



Tekst | Wouter Polspoel Beeld | Jansen Development

OHASE: DIVERSE WOONVORMEN OP UNIEKE LOCATIE AAN ALBERTKANAAL

Aan de Handelskaai en de Canadastraat in Hasselt wordt momenteel hard gewerkt aan oHase. Doel van het project: in één van de zeldzame woonzones langs het Albertkanaal een kwalitatieve stadsbuurt ontwikkelen waar een diversiteit aan woontypologieën aan bod komt.

De site waar het woonproject zich momenteel ontplooit, was de laatste jaren versnipperd en verloederd geraakt. Er bevonden zich onder meer enkele vervallen magazijnen en een klein verwilderd naaldbos. Bovendien hadden krakers hun weg gevonden naar de oude villa die er stond. “De vraag naar kwalitatieve woonentiteiten in de stadsrand is in Hasselt zeker niet kleiner dan in de rest van Vlaanderen. Het is dus logisch dat die verwildeerde site, ingekleurd als woonzone, nu een nieuwe bestemming krijgt”, vertelt Steven Jansen, CEO bij Jansen Development. “Jansen Development zoekt als projectontwikkelaar naar braakliggende of verouderde locaties, om ze vervolgens te (her) ontwikkelen en op te waarderen. Afhankelijk van de

schaalgrootte en ligging wordt er samengewerkt met Building Group Jansen, waar mijn zus Nadia CEO is. Concreet is dit nu het geval voor het ambitieuze nieuwbouwproject oHase in Hasselt: wij ontwikkelen met Jansen Development en Building Group Jansen bouwt: de ideale synergie.”

KINDERDAGVERBLIJF

Het Hasseltse architectenbureau a2o stond in voor het ontwerp. Er zijn diverse woonvormen voorzien, die zullen verrijzen achter de bestaande bebouwing: een kinderdagverblijf met een buitenschoolse opvang, elf appartementen aan de Genkersteenweg, acht ‘waterwoningen’, 45 parkappartementen en elf parkwoningen. “De kinder- en buitenschoolse opvang

komen er omdat we gemerkt hebben dat daar in de directe omgeving een gebrek aan is”, legt Steven Jansen uit. “We zijn dan ook onmiddellijk op zoek gegaan naar mogelijke uitbaters, en momenteel is het zeker dat het kinderdagverblijf er komt. De elf appartementen aan de Genkersteenweg worden ondergebracht in een nieuw gebouw, dat met één zijde aansluit aan de bestaande bebouwing. Onder het nieuwe gebouw loopt vanuit het project een doorgang naar de Genkersteenweg voor zachte weggebruikers. De appartementen hebben één of twee slaapkamers en oppervlaktes van 74 tot 116 m². De waterwoningen worden aan de zuidkant van de site gebouwd. Het gaat om grote, geschakelde, grondgebonden woningen, die elk zowel aan de voor- als aan de achterzijde een patio hebben. De achterzijde stelt zich letterlijk open voor het kanaal. Er worden drie clusters waterwoningen gemaakt, twee van drie stuks en één van twee stuks. De trechtervormige tussenruimtes creëren doorzichten van het wandelpad naar het Albertkanaal. De 45 parkappartementen spreiden zich uit over vier blokken en

hebben tot drie slaapkamers met oppervlaktes van 77 tot 111 m², de penthouses van 129 tot 192 m². Tot slot zijn er de parkwoningen aan de noordzijde van de nieuw aangelegde straat, die elk beschikken over een carport of inpandige garage.”

CENTRAAL PLEIN

In het midden van het project wordt een centraal plein ingericht. De hoeken van dat plein zijn gedefinieerd door bebouwing, wat het een stedelijk karakter geeft. “Samen met de stadsdiensten hebben we een evenwicht tussen verhardingen en aanplantingen gezocht. Aan de noordzijde van het plein loopt de nieuwe straat, die wordt afgelijnd met bescheiden laanbomen. In het midden van het plein is een grasveld van circa 500 m² aangelegd, waarop drie grote bomen komen te staan. Het veld wordt omzoomd door een laag muurtje met zitbanken. De drie andere zijdes van het centrale plein krijgen wandelpaden om de appartementen te ontsluiten. Op enkele geveldelen aan het plein zullen klimplanten groeien, zodat er een gevarieerde achtergrond ontstaat.” Voorts zijn het andere groene zones – met een beperkt aantal plantensoorten om rust en eenheid te bewaren – een klein speeltuintje en wandelpaden die het uitzicht van oHase bepalen.

