

Handelsdok West – private ontwerpwedstrijd

1 Tijdstip

Vrijdag 4 december 2015 – dinsdag 9 december 2015 – dinsdag 16 december 2015

2 Inhoudstafel

1	Tijdstip.....	1
2	Inhoudstafel.....	1
3	Inleiding.....	1
4	jury	2
5	Ontvangen kandidaturen	2
6	Formeel nazicht.....	2
7	Criteria jury.....	3
8	Beoordeling kandidaten.....	5
9	Besluit en rangschikking van de kandidaten	17
10	Ondertekening	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Hierna worden ze één voor één besproken.

3 Inleiding

Dit is het verslag van de beoordelingscommissie waarbij 4 inzendingen werden beoordeeld in het kader van de private ontwerpwedstrijd Handelsdok West, Stapelplein, 9000 Gent.

Het project is beschreven in de bundel 'ontwerpwedstrijd Handelsdok West, Stapelplein, 9000 Gent' en bijhorende bijlagen die alle 4 de geselecteerde kandidaten mochten ontvangen.

Het Woonproject Handelsdok West omvat een totaal van 150-tal wooneenheden bijhorende parkeergelegenheid, minstens twee dwarsstraten en een groenzone. Het project wordt in het noorden begrensd door het Handelsdokcenter, ten zuiden omsloten door Dok Zuid, ten westen door het Stapelplein en ten oosten door het Handelsdok.

4 jury

Voor de beoordeling van de kwaliteit van de ingediende schetsontwerpen werd een beoordelingscommissie samengesteld bestaande uit Didier Nachtergaele, algemeen directeur sogent, raadslid Vossenbos NV

- Charly Schutte, zaakvoerder ACASA Group
- Joris Van Duffel, zaakvoerder Urbanlink Group
- Peter Lacoere, directeur projecten sogent, raadslid Vossenbos NV
- Jo Lefebure, dienst Monumentenzorg en Architectuur Stad Gent

5 Ontvangen kandidaturen

De ontvangen kandidaturen worden hieronder volgens alfabetische volgorde opgesomd:

- Kandidaat 1: 360 Architecten samen met Bulk Architecten
- Kandidaat 2: Bontinck architecture and engineering sament met Tony Fretton Architects
- Kandidaat 3: DDS & Partners architects samen met Viva architecture
- Kandidaat 4: JDS Architects

6 Formeel nazicht

6.1 Tijdigheid van de indiening

Alle kandidaatstellingen werden tijdig ingediend, nl. op maandag 24 november 2015.

6.2 Volledigheid van de kandidaatstelling

Alle kandidaatstellingen voldoen aan de formele voorwaarden inzake dossiersamenstelling.

Wel dient opgemerkt dat kandidaat 4 niet aan de gevraagde teamsamenstelling voldoet zoals omschreven onder titel “Samenstelling van het ontwerpteam” op pagina 3 van het bestek “Ontwerpwedstrijd Stapelplein” gezien er maar één architectenbureau heeft meegewerkt aan het voorstel van kandidaat 4.

De doelstelling van de vereiste om met minstens 2 verschillende architectenbureaus samen te werken in deze ontwerpwedstrijd was immers om er voor te zorgen dat er geen te grote eenheid ontstond in het ontwerpvoorstel maar een differentiatie tussen de verschillende gebouwen. Kandidaat 4 is heeft bij mondelinge toelichting meegedeeld en geargumenteed dat hij de visie en noodzaak van een veelheid aan architectuur in dit deel van Oude Dokken niet mee ondersteunt. De jury heeft hierop besloten de kandidaat niet uit te sluiten maar hem wel op deze afwijkende visie te beoordelen.

7 Criteria jury

De jury beoordeelt het schetsontwerp op volgende aspecten:

7.1 Criterium 1. Meerwaarde en impact voor omgeving en bewoners (20 punten)

- de integratie en herkenbaarheid van het ontwerp in de omgeving en in de context (voormalige havensite, , stadsontwikkelingsproject De Oude Dokken, stedenbouwkundig,...);
- de meerwaarde voor de buurt, de buurtbewoners en de bewoners van het project zelf;
- de relaties en verbindingen met de omgeving en het openbaar domein, het kaaivlak en de in/uitrit van de (semi)ondergrondse parking.
- Programma-invulling op buurtniveau
- Voorstel nieuwe publieke ruimte (verharde ruimte en onverharde ruimte)

7.2 Criterium 2. Kwaliteit van het voorgestelde schetsontwerp (35 punten)

- de wijze waarop werd tegemoetgekomen aan de randvoorwaarden en gestelde ambities neergeschreven in dit document en z'n bijlagen;
- de vertaling van het programma en het gegroepeerd wonen naar architectuur - is het ontwerp meer dan louter een optelsom van individuele wooneenheden?
- de architecturale kwaliteit, eenheid en samenhang;
- de wijze waarop de wooneenheden zijn geïntegreerd in het geheel van het project en ten opzichte van elkaar, en de wijze waarop ze zijn georiënteerd naar de omgeving en ten opzichte van elkaar;
- de algemene gebruikswaarde van het gebouw, de duidelijkheid, de functionaliteit, de circulatie, de organisatie, de relaties en verbindingen tussen privaat/gemeenschappelijk;
- een plan per woontypologie;
- de kwaliteit van de private buitenruimtes;
- de wijze waarop de sokkel van de hoogbouw wordt ingevuld.

