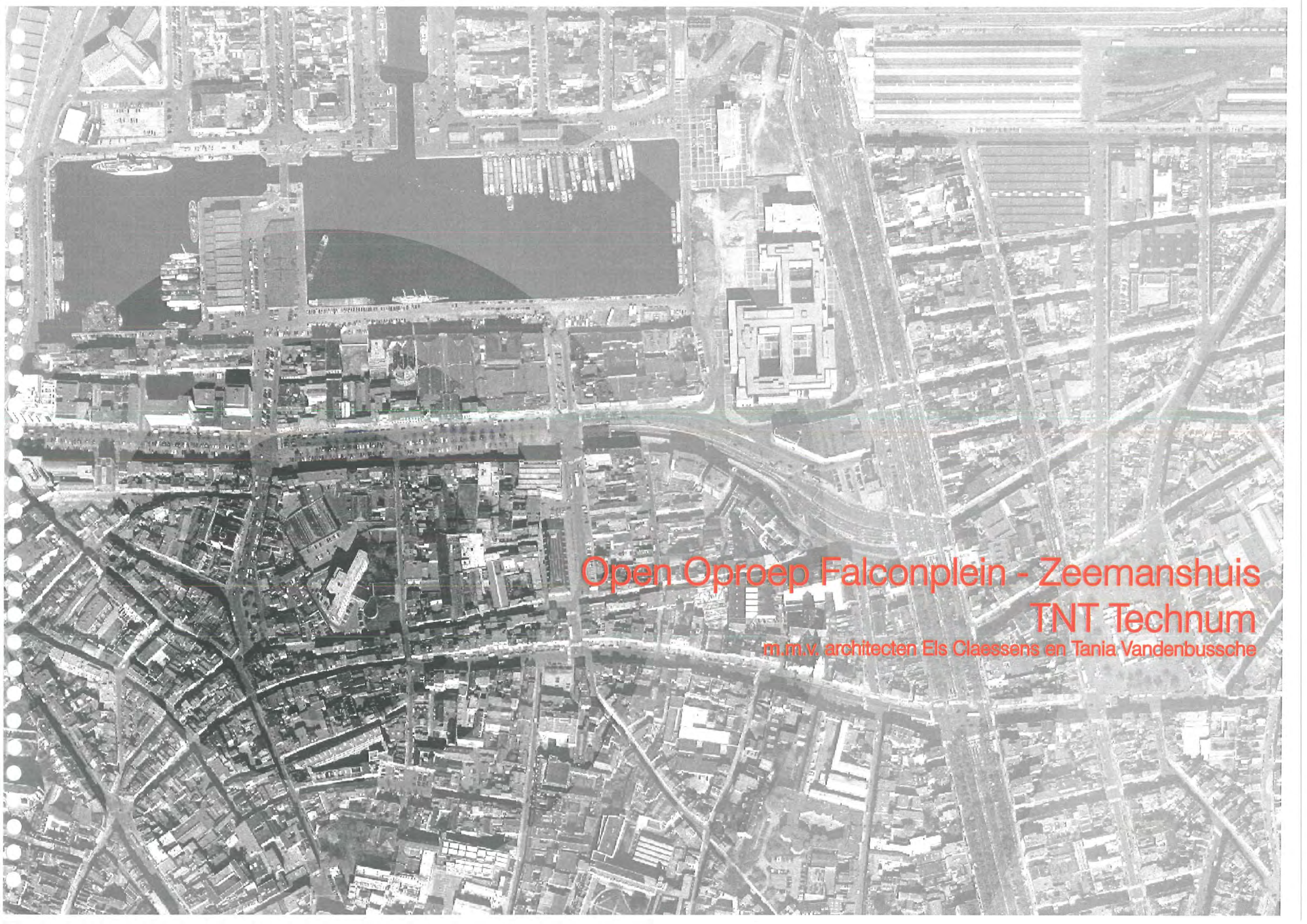


An aerial photograph of a city area, likely Antwerp, Belgium. The image shows a harbor with several ships docked at a quay. A large, curved road or canal runs through the center of the image. The surrounding area is densely packed with buildings and streets. The text is overlaid on the right side of the image.

