

3x meerwaarde in Sint-Niklaas



Sint-Niklaas, de hoofdstad van het Waasland, is sinds enkele jaren erg bedrijvig op het gebied van wonen en bouwen. Bij het binnenkomen van de stad vallen eerst de Fabiolablokken op, als getuige van de 'wilde' bouwperiode van de jaren '70, maar eens daar voorbij is het vaak een aangenaam zicht. De jongste telg in het stadspatrimonium is toch wel de fraaie stationsbuurt.

Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan die heel geslaagde buurt. Onder impuls van enkele gemeentelijke beleidsverantwoordelijken/diensten en diverse lokale actoren (waaronder de 2 actieve sociale huisvestingsmaatschappijen) krijgt ook sociale huisvesting een prominente plaats in de stad. Diverse sociale huisvestingsprojecten in de stadskern hebben dat vertrouwen in de sector zeker niet beschaamd, in tegendeel. In dit artikel

plaatsen we 3 meerwaardeprojecten in de kijker. De woordkeuze 'in de kijker' is bewust gebruikt, want elk van deze projecten staat ook letterlijk in de kijker, omdat ze op een hoek van een belangrijke straat staan.

De St-Niklase Maatschappij v/d Huisvesting wilde op deze hoekpercelen telkens een kwalitatief project. Wel, na enkele jaren heeft zij dan ook gekregen waar ze naar gevraagd had; 3 verschillende maar steengoeie projecten op de hoeken Dalstraat/Aerschotstraat, Dalstraat/Kasteelstraat en Plezantstraat/Landbouwersstraat.

De 3 hoekprojecten in het centrum

Enkele jaren geleden verwierf de Sint-Niklase Maatschappij v/d Huisvesting 3 strategische hoekpercelen. De bestaande gebouwen bleken niet meer vatbaar voor renovatie te zijn, zodat onmiddellijk

werd geopteerd om over te gaan tot het ontwerpen van vervangende nieuwbouw. Gelet op de ligging op een hoek zijn deze projecten vaak moeilijker te realiseren dan 'gewoon' in de rij of in een verkaveling. Maar eens je erin slaagt om er een pareltje van te



6 appartementen op de hoek Dalstraat / Kasteelstraat (3 en 4)

Bij dit project was het moeilijker dan bij het voorgaande om een 'rendabel' project te realiseren zonder te vervallen in klassieke, banale oplossingen. De omgeving drukt zijn stempel stringenter op dit ontwerp. Om zo maximaal mogelijk in te spelen op de omgeving en de ambitie om er een anoniemloos project te realiseren, heeft de ontwerper gekozen voor een doorlopend volume van ongeveer drie bouwlagen, gecombineerd met een accent van vier lagen op de hoek. In de

maakten, dan is de belangstelling en de aandacht van de buurt én passanten getrokken. Uit de groep van deskundige en kwalitatieve lokale ontwerpers gaf de Sint-Niklase Maatschappij v/d Huisvesting de 3 projecten aan 1 ontwerpbureau, nl. ArchitectenStudio BVBA o.l.v. architect-zaakvoerder Luc Vydts. Samen met andere collega's in Sint-Niklaas weet dit ontwerpbureau bijna elk project tot een meer dan bevredigend einde te brengen. Zeker ook deze 3 projecten.

5 appartementen op de hoek Plezantstraat / Landbouwerstraat (1 en 2)

Dit project is het oudste van de 3 en ligt net voorbij de spoorweg aan een open stukje van een drukke invalsweg. De moeilijkheid was dat het een lang smal perceel betrof, zodat het niet evident was om er 5 volwaardige appartementen te realiseren. Nochtans slaagde het ontwerpbureau erin deze 5 woningen te ontwerpen en dit binnen een hedendaagse en mooie vormgeving. Het project is zo opgevat dat op de hoek drie identieke appartementen boven elkaar zijn gelegen (met twee slaapkamers) en op de smalle strook twee appartementen (met één slaapkamer) boven elkaar. Centraal in het langste gedeelte is de centrale inkom. Achteraan het project zijn er 2 terrassen voorzien. Vooraan was dit niet mogelijk.

De structuur van de appartementen is zeer eenvoudig met alle diensten tegen de muur met de buur. Telkens zijn de kleine keukens afgeschermd met een schuifdeur naar de woonkamer toe.

Het geheel heeft een afgewogen materiaalgebruik; 2 verschillende kleuren van gevelsteen en aangepaste ramen. Hierdoor krijgt het geheel een rustige en complete indruk. Alsof dit dé oplossing was voor dat perceel. Zeer geslaagd.

Kasteelstraat wordt aangesloten op de kroonlijst van het aanpalende gebouw, en in de Dalstraat werd er gericht naar het verdergelegen appartementsgebouw. Belangrijk is ook de aansluiting met de bebouwing van de Dalstraat, nl. met een dakterras, waarvan de borstwering even hoog is als de kroonlijst van ernaast. Door die opvatting wordt het kruispunt afgesloten op een evenwichtige wijze en krijgt het een eye-catcher in de omgeving.