7.3 Criterium 3. Duurzaamheid van het ontwerp (15 punten)

- de eerste voorstellen inzake duurzaamheid (laag-energie bouwen, materiaalkeuze, watergebruik...), de maatregelen naar rationeel water- en energiegebruik en milieubelasting (mobiliteit,...), het beheersgemak en de bouwrationaliteit;
- de compactheid van het gebouw;
- het intensief ruimtegebruik.

7.4 Criterium 4. Bouwkost en verkoopbaarheid (30 punten)

De jury zal aan de hand van een beschrijvende nota van de ontwerpteams beoordelen of in het ontwerp werd rekening gehouden met een rationele en prijs-economische bouwwijze. Zo zal er nagegaan worden of er geen verlies aan ruimte is door het gebruik van onnodige schuine wanden, te grote circulatieruimtes, extreem grote uitkragingen in de gevel,...

8 Beoordeling kandidaten

8.1 Kandidaat nr. 1

8.1.1 Criterium 1 (19 punten)

Er wordt een boeiende dubbele oriëntatie (kade en stad) uitgewerkt in combinatie met een structuur die dwarse relaties legt. De voordeuren van de grondgebonden woningen accentueren dit.

De doorbaarheid wordt bevorderd waarbij een duidelijk verschil gemaakt wordt tussen buitenruimtes voor het wonen en de buurt, door de gesloten hoefijzervorm. De geleiding van de bouwblokken vertaalt zich ook in een licht diverse architectuur wat een gevarieerd en meer organisch beeld oplevert. De uitwerking van de architectuurtaal sluit sterk aan bij de maritieme identiteit van het gebied en de specifieke architectuurtaal van de bestaande loodsen.

Er wordt een mooi midden gevonden tussen de grote schaal van de industriële pakhuizen en loodsen en gelede bouwblokken. Dit door de verschillende bouwensembles (hoefijzers, op te delen in volumetrie en onderling ook verschillend te maken. De sobere baksteenarchitectuur past zeer goed in het maritieme landschap van de dokken. De toren is genuanceerd: aanwezig als verfijnd volume, maar summier opgedeeld (de vergelijkende beelden illustreren dit treffend).

Dit is het enige voorstel met sterk landschappelijk ontwerp van Bataviabrug tot Matadibrug. Dit resulteert in een goede aansluiting van het project op het openbaar domein (aansluiting op fietsbruggen, doorlopende fietsassen, kade, stadsboulevard). De helderheid van dit uitgangspunt is overtuigend.

Het voorstel overtuigt door zijn logische opdeling tussen publiek domein en privaat domein. De collectieve binnentuinen met intiem karakter verhogen sociaal contact.

De openheid van de private binnentuinen naar de kade is sterk. Bovendien hebben de woningen aan de kant stadsboulevard ook zicht op het water wat wordt ervaren als een correcte toepassing van het masterplan Oude Dokken. De openingen zijn op dezelfde schaal als de dwarsstraten en bieden inkijk vanop de kade op het privaat groen.

Het maritiem erfgoed wordt gerespecteerd en ingezet in het ontwerp. De kandidaat kiest voor integraal behoud van zowel sporen en hekwerk en voorziet bovendien in een creatief behoud en herbruik van de luifel. De jury heeft appreciatie voor de zekere poëzie van de integratie van deze elementen.

De goede overgang van de parkwoningen naar de groenzone geeft een meerwaarde aan zowel de woningen als de groenzone zelf. Het gekozen lager volume grenzend aan de woongroenzone geeft ook een betere bezonning in het park.

De woongroenzone is goed ontworpen met correcte inschatting van de schaal. Het graskussen in helling richting water biedt geborgenheid en schermt de promenade af van de stadsboulevard.

De sokkel aan waterzijde verwijst naar historische en huidige situatie. De sokkel is bovendien interessant voor privacy van de woningen aan de kade.

