

VERSLAG

Aanvangsuur van de vergadering: 19.30 uur.

Aanwezig:

Voorzitter: Hugo Deruytter

Leden: Sabine Gheysen, Filip Lombaert, Koen Bruyneel, Bart Tyberghien, Wim Carrein, Ruben Vansteenkiste

Politieke vertegenwoordigers: Rik Baert, Caroline Maertens, Geert Leenknecht

Secretaris: Veronique Desmet

Verontschuldigd:

Leden: Justine Hollevoet, Veerle Renier, Joke Steen, Isabel Vlaeminck

Agenda:

1. Woonproject Zuidkaai 4-5 [projectontwikkelaar Hyboma – Caan Architecten]
2. Woonproject Dam [projectontwikkelaar Neremat – architect Berkein]

1. Woonproject Zuidkaai 4-5 [projectontwikkelaar Hyboma – Caan Architecten]

a. Inleiding

Caan Architecten werd aangesteld door Hyboma tot de realisatie van een woonontwikkeling aan de Zuidkaai 4-5. Op 3 juli 2020 vond een eerste overleg plaats met HYBOMA (projectontwikkelaar), CAAN architecten (ontwerper) en de stad. Tijdens dit overleg werd een voorstudie gepresenteerd, waarbij de inpassing van verschillende volume-opbouwen werd geduid en werd verduidelijkt aan de hand van maquettes. De presentatie eindigde finaal op een meergezinswoning bestaande uit 16 bouwlagen. Deze hoogte werd niet weerhouden.

Na dit voorstel werden tussen 3/7/2020 en 12/04/2021 nog drie nieuwe voorstellen bezorgd. Uiteindelijk werden een aantal randvoorwaarden bepaald, waarnaar een ontwerp zich diende te schikken:

1. *Op voorwaarde dat de gebouwen worden opgericht als ranke torens, waarbij de bebouwde oppervlakte van het perceel zo laag mogelijk wordt gehouden en waardoor het onbebouwde deel getuigt van een hoogstaande kwaliteitsvolle omgevingsaanleg die de relatie met het water en de beleving van deze kanaalzone significant versterkt, is de oprichting van twee volumes ruimtelijk aanvaardbaar, namelijk één meergezinswoning bestaande uit 6 BL en één meergezinswoning bestaande uit max. 8BL waarbij de maximale hoogte hierbij wordt gedefinieerd op 25 m.*
2. *De voorbouwlijn van het voorste volume dient teruggetrokken te worden ingeplant achter de rooilijn.*
3. *Parkeerbehoefte voor bewoners – volledig ondergronds in te richten.
Voor woonentiteiten: 1 parkeerplaats per appartement
1 deelwagen kan 5 parkeerplaatsen vervangen.*

Er werd aangepaste volumetrie bezorgd die hoofdzakelijk rekening hield met de gestelde randvoorwaarden. Dit betreft de beoordeling van voorliggend ontwerp. Het ontwerp wordt ter zitting van de GECORO toegelicht door Caan Architecten.

Het doel van de bouwheer met voorliggend ontwerp is een haalbaar economisch volume (ca. 50 à 55 entiteiten) te creëren, een goede ruimtelijke ordening na te streven en kwalitatieve appartementen (grote terrassen, goede oriëntatie,..) te bekomen.

Het huidig voorstel omvat een volume bestaande uit 8 + 3 bouwlagen en een volume bestaande uit 6 + 3 bouwlagen. Door te kiezen voor een verspringende kroonlijst worden elegantere volumes bekomen dan wanneer in de breedte zou gebouwd worden.

Daarnaast ontstaat zo ook een interessante wisselwerking tussen de 2 gebouwen waardoor de 2 gebouwen elkaar voldoende lichten en zichten toelaten.

Door de vooropgestelde volumetrie ontstaat de mogelijkheid meer verschillende types appartementen te creëren (doorzonappartementen van 3 slaapkamers + hoekappartementen van 2 slaapkamers/1 slaapkamer).

