

SBM0593 - BP_WZC_Wolterslaan_Eau_de_Gand

11-5-2023 09:45 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester
Annelies Neyens

PROJECTNAAM
ONTWERPER
OPDRACHTGEVER
LIGGING

SBM0593 - BP_WZC_Wolterslaan_Eau_de_Gand

Durv Architecten

Eau de gand – Curavi - Aldea

, ,



SITUERING

De projectsite is gelegen aan de Wolterslaan, een straat met een bijzonder hoge visuele waarde. Het project is al enige tijd lopende, waarbij door Dienst Stedenbouw gevraagd werd een inrichtingsstudie op te maken. Door de bouwheer werden een aantal panden aan de Wolterslaan en Moysonlaan opgekocht om het programma uit te breiden. De achterzijde van de huidige gebouwen grenst aan een groot sociaal huisvestingscomplex dat zich in het binnengebied inbreidt.

Het project gaat uit van een uitbreiding van het woonzorgcentrum aan de Wolterslaan en een nieuwbouw kinderdagverblijf aan de Moysonlaan.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

> SCHAAL: nieuwbouw WZC

> CONTEXT: omgeving met hoge beeldwaarde - erfgoed

ADVIES

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

1. Algemeen

De Kwaliteitskamer streeft naar advisering op twee momenten in het proces naar een bouwproject. Een eerste maal bij de inpassing van de volumetrie, inplantingsstudie en stedenbouwkundige inpassing, en een tweede keer voor bespreking van de architectuur.

2. Stedenbouwkundige inpassing.

Vanuit de context rond de Wolterslaan valt dat de woningen een kleine korrel hebben.

Daarnaast zijn grotere volumes ingeschoven, zoals de hoogbouw met sociale huisvesting, het Scheldeoord,.. de grote korrel is specifiek voor die zones vastgelegd.

De Kamer heeft het gevoel dat de grote logica wordt doorgezet over de kleinere percelen, en daardoor nog grootser wordt, maar daardoor de karakteristieken van het weefsel van de panden vergeet. Dat heeft te maken met de schaal van het volume en uit zich op een aantal punten:

- De bouwdiepte is te groot, zeer expliciet door de achterbouw, en nefast voor de kwaliteit van de tuinzone.
- De aangebouwde historische achterbouwen zijn niet het precedent om dat verder te zetten. De voorgestelde achterbouw is te hoog en te fors.
- Bouwhoogte: de Kamer is vaak pleitvoerder om hoger te bouwen. Maar ziet op deze plek geen basis voor een teruggetrokken vijfde bouwlaag. Ze draagt enkel bij tot de schaalvergroting van de schaalvergroting.
- Door deze bovendien in overlap te zetten vergroot het complex nog meer, het project is het moment voor een herschaling.
- Ook aan de Moysonlaan wordt een niet logische schaalvergroting voorgesteld door de vernauwing van de straat ten aanzien van het Scheldeoord.
- Daardoor zal het perceel met daarop De roos geprankt zitten tussen een groot project.

Volumetrisch klopt het voorstel niet, het plan gaat uit van een gang met kamers aan de straatzijde, en een gang met kamers aan de tuin. De ontmoetingsfunctie wordt diep in de tuin ingepast. Deze functie moet volgens de Kamer samen met de personeelsruimtes die er als penthouse boven staan, in de sokkel van het gebouw worden opgelost.

Volgens de Kamer is de stedenbouwkundige enveloppe te groot, het programma is bijgevolg te zwaar voor de site. Indien het programma kan worden ingeperkt zal moeten worden nagedacht over hoe het aanvaardbaar programma kan worden geschikt.

De ontwerpogave voor de Kamer ligt in het maken van een zorghuis, naast het bestaande WZC. De Kamer refereert naar het project Korenbloem in Kortrijk van Sergison Bates, waar een volume van 5-6 bouwlagen wordt opgebouwd met een 10-tal kamers per verdiep. Deze vormen samen een entiteit die boven elkaar wordt herhaald. In de stad oogt het als een groot stedelijk huis, dat niet horizontaal is. Inzet van personeel en beheer werden mee opgenomen in het ontwerp.