8.1.2 . Criterium 2 (31 punten)

Dit ontwerp bevat een diversiteit aan typologieën die beantwoord aan de ambities gesteld in het wedstrijdossier, en deze worden duidelijk ondersteund en opgeladen door middel van de gebruikte gevels met variatie. De privacy-conflicten werden goed opgelost via hoogteverschillen. De toegangen en gevelgeleding drukken goed de mix aan types uit, zeker door de voordeuren in de verschillende dwarsstraatjes en aan de boulevard te plaatsen. Slaapgevels worden vermeden. Elke woning lijkt een buitenruimte te hebben.

Dit is het enige projectvoorstel dat in rijwoningen voorziet. Dit zorgt voor een pluspunt bij de waardering voor de gebruikte diversiteit aan typologieën.

De jury waardeert het idee van de aangepaste stedelijke architectuur, zowel aan waterzijde als langs de stadsboulevard, en tevens in de binnentuinen. Ook de gevels zijn goed en aantrekkelijk uitgewerkt.

De jury is gecharmeerd door de toren en laagbouw die een stedenbouwkundig en architecturaal samenhangend geheel vormen. (zelfde vormtaal geïnspireerd op koninklijk stapelhuis). De voorgestelde volumes passen zeer goed in de stedenbouwkundige context van historische pakhuizen, Handelsdokcenter, Acec, ...

De jury geeft wel toe enige twijfel te hebben over de bezonningsgraad van het binnengebied en de hieruit voortvloeiende kwaliteit van deze binnentuinen.

Ook vraagt de jury een eenvoudiger oplossing voor de hoekwoningen qua mogelijk zichten en indeling.

8.1.3 Criterium 3 (11 punten)

Mobiliteit

De fietsenstallingen worden ook op maaiveld voorzien en in de parking, dit geldt als een pluspunt te meer omdat ook de fietserstoegang naar de parking hiervoor is aangepast. De inrit van deze parking is bovendien hier zeer kwalitatief ingepast onder de staart van de woontoren. Ze maakt een mooie overgang naar de andere volumes.

DHM / BREEAM

Er worden geen engagementen i.v.m. de duurzaamheidsmeter of BREEAM vermeld.

Energie

Er wordt compact gebouwd, de daglichttoetreding wordt geoptimaliseerd door o.a. hoog geplaatste ramen, er wordt buitenzonwering geplaatst, er is aandacht voor isolatie en luchtdichtheid. De ontwerpers geven echter geen indicatief K- en E-peil op, waardoor niet in te schatten is of ze het streefniveau uit de conceptnota willen realiseren.

Er wordt per woning een ventilatiesysteem D met warmterecuperatie voorzien. De vraag stelt zich of zeker voor de toren een collectief systeem niet meer aangewezen is.

De voordelen van een collectief verwarmingssysteem worden in de verf gezet; dit lijkt de jury terecht voor dit project. Een centrale WKK voor de basislast in combinatie met een gasketel voor de pieken wordt als realistische optie naar voren geschoven; andere systemen zijn verder te onderzoeken. De elektriciteit geproduceerd door de WKK kan gebruikt worden voor de gemeenschappelijke installaties. Hernieuwbare energie voor verwarming wordt in eerste instantie niet voorzien, wat voor een project op deze schaal een gemiste kans lijkt. Wel zal de mogelijkheid van warmterecuperatie uit grijs water onderzocht worden en komt er PV op het dak van de toren; er zal bekeken moeten worden of dit volstaat om te voldoen aan de EPB-eis i.v.m. minimaal aandeel hernieuwbare energie.

Energie- en waterverbruik worden gemonitord en kunnen door middel van een app door de bewoners opgevolgd worden. Dit is een pluspunt.

Water

Er wordt gekozen voor een combinatie van groendaken op de palazzo's en de parkvilla en hemelwateropvang en -hergebruik op de toren. De overlopen worden aangesloten op een infiltratievoorziening of op het dok; deze laatste optie lijkt echter niet in overeenstemming met de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwater.

De private verhardingen worden beperkt en in de collectief-private groenzones worden wadi's aangelegd. Dit is positief, maar behoeft verdere uitwerking; in de plannen is hierover nog niet veel te zien. Het is niet duidelijk of men voorziet om de overlopen van de hemelwaterputten en de groendaken te laten uitkomen in deze wadi's.

Voor het hemelwater van de woonstraten (openbaar domein) worden goten voorzien die uitgeven op een buffer- of infiltratievoorziening met overloop naar de hemelwaterriolering (is die aanwezig op die plaats?) of op het dok. Als dit project de vorm aanneemt van een verkaveling met aanleg van nieuwe wegenis (dit lijkt mij het geval) dan is collectief infiltreren of bufferen verplicht cf Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, bovenop de private verplichtingen. Louter afvoer naar het dok voldoet hier niet aan.

Materialen

Correcte dimensionering zorgt voor beperking van het materialengebruik, bv. repeterende gevelementen, prefab, eenvoudige detaillering.

