

SBM0208 - Tondelier - BLOK 1 - SHV lot 21 + loten 22-28

17-6-2021 Advies Kwaliteitskamer

Team Stadsbouwmeester

Annelies Neyens

ENTITEIT

CONTACTPERSOON

PROJECTNAAM

SBM0208 - Tondelier - BLOK 1 - SHV lot 21 + loten 22-28

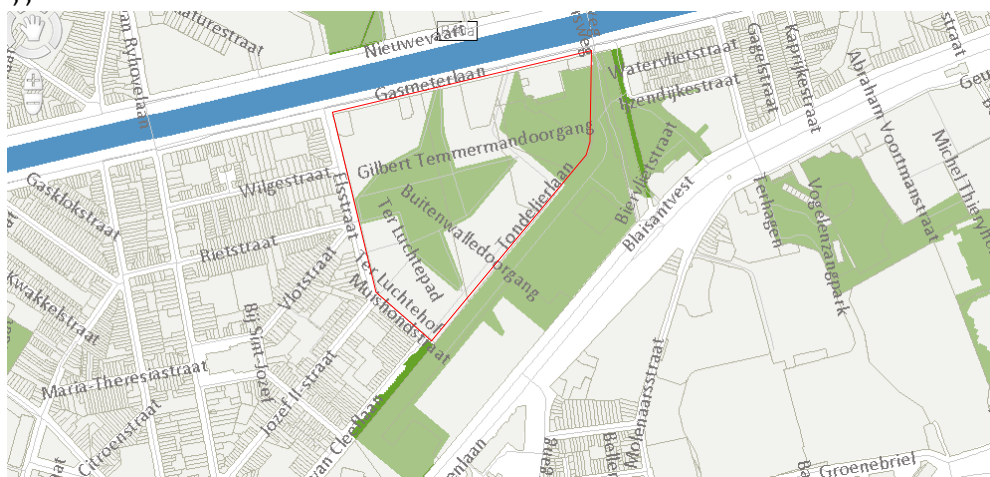
ONTWERPER

BLAF – Office Kersten Geers David Van Severen – EVR Architecten

OPDRACHTGEVER

Tondelier Development – Oryx projects

LIGGING



SITUERING

De Stad Gent en Tondelier Development nv ontwikkelen samen een nieuw stadsdeel, gelegen in de Rabotwijk, tussen de Gasmeterlaan en de Blaisantvest (R40). Het project biedt plaats voor woningen, een park, een kindercrèche, een sporthal, kantoorruimtes en publieke voorzieningen. De verschillende volumes worden gekaderd door een masterplan en een beeldkwaliteitsplan, die ter introductie worden toegelicht aan de Kwaliteitskamer. De verschillende deelprojecten worden conform aan de goedgekeurde verkavelingsvergunning gefaseerd verder uitgewerkt. Tijdens dit overleg wordt blok 1, loten 21 sociale huisvesting gepresenteerd aan de Kamer.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- > SCHAAL: grootschalige bouwproject met in totaal een 530 tal eenheden + commerciële / handel / kantoor / horeca-aangelegenheden
- > KADER: beoordeling van het ontwerp aan de hand van het beeldkwaliteitsplan dat onderdeel vormt van het opgemaakte masterplan

ADVIES

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

1. Ontwerp gelijkvloerse laag

Bij de gele unit op het gelijkvloers ligt de slaapkamer erg dicht bij de fietsenberging. De Kamer stelt zich vragen bij de kwaliteit van dit appartement, ze oppert een kleiner type appartement om meer ruimte vrij te maken.

Daarnaast ziet de Kamer potentieel in het herbestuderen van de positie van de hoogspanningscabine, elke m² is welgekomen om het perceel niet te bezwaren. Ook naar het gevelbeeld toe is de cabine weinig uitnodigend. Verschuiven zal meer mogelijkheden bieden om de collectieve delen te herschikken, in combinatie met het voorstel om de type unit te herbekijken. Bijvoorbeeld de zuidelijke hoek ter hoogte van de rij eengezinswoningen, waar de meergezinswoning ook zal aansluiten. Het is bovendien gevoelig deze net in de sociale huisvesting in te passen.

Voor de Kwaliteitskamer moet druk van het programma op het gelijkvloers worden gehaald. Dit kan de benaderbaarheid van het project sterk vergroten, door een opener stuk gevel dat aansluit op het openbaar domein.

