

Waterfront Waregem gerealiseerd

6.10.2023

Verticale verkaveling als oriëntatiepunt

Persbericht

De omgeving rond de Elindus Arena, gelegen tussen het Regenboogpark en de zuidelijke binnenring van Waregem, heeft de afgelopen jaren een spectaculaire transformatie ondergaan. Onder de noemer Waterfront herschiepen B2Ai architects en Wielfaert architecten het onbestemde gebied tot een levendig nieuw stadsdeel dat een mix van functies verenigt. Voor het hoogtepunt tekenen twee woontorens die zich presenteren als een abstracte Y-vormige sculptuur. Met hun grillige gevels in natuursteen en gekartelde terrassen symboliseert het duo de nieuwe poort van Waregem. Samen met een paviljoenachtig hotel en kantoorgebouw vormen de nieuwe torens de iconische brug tussen zuidrand en het centrum van Waregem.

De vraag naar stedelijk wonen blijft toenemen. Ook in de periferie liggen opportuniteiten om tegemoet te komen aan nieuwe bewoners. Door verouderde structuren anders te organiseren kunnen restzones getransformeerd worden tot boeiende stadsdelen die zich kwalitatief inpassen in het bestaande weefsel. Met Waterfront is deze evolutie ook in Waregem ingezet.

De site is gesitueerd rond de Elindus Arena, gelegen aan de zuidrand, op wandelafstand van het centrum. In de achtertuin ligt het Regenboogpark dat rechtstreeks toegang geeft tot de binnenstad, daar tegenover de Expo en diverse sportterreinen, met de binnenstedelijke ring als scheiding. Lang deed het gebied grotendeels dienst als parking en verzamelplaats voor voetbalsupporters.

Nadat de stad drie gronden had verkocht aan ION, Steenoven en Alheembouw, werd een masterplan uitgerold om de site te hertekenen tot een attractieve buurt waar wonen, werken en ontspannen hand in hand gaan. Een architectuurwedstrijd werd uitgeschreven door de stad Waregem voor het ontwerp van de nieuwe faciliteiten: twee woontorens, een kantoorgebouw en hotel met bar die worden verankerd in een genereuze, groene publieke ruimte die op organische wijze integreert met de binnenstad.

“Door verouderde structuren anders te organiseren kunnen restzones getransformeerd worden tot boeiende stadsdelen die zich kwalitatief inpassen in het bestaande weefsel.”

Tim Wielfaert, Architect, Zaakvoerder – Wielfaert Architecten

Sculpturale drie-eenheid in groene stadsruimte

B2Ai architects en Wielfaert architecten tekenden met Waterfront een gelaagd totaalconcept dat evenwicht creëert tussen het publiek en privaat domein. Een belangrijke eerste ingreep betreft de verkeersvriendelijke transformatie van de ring in een groene en leefbare stadsboulevard. De parkeerplaatsen naast het stadion verdwenen. In de plaats daarvan komt er een parkeergebouw aan de overkant van de ring, ingekapseld tussen de Expo en sportterreinen. Daar vertrekken nu brede en licht verhoogde oversteekplaatsen, omzoomd met bomenrijen, die naadloos overvloeien in een stedelijk plein dat alle gebouwen en functies linkt aan elkaar.

De synergie wordt vervolgens versterkt door de specifieke vormgeving en inplanting van de nieuwe volumes. Het kantoorgebouw, hotel en de woontorens vormen een architecturaal drieluik, waarbij elk gebouw zich op zijn eigen manier verhoudt tot de context.

Qua ritmiek, volumetrie en materialisatie vinden ze elkaar, maar binnen die eenheid is er ook een uitgesproken verscheidenheid. Hotel en kantoorgebouw zijn afgeronde paviljoenen met kenmerkende horizontale boorden in architectonisch beton, verwijzend naar het voetbalstadion dat ze aan weerszijden flankeren.