Er wordt gekozen voor een beperkt scala aan streekeigen materialen. Als voornaamste verharding worden kasseien gebruikt; deze zijn herbruikbaar. Er worden (deels) gerecycleerde materialen gebruikt voor isolatie en dakdichting. De insteken over materialengebruik zijn nog beperkt, maar het is positief dat reeds enkele duurzame principes aangehaald worden.

Geluid

Er wordt een hele reeks concrete maatregelen voorgesteld om de norm voor akoestisch comfort te halen. Het is positief dat hiermee nu reeds rekening gehouden wordt.

8.1.4 Criterium 4 (18 punten)

De 3 kwart verzonken parking heeft een zeer functionele layout wat ook een rationele bouwkost zal opleveren.

Een aantal belangrijke architecturale ingrepen zoals splitslevels, schuine wanden, trappen (als dakdichting) en de voorziene terrassen zorgt er voor dat de laagbouw volgens de inzichten van de jury een hogere bouwkost met zich mee zal brengen ten opzichte van de voorstellen geleverd door kandidaat 2 en kandidaat 3.

De kandidaat geeft referenties omtrent zijn werkwijze qua budgetbeheersing maar geeft hieraan nog geen concrete invulling voor dit project.

De marktwaarde van deze woningen zal vergelijkbaar zijn met deze van kandidaat 3. De jury vraagt vereenvoudiging van sommige van de voorgestelde woontypologieën naar verkoopbaarheid toe.

De hoogbouw is dan wel weer de meest economische qua bouwkost met uitzondering van de luifel over de parkinginrit.

8.2 Kandidaat nr. 2

8.2.1 Criterium 1 (10 punten)

De groene ruimte is vooral een zichttuin (invulling restruimte) en draagt weinig bij voor de beleving van woningen en geen meerwaarde voor de buurt. Het is onduidelijk hoe deze tuin al dan niet zal worden afgesloten of toegankelijk gesteld voor de buurt.

Aan de stadsboulevard wordt een 'achterkant' gecreëerd, wat een weinig aantrekkelijk beeld geeft.

De groenzone langs de stadsboulevard is voor privaat gebruik (veiligheidsafsluiting t.a.v. de boulevard) en biedt geen meerwaarde voor het openbaar domein. Wat is de belevings- en gebruikswaarde van de groenzone? Invulling van deze groenzone is niet op schaal van de omgeving plaats (kneuterig), bv. relatie groen met het plein onder de toren klopt niet.

Ook de blinde gevels in de dwarsstraten zijn weinig aantrekkelijk voor beeld en beleving van het openbaar domein maar ook voor de beleving van de bewoners zelf.

Visie op het openbaar domein en inpassing van het project in de omgeving is zwak. Lege kaaivlakken waarbij de kaaipromenade niet doorloopt ter hoogte van de groenzones, geen functionele verbindingen voorzien naar de fietsbruggen.

Integratie van maritieme elementen is beperkt tot 'stokvissen'. Bestaande elementen lijken volledig gewist.

8.2.2 Criterium 2 (17 punten)

Hoewel er een mix aan typologieën aangeboden wordt op papier zijn deze alleen zeer gelijkend. De ontwerpers schuiven dit expliciet naar voor als keuze, maar het lijkt wel de woonmogelijkheden te verarmen. Zo zijn volledige lagen aan de kaaizijde slaapverdiepingen. De grondgebonden woningen zijn deels eigenlijk gestapelde woningen. Enkel de onderste beschikken over een tuintje, maar dit lijkt te weinig kwaliteiten te hebben. De ontwerpfiguur gaat sterk uit van het gouden randje langsheen de dokken, en niet van de dwarsfiguur uit het masterplan van OMA. Integendeel, het ontwerp is volledig langgericht en niet dwars gericht. De kadewand wordt niet verbijzonderd tov de andere gevels

Ook de toren is zeer generiek en geeft eerder een beeld van kantoortoren. De overkraging is dan weer zeer dominant.

Bouwhoogte van alle laagbouvvolumes voldoet niet aan het RUP. Teruggetrokken bouwlaag op bovenste verdieping (lofts) is niet vergunbaar.

De jury is erover eens dat de architecturale kwaliteit van de toren zeer zwak is. De toren lijkt onevenwichtig, de overkraging zal zijn werk niet doen, zeer weinig kwaliteit voor de onderste woningen (hier zijn net de budgetwoningen onder gebracht). Overkraging van de toren zorgt voor grote schaduwwerking op de laagbouvvolumes ten noorden van de toren.

De architectuur van de laagbouw aan waterzijde oogt wel kwalitatief. Wel weinig privacy voor de bewoners op het gelijkvloers.

8.2.3 Criterium 3 (12 punten)

Mobiliteit

Een inrit tot de parking als sleuf in de publieke ruimte is niet aan te bevelen. Fietsenstallingen op begane grond ontbreken, en de aangepaste toegang ernaar in de parking is niet aanwezig.

