

NIEUWBOUW 46 APPARTEMENTEN



Site Saffrou, Oudenaarde

PROJECT INFO

- **CATEGORIE** : appartementen, stadsontwerp, wedstrijden
- **PROJECT TYPE** : nieuwbouw
- **NAAM OPDRACHTGEVER** : Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen
- **IR TECHNIEKEN** : Studiebureau Speciale Technieken & EPB (STir)
- **EPB VERSLAGGEVER** : Studiebureau Speciale Technieken & EPB (STir)

In samenwerking met Architectenbureau Bressers.

SITUERING

Het projectgebied, gelegen op de voormalige textielfabriek 'Saffre Frères' kent een rijke geschiedenis die teruggaat tot de 19e eeuw. Het industrieel domein werd in 1993 verlaten na het faillissement van de beheerder. In 2017 werd het fabriekscomplex overgenomen door **projectontwikkelaar Revive**, die samen met Achtergael Architecten en OMGEVING een **masterplan** opstelde om het gebied nieuw leven in te blazen als 'Saffrou'. Dit project streeft ernaar het meest duurzame stadsdeel van Oudenaarde te worden, dat door zijn industriële geschiedenis en het behoud van enkele van de historische gebouwen een **uniek karakter** biedt aan de site.

Binnen die context kadert deze opdracht voor het ontwerpen van **40 sociale huurappartementen** en **6 sociale aanleunflats**, verdeeld over **twee 'urban villa's'** op een gemeenschappelijke **verhoogde sokkel**. Het ontwerp is afgestemd op de eigenheid van het domein en voldoet aan de randvoorwaarden van het masterplan en RUP. Het creëert meerwaarde, bevordert collectiviteit en nestelt zich tegelijk in omliggende projectontwikkeling.

INPASBAARHEID EN BELEVINGSWAARDE IN DE OMGEVING

Ons ontwerp volgt nauwgezet de inplanting en oriëntatie van de bouwvolumes zoals voorgeschreven in het masterplan, met minimale afwijkingen. De urban villa's worden **identiek ontworpen**, met elk vier **bouwlagen** om het gewenste aantal wooneenheden te realiseren. De ruimte tussen de blokken wordt ingericht als **binnentuin**, wat een meerwaarde vormt voor de bewoners. Daarnaast ondergaat één bouwblok een verschuiving van twee meter, weg van de rooilijn, zodanig de terrassen van de

Als knipoog naar het textielverleden van de site krijgen de urban villa's ook een naam:

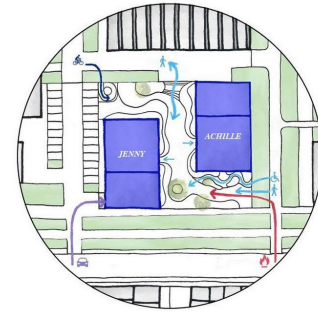


- 'Jenny', verwijzend naar de 'Spinning Jenny' – een spintoestel uitgevonden in 1756 – en
- 'Achille', verwijzend naar de Gentse textielbaron Achille Vleurinck die de Saffrou-site in zijn bezit kreeg na de dood van de gebroeders Saffre.

gelijkvloerse appartementen een **ideale zuidwest oriëntatie** hebben, met meer privacy en een mooi uitzicht. Tot slot wijzigen we de dakvorm naar een **licht hellende dak**, als verwijzing naar de industriële architectuur en zijn sheddaken.

Circulatie

De Saffrou-site is ontworpen met een **maximale doorwaadbaarheid** voor fietsers en voetgangers. Dit wordt ook doorgetrokken naar deze projectsite, waar de sokkel geen harde rand vormt maar verschillende openingen heeft die aansluiten op de openbare ruimte. De gemeenschappelijke tuin is ontworpen met onderhoudsarme groenvoorzieningen die een meerwaarde bieden voor bewoners. De verhoogde sokkel creëert een privésfeer waar bewoners de tuin kunnen personaliseren en fungeert als verbindend element. De **organische lijnen** in het ontwerp zorgen voor naadloze overgangen tussen privé- en openbare ruimtes, met verschillende activiteitenzones zoals speelpleinen, zitgedeeltes en rustige plekken. Ze vormen een **contrast met de rechte lijnen** van het gebouw en zorgen met hun groen karakter voor een evenwicht met de omringende bouwvolumes. Deze groene omgeving stimuleert ontmoetingen en biedt ruimte voor diverse bewoners om samen te komen en te genieten van de natuurlijke en harmonieuze omgeving.



