen

ADVIES

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

1. Brandweer

De oplossing met gaanderij aan de achterzijde zorgt ervoor dat de brandweer tot diep in het binnengebied moet. De impact van de brandweerweg zal de kwaliteit van het binnengebied en de onthardingsmogelijkheden sterk impacteren.

Bijkomende verharding in het binnengebied is voor de Kamer niet wenselijk. Ze vraagt om een tweede of derde vluchttrap in het gebouw te integreren, dan is de gaanderij niet noodzakelijk. Bijkomend is de bouwdiepte door de gaanderij te groot, De gaanderij komt tot dicht op de perceelsgrens.

De Kwaliteitskamer vraagt dit aspect verder te onderzoeken en op te nemen met de brandweer.

2. Technische verdieping op dak

Het dak van het volume vormt de vijfde gevel, op de zichtlocatie aan Ter Platen is deze erg belangrijk doordat het volume van veraf zichtbaar zal zijn. De technieken zullen in het open perspectief snel in het zicht staan en het volume verstoren. De Kamer vraagt dat te vermijden, de technieken dienen geïntegreerd te worden in het volume, zowel naar geluidsimpact als visuele impact.

3. Plint

Minder als de helft van het gelijkvloers is levendig qua functie, door de autolift en de kamers. Wanneer de hotelfunctie uitbreidt moet ook daar ruimte gezocht worden voor levendige functie, het kan niet de bedoeling zijn op het maaiveld meer kamers te voorzien.

De Kamer vraagt de toekomstige fase al mee te nemen in het ontwerp. De hele ruimte op het gelijkvloers moet worden getekend en ontworpen. Bijkomend programma moet op de juiste plek worden ingepast. Voor de Kamer moet meer worden ingezet op levendigheid, publieker gerichte functies moeten aan het publieke domein worden geschakeld.

De circulatie lijkt niet te kloppen in functie van de volgende fase, voor de Kamer moet het gebouw ook in de toekomst met uitbreiding goed kunnen functioneren. Er moet beter in beeld worden gebracht hoe zal worden aangesloten en de architectuur logisch blijft, inachtnemend dat geen kamers op het aan de publieke zijde kunnen.

4. Volumetrie en gevelbeeld

Het gebouw heeft een grote breedte en zal een grote impact hebben op het beeld aan de kade. De Kamer volgt dat een ritme en geleding wordt gezocht vanuit de hotelkamers, wat kan kloppen op deze plek.

Finaal worden twee gebouwdelen voorgesteld, met chaotische opbouw ter hoogte van de ingang. De logica van de gevel wordt echter erg complex door de vele verspringingen en afwijkingen in materialisatie, de logica wordt onderuit gehaald door wat ter hoogte van lift en circulatie gebeurt. Dit gedeelte van de gevel wordt te complex opgebouwd en moet eenvoudiger leesbaar worden gemaakt.

Voor de Kamer moet een consequenter gevelbeeld worden ontworpen, dat vraagt geen afwijkende materialisatie. Het gebouw moet meer gelezen worden als één volume, waardoor het sterker en rustiger zal staan. De inkom vormt een bijzonder moment en zal meer de juiste aandacht krijgen als het geheel rustiger wordt.

De Kwaliteitskamer mist daarnaast de landing van het gebouw op het maaiveld, het gebouw lijkt te zweven doordat de structuur niet doorloopt tot het maaiveld. Hier moet op worden gewerkt.

#### OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert een herwerking volgens bovenstaande aandachtspunten. Onthardingsmogelijkheden moet zoveel mogelijk worden benut, de impact op het binnengebied voor brandweerontsluiting is te groot. De Kamer adviseert een tweede trappenkern in te passen in het gebouw, ook in functie van fasering en toekomstige uitbreiding. Technieken op het dak zullen het beeld ernstig verstoren, deze moeten in het gebouw worden opgenomen.

De plint moet van voldoende levendigheid worden voorzien, het project moet zich met gerichte functies aanwezig kunnen stellen aan het publiek domein. De volumetrische- en gevelopbouw moeten zo eenvoudig en gericht mogelijk, om een rustig en helder leesbaar geheel te bekomen.

De Kwaliteitskamer adviseert updates met Dienst Stedenbouw en Team Stadsbouwmeester af te stemmen, waarna zal worden afgewogen of het project al dan niet een volgende keer wordt voorgelegd ter advisering.

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.