DHM / BREEAM

De methodiek van de duurzaamheidsmeter en BREEAM wordt gebruikt als basis van het ontwerpproces. De ontwerpers engageren zich voor een totaalscore in de duurzaamheidsmeter van minstens 80%, een score per hoofdstuk van minstens 50% en het BREEAM-label "very good".

Energie

Er wordt compact gebouwd en er wordt aandacht besteed aan isolatie en luchtdichtheid. Om grillige gevelvormen te voorkomen worden de terrassen gegroepeerd per oriëntatie. Oververhitting wordt voorkomen door horizontale oversteken (in pandig terras) of mobiele zonwering. Er wordt een optimum gezocht tussen daglichttoetreding, warmtewinst en warmteverlies langs de ramen. Passiefbouw wordt haalbaar geacht voor de toren; ook de andere woon-eenheden zullen een netto energiebehoefte voor verwarming hebben die onder de 30 kWh / m²*jaar ligt (cf conceptnota). Dit is positief.

Er wordt een ventilatiesysteem D met warmterecuperatie voorzien, dat echter in de zomer en de tussenseizoenen uitgeschakeld zou kunnen worden dankzij opengaande ramen. Dit lijkt de jury in passieve of zeer-laagenergiewoningen geen goed idee.

De systemen die toegelaten zijn om het minimale aandeel hernieuwbare energie te realiseren of EPB worden besproken. Zonneboilers en PV worden mogelijk geacht; er is voldoende dakoppervlakte beschikbaar. Biomassa wordt uitgesloten omwille van de hinderlijke uitstoot van de verbranding van hout. De centrale stookplaats wordt gedimensioneerd voor een afgiftesysteem op hoge temperatuur met het oog op aansluiting op het stadswarmtenet (voorkeur – als alternatief wordt gedacht aan WKK); daarom wordt niet voor een warmtepomp gekozen. In het licht van het streven naar klimaatneutraliteit op lange termijn is dit echter een averechtse redenering: een systeem op lage temperatuur maakt het gemakkelijker om later aan te sluiten op duurzamer energiebronnen. Noch een WKK, noch aansluiting op het stadswarmtenet geven invulling aan de EPB-eis i.v.m. minimaal aandeel hernieuwbare energie. Het is echter niet duidelijk of men zich engageert voor zonneboilers of PV, dan wel probeert een 10% beter E-peil te halen (wat wel haalbaar lijkt gezien het engagement voor passief- of zeer-laagenergiebouw). In geval van zonneboilers zal er bekeken moeten worden hoe deze ingepast worden in het afgiftesysteem op hoge temperatuur.

Energie- en waterverbruiken worden gemonitord en afwijkende piekverbruiken worden signaleerd. Dit is een pluspunt.

Water

In de woning wordt het leidingwaterverbruik beperkt (spaardouchekoppen, spaartoets op WC).

Hemelwater wordt opgevangen en hergebruikt. De overloop gaat naar buffer- of infiltratievoorzieningen; deze worden zichtbaar geïntegreerd in de groenzone. Op principeniveau stemt dit overeen met de regelgeving.

Grijs water wordt gezuiverd voor hergebruik (ter aanvulling van het hemelwater). Het is niet duidelijk of de warmte uit het grijs water gerecupereerd zal worden.

Materialen

De NIBE-classificatie wordt als basis gebruikt. Lokale materialen, materialen met een duurzaamheidslabel (o.a. FSC-hout), scheidbare materialen en materialen zonder schadelijke uitstoot tijdens de gebruiksfase krijgen de voorkeur. Het is positief dat deze duurzame principes meegenomen worden. Er worden een aantal concrete voorbeelden gegeven: bv. streek-eigen bakstenen, EPDM.

8.2.4 Criterium 4 (27 punten)

De kandidaat geeft een concreet uitgewerkte inschatting van de bouwkostprijs voor zijn voorstel.

De bouwkost wordt beperkt door de compacte en eenvoudige gebouwen, maar de verschillende verspringingen in terrasgevels vereisen dan wel weer een hoge afwerking (zowel thermisch als voor dakdichting) wat de kostprijs weer zal beïnvloeden samen met de realisatie van de tuinen bovenop de ondergrondse parking die wellicht ook nog beter kan gedimensioneerd worden om de bouwkost te beperken.

De planlayout is repetitief waaruit een belangrijk economisch voordeel kan uitgehaald worden. Bovendien neemt de kandidaat hiertoe als enige in zijn kandidaatstelling sterke onderbouwde engagementen om deze bouwkost gedurende het bouwproces te handhaven.

De jury stelt zich wel vragen bij de inschatting van de bouwkostprijs voor het toerengedeelte met de toch wel grote overkraging.