Daartegenover staan de Y-vormige woontorens, gepositioneerd naast het hotel, aan de oever van de vijver. Ze tellen beide dertien bouwlagen en markeren zich door hun natuurstenen gevels en de onregelmatige uitkragingen van de hogergelegen verdiepingen. Omdat ze verbreden in de hoogte, blijft de footprint beperkt en het maaiveld open, waardoor de gefilterde zichten tussen de gebouwen maximaal worden behouden. Op het plein ontstaat een spel tussen densiteit en openheid, tussen het bebouwde en onbebouwde, tussen privaat en publiek. Een dynamiek die nog vergroot wordt door de alzijdigheid van de gebouwen. Geen enkel volume heeft een voor- of achterkant. Het zijn gebouwen zonder richting.

“Het kantoorgebouw, hotel en de woontorens vormen een architecturaal drieluik, waarbij elk gebouw zich op zijn eigen manier verhoudt tot de context.” Stijn Colpaert, Ir Architect – B2Ai

Verticale woonstad

De twee woontorens vormen het iconische orgelpunt van de ontwikkeling. Hoewel ze opvallen door hun uitgesproken volumewerking, gaat er toch een zekere lichtheid van uit. De grillige gelaagdheid wordt genuanceerd door een sober materialenpalet van glas, zandkleurige natuursteen en bronskleurig aluminium. Een nuance die de op het eerste gezicht abstracte gebouwen plots tastbaar en benaderbaar maakt. De kracht van de architectuur ligt daarom niet alleen in de expressieve beeldtaal, maar ook in de humanisering van de typische anonieme wolkenkrabber. Als een warm en ontvankelijk poortgebouw markeert het uittorende duo de ingang van Waregem.

De kartelvormige terrassen bezorgen de gebouwen een sculpturale kwaliteit. Tegelijk wakkeren ze de dialoog aan met de omgeving en veruitwendigen ze het leven dat zich binnen afspeelt. Het gevarieerde gevelbeeld weerspiegelt de diversiteit in de torens zelf, die de gedaante lijken aan te nemen van een gestapelde verkaveling. Geen enkel terras is daarbij hetzelfde. Ingeklemd glazen borstwering zorgen voor een oneindig uitzicht en worden onderbroken met steense wanden die beschutting en variatie in het gevelbeeld brengen. Soms spreidt het zich uit als een groot vlak, dan weer speelt het met verschillende zones. In enkele gevallen zijn er winterterrassen voorzien die van vloer tot plafond beglaasd zijn om het hele jaar door als uitbreiding van de woning gebruikt te kunnen worden.

Bovendien zet die variatie zich ook binnen door. Zoals alle terrassen verschillen, zo hebben alle woonunits een andere beleving door de verscheidenheid aan oriëntaties, zichten en indelingen. Elk appartement is een unieke leefwereld met een eigen identiteit en persoonlijkheid, dat in de toekomst alleen maar meer zal vergroeien met zijn bewoners. De torens worden verticale verkavelingen, die hun plaats opeisen als baken voor de buurt, met de terrassen als symbool van diversiteit.

“Het gevarieerde gevelbeeld weerspiegelt de diversiteit in de torens zelf, die de gedaante lijken aan te nemen van een gestapelde verkaveling.” Xavier Callens, Architect, CCD, Partner – B2Ai

Flexibiliteit als duurzaam uitgangspunt

De grote variëteit aan terrassen en appartementen is niet enkel het gevolg van een sterk conceptueel verhaal. Hedendaags bouwen is bovenal nadenken over structuren die generaties overstijgen en zich openstellen voor toekomstige opportuniteiten. Een nieuwe bewoner, een bewoner die ouder wordt, een gezin dat uitbreidt,... Stuk voor stuk vereisen ze een andere soort flexibiliteit van een gebouw. De woontorens, maar ook het hotel- en kantoorpaviljoen, zijn wendbare constructies waarin de tijd vervat zit. Het kantoorgebouw maakt gebruik van een flexibele grid van betonkolommen, voorzien van betonnen paddenstoelvloeren. Een centrale kern met trap, liften en vaste voorzieningen schiet door tot in de nok van het gebouw. Daarrond zijn verspringende plateaus geweven die de gebruiker kan invullen naar eigen behoeften.