2. Groene buffer en ontsluiting naar binnengebied

De groene buffer wordt in praktijk een plantenbak, maar is noordelijk- en schaduwgericht. Het wordt voor de Kamer geen evidentie hier levendigs van te maken, ze is bezorgd over de bewatering.

Het binnengebied met fietsenstalling en de groenoplossing ligt moeilijk. De oplossingsrichtingen hierboven geformuleerd zullen het gelijkvloers van meer adem voorzien. Met beperkte maatregelen kan de kwaliteit van het binnengebied verhogen. Voor de direct aangeschakelde woonunit is dit een belangrijke plek. Daarnaast vormt de plek ook de toegang voor de bewoners naar de publieke ruimte die erachter ligt. Indien deze niet publiek zal zijn heeft het weinig zin hierop aan te sluiten. De grote achterberging zet de koer helemaal dicht, de Kamer oppert te bestuderen hoe het plan ook hier van meer ademruimte kan worden voorzien.

De Kwaliteitskamer ziet potentieel in een werkpiste om via vereniging van mede-eigenaren na te denken over het binnengebied. De Kamer begrijpt dat dit geen evidentie is vanuit WoninGent. Echter met relatief weinig inspanningen kunnen bewoners er ook gebruik van maken. En zeker wanneer het eigen binnengebiedje ook wordt ontpit. De terrasjes hebben architecturale waarde, en tussen de private en collectieve buitenruimte kan belangrijke kwaliteit zitten voor dit soort project.

Dienst Stedenbouw geeft aan dat indien het binnengebied gebruik maakt van de fietsenberging duidelijk zal moeten zijn hoe deze zal functioneren en zal worden ontsloten.

3. Gevels

Dit perceel is niet eenvoudig door de scherpe hoek. Het terras op de scherpe hoek kan een goede zet zijn, maar levert voor de Kamer een verwarrend gevelbeeld. Meer bepaald, in hoe de hoek zelf gemaakt wordt. Vanuit het beeld van de straat daartegenover is de samenkomst van beide gevelvlakken nog niet helder. Vlak in de straat en met een grote opening voor het balkon, de confrontatie oogt hard voor beide oplossingen.

Voor de Kwaliteitskamer is voornamelijk vreemd dat onderaan en bovenaan hoek wordt gemaakt, en dan voluit wordt ingezet vanuit de slankheid van de wand. Is het een volume met uitsnijding, of een gevel die de inham maakt? In het voorstel lijkt het geen van beide.

Bijkomend zijn de hoekterrassen de enige die niet uitspringen. De Kamer oppert de wand een kleine slag te laten maken waardoor het volume meer benadrukt wordt in plaats van het bakstenen vlak. Daarnaast is het wel spannend dat het terras twee verschillende karakters heeft, een met raam en ander met gat.

De Kamer vraagt naar iets meer massa voor de hoek.

4. Bovenste bouwlaag

De bovenste verdieping kijkt terug, en heeft een ander volume door de afgeronde hoek en de materialisatie. De Kamer vraagt hoe deze meer een kan zijn met het geheel. In het totaal van de ontwikkeling zijn nog teruggetrokken bouwlagen, dit is een wederkerend thema dat een algemene redenering vraagt. Er is ook een verandering in verband, voor de Kwaliteitskamer kan differentiatie in verband voldoende zijn in plaats van ook het kleur te wijzigen. Of mogelijks is de materiaalkleur al het grootste verschil. Voor de Kamer leest een gebouw evidentier een gebouw in zijn totaliteit met eenzelfde gevelmateriaal.

5. Programma

De keuze voor sociale huisvesting op deze hoek vervalt de keuze voor het actieve plan. Indien dit cruciaal is dan wordt de sociale huisvesting beter op een andere locatie ingepast, en wordt hier voor een meergezinswoning met bijkomende functie in de plint verkozen. Dit vraagt uitspraken op hoger niveau.

6. Technieken

De Kamer vraagt voldoende aandacht voor het ondervangen van zichtbaarheid van technieken op het dak. Dit vraagt verdere studie.

OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert een herwerking volgens bovenstaande punten. De Kamer adviseert Team Stadsbouwmeester op de hoogte te houden van ontwikkelingen in het ontwerp, waarna zal worden afgewogen of het project al dan niet terug dient te worden voorgelegd aan de Kwaliteitskamer.

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.