Qua verkoopbaarheid scoort dit voorstel hoog door de aangeboden zichten op het water.

8.4 Kandidaat nr. 3

8.4.1 Criterium 1 (12 punten)

De doorbaarheid wordt bevorderd waarbij een duidelijk verschil gemaakt wordt tussen buitenruimtes voor het wonen en de buurt door deze gericht (claustras) af te sluiten.

De jury is gecharmeerd door de geleiding van de bouwblokken die zich ook vertaalt in een licht diverse architectuur wat een gevarieerd en meer organisch beeld oplevert. De uitwerking van de architectuurtaal sluit minder aan bij de maritieme identiteit van het gebied en de specifieke architectuurtaal van de bestaande loodsen, ...

Het hoger volume leidt ertoe dat de woongroenzone meer schaduw krijgt dan volgens het RUP te verwachten was.

De opdeling tussen privaat en publiek is duidelijk en logisch. De jury is echter niet overtuigd van de kwaliteit van de achterkanten. Deze zitten dicht op elkaar waardoor de private binnenruimten heel dicht zijn.

De jury stelt zich de fundamentele vraag of de dwarsstraten kwaliteitsvolle doorsteken zullen worden. Een belangrijk nadeel is dat het privaat groen ter hoogte van de dwarsstraten telkens afgesloten wordt door muurtjes. Hierdoor is er geen weinig tot geen relatie mogelijk met het openbaar domein. Naar beleving van op het openbaar domein is dit weinig kwalitatief.

Op vraag van behoud van maritieme objecten is beperkt ingegaan. Volgens de jury had dit op een veel overtuigender manier kunnen vormgegeven worden.

De meerwaarde van de toevoegingen op het openbaar domein (oa terrassen op het water, de tuinboot, ...) is beperkt, en de ervaring leert dat uitbreiding op het water weinig realistisch is.

De jury is minder overtuigd over het ontwerp voor de woongroenzone. Minpunt in het ontwerp is dat er zeer veel verharding voorzien wordt voor horecaterrassen. Wellicht is deze verharding ook vereist voor brandweertoegankelijkheid van dit volume, wat in principe niet toegestaan is in de parkzones.

De jury is niet overtuigd van de keuze voor een lineaire bomenrij op de kade (historisch hebben er nooit bomen gestaan). Subtiële inpassing van groen is wel aanvaardbaar. Keuze voor een bomenrij is bovendien wellicht niet haalbaar gezien de aanwezigheid van een Fluxysleiding.

8.4.2 Criterium 2 (25 punten)

De jury is gecharmeerd door de lichtheid van de toren door zijn verticale opdeling. Deze opdeling dient wel bewaakt te worden opdat ze niet te druk zou overkomen afhankelijk van de gekozen materialisatie.

Het ontwerp voorziet in een rijke diversiteit aan typologieën, duidelijk opgeladen gevels met variatie. Privacy-conflicten zijn goed opgelost via hoogteverschillen. De toegangen en gevelgeleding drukken goed de mix aan types uit. (helder verschil tussen woningen en appartementen. Slaapgevels worden vermeden. Elke woning lijkt een buitenruimte te hebben.

Aangepaste stedelijke architectuur, zowel aan waterzijde als langs de stadsboulevard. Ook de gevels zijn goed en aantrekkelijk uitgewerkt.

Toren en laagbouw vormen stedenbouwkundig en architecturaal 1 samenhangend geheel. De voorgestelde volumes passen in de stedenbouwkundige context van historische pakhuisen, Handelsdokcenter, Acec, ...

De bouwhoogte kant woongroen is niet conform RUP en moet zeker bijgestuurd worden (afwijking t.a.v. RUP is niet toegestaan). Het is echter niet duidelijk of dit architecturaal zomaar kan verlaagd worden.

De huidige volumewerking is op schaal van dit project.

8.4.3 Criterium 3 (13 punten)

De fietsenstallingen op begane grond ontbreken, de toegang naar de parking is evenwel aangepast.

Het voorstel voorziet in een (half verzonken) ondergrondse parking aan waterkant met in totaal ca. 85 parkeerplaatsen (voor 146 wooneenheden). Dit voldoet aan de parkeernorm (minimum 0,6 en maximum 0,8). De 2 afzonderlijke toegangen ontsluiten via het Stapelplein.

Ondergrondse fietsenstalling zijn (zeer) moeilijk bereikbaar. In principe moeten de fietsstallingen vlotter te gebruiken zijn dan de autostandplaatsen.

DHM / BREEAM

De duurzaamheidsmeter en BREEAM worden als basis gebruikt. Er is een eerste analyse gebeurd met BREEAM die een verwachte totaalscore van 67% oplevert, ruimschoots voldoende voor het label "very good" (minstens 55% vereist) en bijna voldoende voor "excellent" (minstens 70% vereist).