De gebouwen worden opgericht in uitgewassen beton en een beige gele baksteen, zwart gebeitst hout, maximale glaspartijen en een valbescherming in zwarte verticale spijlen (ter afscherming van de terrassen).

b. Beoordeling

Volumetrie: gemiste kans

De GECORO meent dat voorliggend project een uitgelezen kans biedt om de ruimere omgeving – het gebied tussen Zuidkaai en stadscentrum dat de potentie heeft om een waardevolle groene verbinding te maken tussen stadscentrum en kanaal, zo werd er al op gewezen in Visie 2030 – te verrijken. Meer nog: ze oordeelt dat dit project de laatste kans biedt. De projecten die er in het recente verleden werden gerealiseerd, maken die waardevolle verbinding immers niet (meer) mogelijk. Zij werpen een *Atlantic Wall* op tussen kanaal en stadscentrum. Het is nu cruciaal om die ‘muur’ of barrière niet nog te versterken, maar zo veel mogelijk ruimte te laten voor het creëren van een open, groene corridor die stadscentrum en kanaaloever verbinden. (In de marge: de GECORO is zich ervan bewust dat de spoorweg alsnog een corridor vormt, maar er zijn beslist haalbare oplossingen om die barrière te overwinnen.)

De GECORO pleit dan ook voor (een) bouwvolume(s) met een smalle(re) voetafdruk. Ze is dan ook de eerder gemaakte projectontwerpen veel meer genegen dan het huidige:

- niet alleen en in het bijzonder de hoogbouw die door architecten initieel werd gesuggereerd: de GECORO oordeelt dat op deze plaats beslist ruimte is voor een rank, hoog gebouw. Niet alleen laat ganse open ruimte aan het kanaal dat toe, bovendien is er een historisch referentiepunt: de hoge silo die er tot voor enkele jaren stond.
- ook de schuin ingeplante bouwvolumes van het tweede ontwerp zijn aldus GECORO waardevoller dan de huidige voorgestelde. Niet alleen omdat ze, zoals architecten terecht aangeven, meer waardevolle zichten geven voor bewoners, maar ook en vooral omdat ze de monotonie van de huidige bebouwing doorbreken (in dit verband betreurt GECORO overigens dat het advies dat ze destijds heeft geformuleerd voor het bouwproject ten oosten van dit project – m.n. een getrapte volumetrie – niet is gevolgd; dat ook daar een massief volume met monotone kroonlijsthoogte is opgetrokken). En omdat ze bredere groenverbindingen mogelijk maken.

Niet alleen betreurt de GECORO dat ze niet eerder in dit project is betrokken en bij die gelegenheid de eerder uitgewerkte projectontwerpen positief had kunnen evalueren en architecten in hun voorstellen had kunnen steunen. Ze vraagt met aandrang om een stap in het traject terug te zetten en eerder gesuggereerde bouwvolumes te heroverwegen.

Architectuur

De GECORO waardeert zeer de inspanningen die architecten doen – niet alleen in hun recentste ontwerp, maar ook in dat voor de hoogbouw die ze suggereerden: het betrokken gebouw zou een architecturaal waardevol *landmark* zijn – om de trieste architectuur van de naastgelegen projecten aanzienlijk te overstijgen en aldus de beeldkwaliteit van de buurt te verbeteren.

De GECORO looft de soberheid, helderheid en het doordachte van de voorgestelde architectuur. Zo drukt ze haar waardering uit voor onder meer volgende aspecten:

- het evenwichtige, uitgebalanceerde spel van horizontale en verticale lijnen van gewassen beton en donker hout
- de transparantie die de glazen hoekramen geven
- de subtiel geïntegreerde terrasbergingen en de in een verhoogde dakrand aan het zicht onttrokken zonnepanelen en andere technieken

Groeninvulling

De GECORO herhaalt graag haar oordeel dat een smallere voetafdruk meer ruimte laat voor groen in het bijzonder en voor een kwalitatievere invulling – niet alleen van de projectsite, maar ook van de ruimere omgeving (zie verder) – in het algemeen.