3. Maximalisatie in stedenbouwkundig bestaand weefsel

De Wolterslaan wordt gekenmerkt door mooie interbellumwoningen, met 26 panden op de inventaris bouwkundig erfgoed. De straat heeft veel kwaliteiten. Uitzondering vandaag is de plek van het huidig WZC. Onderzoeksvraag is waarin een voordeel ligt voor de stad, het voorstel is te hoog en te diep. Vijf bouwlagen op deze plek is een maximalisatie en is voor de straat een groot probleem. De straat heeft kwaliteiten die niet worden meegenomen. Er wordt een lang gebouw gemaakt, maar het idee was dat dat woningen waren. De opbouw moet dus anders.

4. Redenering omkeren

De presentatie vertrekt vanaf de opbouw van het volume, maar moet eveneens vanuit het programma worden beredeneerd.

Vaak gaan bewoners niet meer naar buiten, de gang is daarom een belangrijke verblijfsruimte om te ontmoeten en verblijven. Indien daar geen relatie met buiten of voldoende daglicht wordt aan geschakeld is de verblijfskwaliteit beperkt. Er moet meer gedacht worden vanuit een kwalitatieve woonomgeving, die mee het plan en de volumetrie kan opbouwen. Een gang met aan twee zijden kamers is niet meer van deze tijd.

Ook in de buitenruimte ligt volgens de Kamer een opgave hoe deze kan worden ingezet voor het programma, zowel voor de leef-, woon- en werkkwaliteit van de verschillende gebruikers.

5. Boombesparend ontwerpen

In het voorstel wordt de zone voor hoofd- en bijgebouwen en de tuinzone verduidelijkt, maar het project gaat uit van bouwen in de tuinzone, waardoor het boombesparend en onthardend ontwerpen in gedrang komt.

Bomen zullen moeten verdwijnen, wat een erg gevoelig punt is voor de Stad. De Stad zet in op ontharding, schaduw, infiltratiemogelijkheden om te voldoen aan de klimaatdoelstellingen.

6. Collectiviteit

Het project wordt ingeschakeld in het stedelijk weefsel, waardoor programmatisch veel bij elkaar komt. Dat kan een voordeel zijn in functie van programmatische kruisbestuivingen. Bijvoorbeeld is volgens de Kamer met een kinderdagverblijf een interessante wisselwerking mogelijk. Echter dat hangt samen met de stedenbouwkundige inpassing en volumestudie. Onduidelijk is hoe de bestaande en nieuwe collectieve ruimtes elkaar kunnen versterken.

De Kamer vraagt verder na te denken over verbindingen, om te zoeken naar harmonieuze meerwaarde. Het gaat over leefkwaliteit, beweging en interactie, wat voor ouderen en de doelgroep enorm belangrijk is.

7. Typologie

Typologisch wordt een model met gang en kamers voorgesteld. De Kamer wijst op de nood aan nieuwe typologieën in de zorg sinds de pandemie. De Kwaliteitskamer vraagt het onderzoek naar de schakeling van de kamers op te starten, en de uitdaging van de plint en inpassing van de collectieve ruimtes op te nemen.

OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert bovenstaande aandachtspunten mee te nemen in het verder onderzoek. De Kamer adviseert de redenering om te draaien, er moet worden vertrokken vanaf het terrein zelf. Het programma moet aangepast worden op wat mogelijk is op de site, anders kan geen vergunning worden verleend of kunnen bezwaarschriften het project tegenhouden. De inpassing in de site vraagt een expliciet andere opbouw, daarnaast wordt gevraagd om meer verblijfskwaliteit en collectiviteit te vinden en af te stappen van het model met gangen en kamers. De haalbaarheid ervan moet door de bouwheer zelf gebeuren. Indien een haalbaar project kan worden gemaakt op de site ligt uitdaging in hoe een typologisch nieuwe zorgwoning te maken, een verlengde van het bestaande zal niet mogelijk zijn.

De Kamer wil het gesprek graag verder zetten tijdens een vervolgsessie, afspraken kunnen gemaakt worden 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.