Energie

Er wordt gestreefd naar laagenergiebouw. Daartoe worden allereerst enkele passieve maatregelen voorgesteld: compactheid, isolatie, optimalisatie van zonnewinsten en warmteverliezen, luchtdichtheid, aandacht voor bouwknoep. Daarmee kan een K-peil van ca. K18 gehaald worden. Dit is positief.

Er wordt gekozen voor een ventilatiesysteem D met warmterecuperatie: collectief in de toren, gecentraliseerd per 2-4 woningen in de andere gebouwen.

Er zou in de toekomst aangesloten kunnen worden op een warmtenet op lage temperatuur dat SPE zou willen aanleggen. Aangezien het niet zeker is dat hiermee de EPB-eis i.v.m. hernieuwbare energie gehaald wordt (momenteel is dat niet het geval) wordt ook naar een eigen productie-eenheid gezocht. Een warmtepomp op dokwater wordt overwogen: het lozingspunt van het koelwater van SPE zit immers vlakbij, wat voor een voldoende hoge temperatuur zorgt. Het is goed dat deze optie bekeken wordt, maar er dient rekening mee gehouden te worden dat het bewuste koelwater gekoppeld is aan de STEG-installatie en dat deze maar een beperkt aantal draaiuren kent. Het lijkt dus verstandig om bij het verdere onderzoek na te gaan of het systeem ook zonder de toevoer van warm koelwater haalbaar is.

Bovendien dient nagegaan te worden of het dok op die plaats voldoende diep is en of het slib geen problemen stelt. Als alternatief voor de warmtepomp zou er aangesloten worden op het bestaande SPE-warmtenet op hoge temperatuur. Er wordt een afgiftesysteem op lage temperatuur voorzien. De haalbaarheid van zonneboilers voor de productie van sanitair warm water wordt onderzocht. Dit zou helpen om te voldoen aan de EPB-eis i.v.m. minimaal aandeel hernieuwbare energie, evenals de warmtepomp als deze een voldoende hoge SPF heeft.

Energie- en waterverbruiken worden gemonitord en visueel gepresenteerd. Dit is een pluspunt.

Water

In de woning wordt het leidingwaterverbruik beperkt (spaardouchekoppen, spaartoets op WC).

Hemelwater wordt hergebruikt; in de beelden is op de toren ook een groendak / daktuin te zien. Het is niet duidelijk hoe er omgegaan wordt met infiltratie en buffering en of er voldaan wordt aan de regelgeving.

Materialen

De NIBE-classificatie wordt als basis gebruikt. Dit is als principe waardevol, maar het is nog niet duidelijk hoe dit zich in de praktijk vertaalt.

Lucht

De ontwerpers hebben afgestemd met SPE i.v.m. de luchtkwaliteit rond de centrale (volgens het project-MER zou er geen probleem zijn). Het is positief dat dit bekeken is.

8.4.4 Criterium 4 (25 punten)

De kandidaat geeft een concreet uitgewerkte inschatting van de bouwkostprijs voor zijn voorstel.

De speelse accenten die een meerwaarde betekenen voor de gekozen architectuur geven dan ook een noodzakelijke duurdere bouwkost. Dit kan evenwel resulteren in een hogere verkoopwaarde.

Er werd weinig overkraging voorzien in het ontwerp waardoor de bouwkostprijs van de toren meer bouweconomisch zal zijn. De bouwkoststraming is een optimistische inschatting, vooral dan wat de toren betreft.

Het voorzien van 2 aparte parkings lijkt de jury een nadeel voor dit criterium.

De jury heeft vragen bij de verkoopbaarheid van sommige voorgestelde woontypologieën van gestapeld wonen.

8.6 Kandidaat nr. 4

8.6.1 Criterium 1 (12 punten)

De jury oordeelt dat dit project wellicht te sterk één project is met eigen beeld (geen interne identiteiten) dat nauwelijks aansluit bij de identiteit van de kaaien of oude dokken. De architectuur verwijst niet naar haar omgeving of de sfeer van de dokken. Zeer dominant aanwezige toren. (wat in het totaalbeeld?)

De jury is verdeeld over de openheid van het ontwerp naar de kade (concept 'landinwaartse pier'). Positief: achterste woningen worden betrokken bij de kade; er ontstaat een publiek toegankelijk pleintje. Negatief: typisch lineair kadebeeld gaat verloren, aanzicht op de kade geeft een versnipperd beeld.

8.6.2 Criterium 2 (21 punten)

Er is een goede doordachte mix van typologieën door de stapelingen van appartementen op woningen, maar niet elke woning/app heeft een eigen buitenruimte. Dit komt door het rigoureuze beeld van de terrasstructuur op de "afgesneden/vertrapte" zijdes. De tussenruimtes zijn vrij onbestemd. Voor wie zijn ze? Welke rol krijgen ze? Ze zijn te "open" of "publiek" om te fungeren als meer privatieve intieme ruimtes behorende bij de woningen. Inrit tot de parking als sleuf in de publieke ruimte is niet aan te bevelen. De kadewand wordt niet verbijzonderd tov de andere gevels.