CIRCULATIE

De toegang voor auto's naar de **ondergrondse parking** wordt aan de Blekerijstraat voorzien, terwijl de fietsers een aparte ingang hebben bij het Loodsplein d.m.v. een **fietshelling**. De openheid en de inval van daglicht, welke gecreëerd worden door deze royale opening in de sokkel, maken **directe visuele relaties** mogelijk en dragen ook bij tot het subjectieve **veiligheidsgevoel**. Op die manier wordt de Saffrou-site **autoluw** gehouden, wordt het fietsgebruik aangemoedigd en krijgt de site een aangenaam verblijfskarakter.



Een brede trappenpartij, centraal tussen beide bouwblokken, verbindt de sokkel met het Loodsplein. Tot slot bieden twee hellingen – de ene groot en steiler, de andere traag, kronkelend en ingebed in het groen – toegang voor enerzijds hulpdiensten en anderzijds rolstoelgebruikers, waardoor de sokkel **drempelloos en toegankelijk** is.

Materialisatie en volumetrie

Er wordt bewust gekozen voor een **baksteenarchitectuur**, dit vanwege de passende uitstraling binnen de bestaande woonomgeving en rekeninghoudend met de context van sociale woningbouw. Om het gebouw te onderscheiden van de omringende roodoranje baksteenarchitectuur, gebruiken we gevelstenen met een **lichte, frissere tint**. Alleen de sokkel wordt gerealiseerd met **recuperatiegevelsteen** om de link met het erfgoed van de Saffrou-site te behouden: de nieuwe bouwblokken lijken te verrijzen uit de oude fundamenten van de toenmalige fabrieksgebouwen. De vormgeving, met details zoals metselwerkverbanden en gevelreliëf, geeft een **hedendaagse interpretatie** van het erfgoed.



Om dezelfde klassieke driedelige geleding van het bestaande erfgoed door te trekken in ons ontwerp, wordt er naast een sokkel in recuperatiesteen en een bovenbouw in lichte gevelsteen, gekozen voor een licht hellende dakvorm als **bekroning** refererend naar de sheddaken van de loods op het Loodsplein. Het resultaat is een zachte, subtiele abstractie van de **industriële fabrieksarchitectuur**. Op die manier past het ontwerp zich in zijn omgeving en probeert het op een bescheiden manier de aandacht te trekken.



WOONKWALITEIT

De flexibiliteit van het ontwerp wordt gewaarborgd door een **zuivere planindeling**, waarbij de optimalisatie van gebruiksruidtes resulteert in een flexibel grondplan met een focus op tweeslaapkamer appartementen. Dit zorgt voor een breder publiek, van alleenwonenden tot (jonge) gezinnen. Een zes tal wooneenheden, toegankelijk via het gelijkvloers op sokkelniveau, is specifiek ontworpen voor rolstoelgebruikers of mindervalide personen. Ze bieden bijkomende mogelijkheden om ook ouderen en mensen met een beperking te huisvesten in eenzelfde hoge comfortgraad, waarbij zelfredzaamheid centraal staat. De **variatie in bewoners** draagt bij aan een levendige en duurzame woonomgeving op de lange termijn.

De indeling van de verschillende appartementen is zorgvuldig gepland met aandacht voor oriëntatie, zonlichtinval en een functionele schakeling van de ruimtes. De ruimtes zijn zo ontworpen dat ze een maximaal ruimtegevoel bieden en tegelijkertijd **functioneel en efficiënt** zijn ingericht: leefruimtes maximaal georiënteerd aan de gevels, bergingen gekoppeld aan keuken of inkom, leidingkokers grenzend aan de collectieve circulatie (eenvoudig bereikbaar voor onderhoud),... Door deze aanpak wordt gestreefd naar een harmonieuze en **comfortabele leefomgeving** voor alle bewoners.

Referentie GDR-architecten: SAFFROU1

© 2013, GDR-architecten bv - info@gdr.architecten.be

Adolf Samuëlstraat 22 - 9050 Gentbrugge - T. 09/331.57.90 - F 09/232.08.23 - BTW BE: BE 0456.722.322