De GECORO looft de groeninplantingen die architecten suggereren, zoals de hoogstammige bomen op hogergelegen terrassen. Ze dringt er dan ook bij het stadsbestuur op aan te bewaken dat de gesuggereerde groeninrichting ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

Mobiliteit

De GECORO oordeelt dat de voorgestelde parkeergarage een voldoende aantal parkeerplaatsen bergt (al wijst ze op de aanhoudende parkeerdruk op de Zuidkaai van bezoekers van gindse appartementen en horecazaak). Wel suggereert ze om de inrit tot die parking niet aan de oostzijde van de projectsite in te richten, maar aan de westzijde ervan. Omdat ze daar aansluit op die van het naastgelegen project en aldus twee ‘conflictpunten’ tussen parkingin- & uitritten en de weg herleidt tot een enkel.

De GECORO roept het stadsbestuur op om dit project – dat de Zuidkaai zijn zo goed als ‘definitieve’ aanblik zal geven – aan te grijpen om de omgeving autoluw te maken en te vergroenen. Om concreet te onderzoeken of en hoe de Zuidkaai daar kan worden onthard en versmald. Ze wijst in dit verband op de subsidiemogelijkheden die het Departement Omgeving biedt.

2. Woonproject Dam [projectontwikkelaar Neremat – architect Berkein]

a. Inleiding

Voorliggend project is gelegen aan de voet van de centrumbrug op het grondgebied van de deelgemeente Emelgem. Het project is gelegen op de kruising van de Dam, de centrumbrug en de Reperstraat. Het ontwerp voorziet in de oprichting van een meergezinswoning bestaande uit maximaal 6 bouwlagen.

Het project wordt ter zitting van de GECORO toegelicht door de omgevingsambtenaar.

Het project werd een eerste maal geadviseerd in augustus 2018.

Het project heeft sedertdien een heus traject afgelegd.

Voorstel 1 (9 bouwlagen) omvatte 33 appartementen en een sportruimte op het gelijkvloers.

Voorstel 2 (7 bouwlagen) omvatte 16 appartementen en een commerciële ruimte op het gelijkvloers en op de eerste verdieping.

Voorstel 3 (5 bouwlagen) omvatte 11 appartementen (en een commerciële ruimte op het gelijkvloers en op de eerste verdieping).

Voorstel 4 (5 bouwlagen) omvatte de oprichting van 13 appartementen en 1 commerciële ruimte op het gelijkvloers. In dit voorstel worden per appartement 1 parkeerplaats in de ondergrondse garage voorzien en worden 5 ondergrondse parkeerplaatsen voorbehouden voor de commerciële functie op het gelijkvloers.

Voorstel 5 – voorliggende aanvraag omvat 6 bouwlagen en voorziet in de oprichting van 13 appartementen en 1 commerciële ruimte op het gelijkvloers. In dit voorstel worden per appartement 1 parkeerplaats in de ondergrondse garage voorzien en worden 5 ondergrondse parkeerplaatsen voorbehouden voor de commerciële functie op het gelijkvloers.

In het aangepast ontwerp worden 6 bouwlagen voorzien bij een maximale bouwhoogte van 19,20 m. De projectlocatie is gelegen op een zichtlocatie. De realisatie van het bouwvolume zal prominent zichtbaar zijn op deze locatie. Het project is beduidend hoger dan de bestaande bebouwing uit de onmiddellijke aangrenzende omgeving.

De hogere bebouwing (in tegenstelling tot een gemiddelde omringende bebouwing) op de voorgestelde locatie zal een herkenningspunt vormen in het stedelijk weefsel. De inplanting van een nieuw bouwvolume aan de voet van de centrumbrug is namelijk gelegen op een strategisch knooppunt van de stad in de onmiddellijke nabijheid van het openbaar station, het kanaal, het handelscentrum en andere stedelijke voorzieningen.