Ook de woontorens zijn opgevat als intelligente casco's, die rationeel opgebouwd zijn rond een centrale kern. Met uitzondering van drie vaste draagassen, is er sprake van een open vloerplan dat vrij kan worden ingericht of opgedeeld. Op de lagere verdiepingen zijn vier units om de kern heen geweven. Iets hoger worden dat er vijf en helemaal bovenaan evolueert het aantal naar zes. Op die manier ontstaat er een mix van woontypes met een of meerdere slaapkamers. Volgens het principe van de intelligente casco kunnen ruimtes makkelijk samengevoegd worden om nieuwe indelingen te verkrijgen. De diversiteit in buitenruimtes en perforaties specificeert verder elke unit. Ook technieken zijn efficiënt weggewerkt, zodat plafonds hoger konden opgetrokken worden, met een bijzondere ruimtelijkheid tot gevolg.

“Hedendaags bouwen is bovenal nadenken over structuren die generaties overstijgen en zich openstellen voor toekomstige opportuniteiten.” Pieterjan Vermoortel, Ir Architect, CEO – B2Ai

Slim en collectief energieverbruik

In grootschalige projecten met een mix van functies is de bundeling van energietechnieken de oplossing van de toekomst. Om restenergie te beperken en optimaal te benutten, zijn technische installaties zoveel mogelijk gecentraliseerd op de site, is er een miniwarmtenet aangelegd en kunnen appartementbewoners diverse energie-opwekkers slim inzetten in functie van een zo laag mogelijke energiefactuur.

Groene stadsbiotoop

De ambitie van het masterplan was een plek van verbinding en ontmoeting te creëren, als zuidelijke schakel richting de binnenstad. Een uitnodigende en toegankelijke atmosfeer met een meerwaarde voor stad, bewoner, bezoeker én fauna en flora. Om en rond de gebouwen ontluiken allerlei doorsteken, semipublieke zones en terrassen, omgeven met veel groen. Zo is er tussen hotel en torens een spiegelvijver ingericht. Die zorgt niet enkel voor een intrigerend beeld en verfrissend spelelement, hij faciliteert ook de richting en zonering. Banken creëren zitplekken in het verlengde van de mooiste zichten. De zuidelijke rand van Waregem vervelt zo tot een levendige stadsbiotoop, waar mens en natuur samen gedijen, tussen wonen, werken, verblijven en ontspannen in.

Projectinformatie

Ligging: Zuiderlaan, Waregem

Programma: appartementen, kantoren & hotel

Oppervlakte: 27.000 m²

Team

Opdrachtgever: ION – Steenoven

Architect: B2Ai architects – Wielfaert architecten

Landschapsarchitect: Atelier Arne Deruyter

Aannemer: woontorens + hotel: BAM Interbuild, kantoorpaviljoen: Alheembouw

Fotografie & video: Klaas Verdu, Barte Heijens & Jami Productions

Perscontact

An De Dycker

Communication Manager

E an.dedycker@B2Ai.com

T +32 486 56 24 91

Bellevue 5

BE 9050 Ledeberg (Gent)

T +32 9 210 17 10

Over B2Ai

B2Ai staat voor een multidisciplinair team van 140 architecten, stabiliteits- & technische ingenieurs, interieurarchitecten en stedenbouwkundigen in Brussel, Gent en Roeselare die samen bouwen aan een duurzame samenleving met bijzondere aandacht voor mens en omgeving.

Onder het motto 'you challenge, we rethink, together we create', gaat het team telkens weer de uitdaging aan om meerwaarde te creëren voor mens, maatschappij, natuur en klimaat. In elk project, welke schaal dan ook, worden de sterktes en zwaktes van de context en het programma onderzocht en vertaald in krachtige concepten. Ze doen dit samen, vanuit een gedeelde passie, in open dialoog met overheden, specialisten, fabrikanten en onderzoekers. In participatie met gebruikers en buurtbewoners.

Het kantoor heeft expertise en referenties in (gezondheids)zorg-, sport- & cultuurcentra, scholen, kantoren, commerciële, residentiële en stedenbouwkundige projecten in heel België en daarbuiten.