De jury waardeert het dynamische aspect en de sterke architecturale kwaliteit van de toren. De toren spreekt met de toren aan de overkant van het Handelsdok. Wel stelt zich de vraag of deze architecturale toren niet beter tot zijn recht zou komen als hoogbouw (i.p.v. middelhoogbouw) op één van de koppen van de Oude Dokken (bv aan de Dampoort).

De jury is verdeeld over de architecturale kwaliteit van de laagbouw. Positief: het is verrassend, en eens iets anders dan de kubistische architectuur. Negatief: Stedenbouwkundige respons op de aanwezigheid van de dokken als historisch zeehavengebied ontbreekt in dit ontwerp. De specifieke architectuur speelt niet in op deze unieke context, en kan even goed op een heel andere locatie voorkomen (doet eerder denken aan 'costa del sol' architectuur). Vooral de relatie met de historische binnenstad is problematisch (cfr. simulatie vanuit de Désiré Fiévéstraat), en vertoont een gebrek aan stedelijkheid. Vragen bij de duurzaamheid van dergelijke spektakelarchitectuur (snel achterhaald, energiezuinige uitwerking niet evident gezien vele hoeken).

Woonkwaliteit lijkt over het algemeen goed in dit ontwerp, met uitzondering van de woningen onderaan de trapvolumes die geen buitenruimte hebben. Woningen met terrassen richting stadsboulevard zijn ook minder interessant.

8.6.3 Criterium 3 (7 punten)

De inrit tot de parking als sleuf in de publieke ruimte is niet aan te bevelen. Fietsenstallingen op begane grond ontbreken, en een aangepaste toegang ernaar in de parking is niet aanwezig.

DHM / BREEAM

Er worden geen engagementen i.v.m. de duurzaamheidsmeter of BREEAM vermeld.

Energie

De gebouwen zijn door hun grillige vorm niet erg compact, wat het moeilijker maakt om een goede energieprestatie te halen. Verder is uit het voorstel niets af te lezen over de verwachte energieprestatie van de woningen, over het energiesysteem, over de wijze waarop de EPB-eis i.v.m. minimaal aandeel hernieuwbare energie gehaald zal worden, ...

Water

Het voorstel bevat geen informatie over hemelwater. Op de beelden is wel te zien dat de buitenaanleg nogal veel verharding bevat. Het is niet duidelijk of er voldaan wordt aan de regelgeving.

Materialen

Er worden een paar suggesties voor gevelmaterialen gedaan, maar de link met duurzaamheid wordt niet gelegd.

8.6.4 Criterium 4 (19 punten)

De kandidaat voorziet geen concreet uitgewerkt voorstel van bouwkostraming.

De jury oordeelt dat qua bouwkost hier zeker niet wordt gekozen voor de goedkoopste architectuur maar wellicht met een compenserende meerwaarde in de verkoopprijs (zichten, architectuur, ruimtelijkheid, oriëntatie).

De kandidaat voorziet in vrij ruime woonunits maar geeft geen toelichting hoe deze in de markt zullen worden te koop gesteld.

De uitgesproken architectuur van de toren geeft wel eenvoudige sobere planlayout waardoor structureel logisch en bouweconomischer dan op het eerste zicht gedacht.

De laagbouw is volgens de jury zeker beheersbaar qua bouwkost.

Qua verkoopbaarheid scoort dit voorstel zeer hoog door de aangeboden zichten op het water.

9 Besluit en rangschikking van de kandidaten

Rekening houdend met bovenstaande bedenkingen, duidt de jury de vier ontwerpteams aan als laureaat en rangschikt ze als volgt:

1. Kandidaat 1: 360 Architecten samen met Bulk Architecten (79 punten)
2. Kandidaat 3: DDS & Partners architects samen met Viva architecture (75 punten)
3. Kandidaat 2: Bontinck architecture and engineering sament met Tony Fretton Architects (66 punten)
4. Kandidaat 4: JDS Architects (59 punten)

Bijgevolg kent de opdrachtgever aan elk van de drie ontwerpteams van Fase 2 een vergoeding van 7.500,00 euro toe.

De jury heeft uit de ingediende ontwerpvoorstellen en zeker ook de mondeling toelichting ervan kunnen afleiden dat alle ontwerpteams met bijzondere inzet en duidelijke visie hun voorstel zeer gedreven hebben uit gewerkt en heeft dan ook getracht met dit verslag een genuanceerde weergave te geven van zijn beoordeling.