De oprichting van een hoger bouwvolume geeft uitdrukking aan dit knooppunt en zorgt voor een beeldbepalende visuele meerwaarde. Bovendien werd de oprichting van hogere bebouwing verankerd in de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Vijfwegen. Deze voorschriften geven de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer en vormen dan ook een rechtskader om een vergunningsaanvraag op reglementaire wijze aan af te toetsen.

De oprichting van een hoger volume op deze locatie zorgt voor een betere leesbaarheid van het gebied waarbij de vormgeving van het gebouw cruciaal is om een passende integratie in de omgeving te bekomen. Het project getuigt van een hoogstaande lichte architectuur waarbij wordt gebruik gemaakt van een lichte parementsteen. De gevelmaterialisatie is duurzaam, waarbij deze voldoende bestand is tegen gevelvervuiling waaraan projecten onderhevig zijn langsheen een drukke verkeersas dit bijvoorbeeld in tegenstelling tot een gevel uitgevoerd in witte crepi (gevelvervuiling door uitlaatgassen van voertuigen).

b. Beoordeling

Functie

De GECORO oordeelt dat de locatie – nabij het station, het stadscentrum en de Wandel op de Mandel – uiterst geschikt is voor wonen. Tenminste, voor mensen voor wie voornoemde voordelen opwegen tegen het nadeel van het drukke verkeersknooppunt dat het naastgelegen rond punt is.

Gegeven de nabijheid van het openbaarvervoersknooppunt dat het station is, zijn ook kantoren hier aangewezen, aldus de GECORO.

Voor wat een mogelijk winkelinvulling van de gelijkvloerse etage betreft, vraagt de GECORO uitdrukkelijk om beperkende maatregelen op te leggen; om geen winkeltypes toe te laten die extra verkeer genereren en een hoge parkeerbehoefte/druk hebben.

Volumetrie

De GECORO meent dat de gesuggereerde volumetrie – in het bijzonder de bouwhoogte die aansluit op die van de naastgelegen huizen in de Dam en de optopping op de hoek – correct is.

Architectuur

Wat de gesuggereerde materialisatie in een wit genuanceerde steen betreft, delen niet alle GECORO-leden hetzelfde standpunt. De ene oordeelt dat wit op zich niet verkeerd is, in het bijzonder hier omdat in de omgeving vele materialen worden gebruikt en er dus geen overheersend materiaal is waarop eventueel kan worden aangesloten. De andere wijst erop dat wit 'van deze tijd' en dus mogelijkwijze snel gedateerd is en op visualisaties minder hard/contrasterend oogt dat in werkelijkheid het geval is.

De GECORO oordeelt dat de architectuur een zekere onrust uitstraalt. Zo bieden de gesuggereerde accenten in claustrametselwerk geen meerwaarde en ogen sommige overschragende terrassen zwaar. Sommige GECORO-leden drukten hun 'verbazing' uit dat de betrokken architect dit voorstelt en wijzen erop dat hij in zijn ontwerpen doorgaans een 'sterkere' architectuur suggereert. Ze roept dan ook projectontwikkelaar en architect op om de architectuur verder uit te puren.

Groeninulling

Om te verzekeren dat de gesuggereerde groeninulling van de terrassen er daadwerkelijk komt én blijft – en aldus niet alleen de weldadige invloed van het groen voor de bewoners, maar ook de beeldkwaliteit op deze beeldbepalende plek te verzekeren – suggereert de GECORO om in de bouwvergunning op te nemen dat de gesuggereerde groenaanplantingen collectief worden gerealiseerd en bewaakt door de syndicus. In diezelfde geest kunnen ook zonneweersystemen op elkaar worden afgestemd.

Mobiliteit

De GECORO wijst uitdrukkelijk op de geringe manoeuvreerruimte in – en dus de praktische haalbaarheid van – de gesuggereerde parkeergarage. Ze vraagt dan ook aan projectontwikkelaar en architect om dit aspect nog verder te onderzoeken.

Einde van de vergadering, 22u20

Verslaggever

Veronique Desmet
Secretaris GECORO

Hugo Deruytter
Voorzitter GECORO