Als het gaat om de beleving van het project, dan springt toch wel de inkomzijde in het oog. Die algemene toegang bevindt zich onder een overkragend deel tegen de buur in de Dalstraat en bevat in de buitenruimte de brievenbussen en deurbellen, terwijl in de binnenzijde de tellers en fietsenstalling zijn voorzien. De toegangstrap staat in het tweede deel, nl. een vrije ruimte die met glas wordt afgesloten. Veel ruimte en functies op een uiterst beperkte ruimte dus. Op de 3 volwaardige niveau's (gelijkvloers, eerste en tweede verdieping) zijn er telkens 2 appartementen voorzien. De drie appartementen aan de Kasteelstraat zijn identiek en hebben elk één slaapkamer. De appartementen aan de kant Dalstraat verschillen van elkaar. Ondanks de stedenbouwkundige beperkingen en de privacy, heeft elk appartement zijn eigen terras. Ook hier werd gespeeld met afgewogen kleuren en materialen. Dit is een project dat uitnodigt om de straat over te steken om eens goed van dichtbij te worden bekeken, want ook de detaillering is verzorgd.

28 appartementen op de hoek Dalstraat / Aerschotstraat

In ons ontwerp voorzien wij 28 woningen van een 7-tal verschillende types teneinde een verscheidenheid te bekomen. De invulling en aansluiting aan de belendende panden moet voldoen aan de



algemene eisen van de stedenbouwkundige diensten (er zijn geen specifieke voorschriften van toepassing). Achteraan op het terrein kunnen wagens gestald worden.

Het laatste project is het grootste met 28 woningen, maar is momenteel nog in het eindstadium van uitvoering. Het is dus nog even wachten tot het geheel volledig is afgewerkt. Nochtans wil ik ook deze realisatie naast de 2 andere hoekprojecten plaatsen. Het terrein is gesitueerd op de hoek Dalstraat / Aerschotstraat en heeft een bijna rechthoekige vorm. Door de inplanting van de bebouwing langs de straatzijden bekomt de ontwerper een aangenaam binnengebied dat een zeer gunstige oriëntatie heeft. Door dit binnengebied en de drukke straat zijn de toegangen tot de woningen aan de binnenzijde van het project voorzien. De sociale controle zal hier ook door en het binnengebied wordt niet ingedeeld in kleine tuintjes voor de gelijkvloerse woningen, zodat de sociale huurders een aangename en open binnenruimte krijgen.

Belangrijk bij dit project is de wisselwerking tussen de open ruimte en bouwblokken. Er is veel aandacht besteed aan het binnengebied en de circulatie. Zo wordt het mechanische verkeer volledig van het gangverkeer gescheiden. Al het mechanische verkeer (zowel fietsers als wagens) komt langs de doorrit naar binnen en draait af in de carport, die iets lager ligt dan de binnentuin. De carport heeft een licht hellend, begroeid dak en bevat een open strook middenin zodat belichting en beluchting automatisch aanwezig is. De voetgangers kunnen op twee manieren het terrein binnengaan, waarbij de belangrijkste ingang zich op de hoek van het perceel bevindt en waar ook de centrale trap is gesitueerd. De bebouwing zelf wordt in 3 blokken verdeeld. Op die manier wordt een monolithisch blokeffect vermeden en wordt er zinvol omgesprongen met de tussenruimtes. Blok A situeert zich langs de Dalstraat en heeft 4 bouwlagen. In blok B zitten alle appartementen aan de Aerschotstraat. Ze verspreiden zich over 2 bouwlagen en een hel-

lend dak, volgens de stedenbouwkundige voorwaarden. Het derde blok, blok C, is het overgangsvolume en bestaat uit drie niveau's met een plat dak. De verbinding tussen de blokken A en C wordt gerealiseerd door een open inkom- en traphal, overdekt door een vrijhangend, overkragend dak.

Ook in dit project is de ontwerper erin geslaagd om een hedendaags geheel te ontwerpen, waarbij vooral de diversiteit in volume/materiaal/kleuren en de combinatie open ruimte/gebouwen in het oog springen.

Ik ben ervan overtuigd dat o.a. deze 3 pareltjes het lokale woonbeleid kunnen overtuigen van de architecturale kwaliteit van sociale huisvesting, die momenteel steeds vaker fungeert als motor van dorps- en stadsvernieuwing. Maar afgaande op de positieve geluiden uit het stadhuis heb ik goede hoop voor sociale huisvesting in Sint-Niklaas. Aangezien de publieke gebouwen en sociale huisvesting mee betaald worden door de belastingsbetaler, hebben de verantwoordelijken de plicht om niet enkel bevredigende projecten te realiseren, maar ook projecten die iets meer teruggeven aan de gemeenschap, aan de buurt, aan de gemeenten of stad. Daarom hoop ik dat ook de kwalitatieve ontwerpers in Sint-Niklaas hun deskundigheid verder mogen gebruiken om zo van de stad via diverse projecten een aangename woonomgeving te maken. In Sint-Niklaas zie ik dat alvast zitten ...

Dit artikel is tot stand gekomen o.m. met behulp van de conceptnota's van de ontwerper.

KURT HERREGODTS
COMMUNICATIEVERANTWOORDELIJKE SOCIALE ARCHITECTUUR