HOUTACCENTEN EN BETONLIJNEN

Er werd gekozen voor één dominant gevelmateriaal: roodbruine baksteen. Dankzij de speelse opvatting van het metselwerk is er echter geen sprake van een

‘Dankzij de speelse opvatting van het metselwerk is er geen sprake van een monotone aanblik’



Een visualisatie van de groene oHase-site langs het Albertkanaal.



monotone aanblik. In de gevels zijn namelijk ook lijnen in lichtgrijs beton verwerkt. Houtaccenten markeren de toegangen en inkompartijen. In alle woongelegenheden komen er voorts drie raamtipes terug: een breed, kamerhoog raam van 1,5 meter breed en 2,4 meter hoog, eentje met dezelfde hoogte maar met een breedte van 90 centimeter en een hoog en breed schuifraam. “Het project wordt gefaseerd uitgevoerd. In 2015 zijn we gestart met de parkeerkelder en de bouw van enkele woonge-

legenheden. De kinderopvang moet de deuren openen bij aanvang van het schooljaar ‘18-’19, en eind 2019 moet het hele project opgeleverd zijn”, besluit Steven Jansen. ■

TECHNISCHE FICHE

Bouwheer	Jansen Development (Zonhoven)
Architect	a2o (Hasselt)
Hoofdaannemer	Building Group Jansen (Zonhoven)

Elektrotechnische installaties in industriële, openbare en tertiaire gebouwen – MS cabines
Brand- en inbraakdetectie – Toegangscontrole – Camerabewaking – Domotica – Datanetwerken



Tekst | Wouter Polspoel Beeld | Jansen Development

TECHNIEKEN EN STURINGEN OP ELKAAR AFGESTEMD IN OHASE

Dat er aan zo'n omvangrijk project als oHase heel wat elektriciteitswerken te pas komen, mag niet verbazen. Toch was het voor Elektriciteitswerken Janssens uit Stokrooie-Hasselt een opdracht zoals het er dagelijks realiseert.

"We zijn in de jaren 80 ontstaan als eenmanszaak en uitgegroeid tot een dynamisch bedrijf met een dertigtal medewerkers", vertelt projectleider Matthijs Beckers. "Vandaag focussen we ons uitsluitend op (middel)grote retailprojecten, kantoorcomplexen, industriële panden, kantoorgebouwen, ziekenhuizen, verzorgingscentra en hotels waar de meest innovatieve energetische technieken in verwerkt zijn. Onze sterkte is dat we voor elke klant het meest passende concept uitdenken, ontwerpen en met eigen mensen implementeren. We bogen steeds op dezelfde pijlers: service, degelijkheid, betrouwbaarheid en kwaliteit. Vandaar dat we al tal van mooie projecten hebben mogen realiseren, zoals het PIT-gebouw in Tienen, WZC De Lelie in Wezemaal, Scabal in Brussel, VDAB in Beringen, De Voorzorg in Wellen ..."

In oHase verzorgde Elektriciteitswerken Janssens de volledige elektriciteit in de 56 appartementen, 21 woningen, het kinderdagverblijf en de ondergrondse parkeergarage. Daarnaast implementeerde het de volledige branddetectie-installatie, voerde het een lichtstudie uit en installeerde het alle binnen- en buitenverlichting (voornamelijk ledoplossingen). Ook de toegangscontrole, de verdeelborden met noodnetomschakelaars, data- en tv-netwerken, meteropstellingen en een dieselgroep die als noodstroom fungeert (inclusief koppeling met de RWA-installatie) behoorde tot het takenpakket. Matthijs Beckers: "Echt grote uitdagingen waren er niet in dit project, maar we moesten natuurlijk wel al onze kennis en kunde aanwenden om de technieken en sturingen op elkaar af te stemmen: RWA-installatie, branddetectie, dieselgroep, liften en poorten ... Vermits de afwerking werd uitgevoerd in functie van de verkoop, konden we dit project met gemiddeld twee techniekers realiseren. In elk geval zijn we heel tevreden dat we ons steentje aan oHase mochten bijdragen. Vooral omdat het de eerste keer was dat hoofdaannemer Janssens Building een beroep deed op onze expertise." ■



Er werd gekozen voor één dominant gevelmateriaal: roodbruine baksteen.