Open Oproep Falconplein - Zeemanshuis TNT Technum

m.m.v. architecten Els Claessens en Tania Vandenbussche

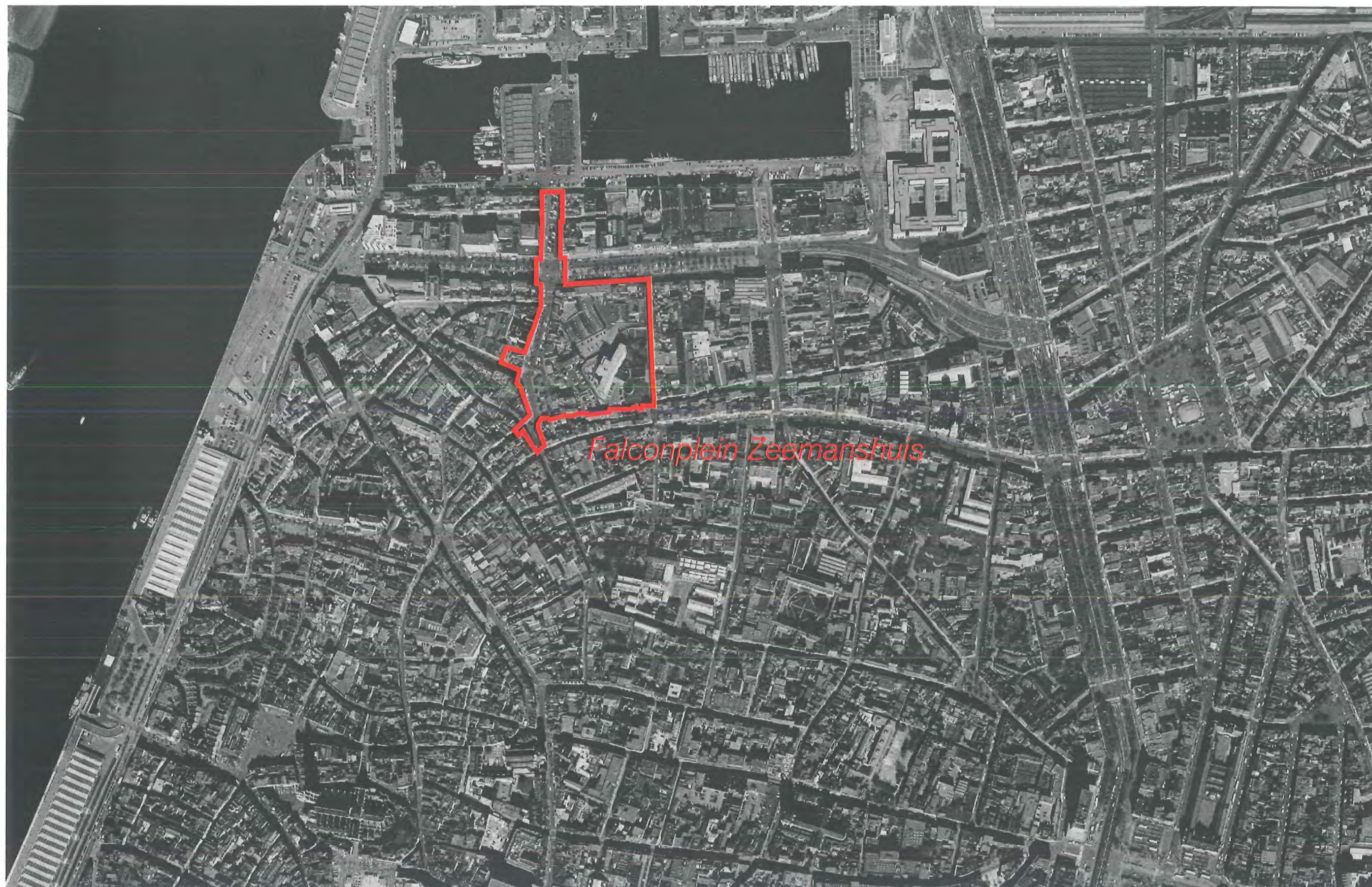
TNT Technum
m.m.v. Architecten Els Claessens en Tania Vandenbussche
18 januari 2005

Ontwerpers:

Kristiaan Borret, Filip Buyse, Els Claessens, Frederik Dams, Katrijn de Roder,
Christophe Goffi, Liesbeth Lanneau, Tania Vandenbussche, Bart Van Gassen

Contactgegevens:

Technum
Leiepark 18
9051 Gent
T 09 2400 911
F 09 2400 900
E kristiaan.borret@technum.be



Ons voorstel voor de herontwikkeling van het Falconplein en van het bouwblok van het Zeemanshuis is niet onder één slogan te vatten. Het ontwerp steunt op een meervoudige inbreidingsstrategie die varieert naargelang de context, het programma, de tabula rasa, de haalbaarheid. De verscheiden herstructurering zal de omgeving lange tijd activeren, transformeren en ordenen. We menen dat ontwerpen voor de stad mag zijn zoals de stad zelf: een betekenisvolle mix.

INHOUDSTAFEL

STRUCTUURSCHEETS p6

ONTWERPCONCEPTEN p7

Concept 1: vier gezichten p7

Concept 2: bouwblok met pit p7

Concept 3: Falcon² p8

Concept 4: multi-trajectjes p8

OVERZICHT: GLOBAALPLAN p9

Plannen en perspectieven p10

Sfeerbeelden p15

Morfologie, programma, ontsluiting p23

ZOOM: PLANONDERDELEN p24

Zeemanshuis p25

Wonen p28

Kantoren p33

Gemeenschapsfuncties p40

Commerciële functies p42

Falconplein p44

Buurtpark p50

Percelen buiten het bouwblok 53

ONTWIKKELING p57

STRUCTUURSCHETS

Op één nuance na

We scharen ons ten volle achter de structuurschets zoals die voor het Schipperskwartier opgemaakt is. Alleen met betrekking tot de trajecten zijn we geneigd een scherper standpunt in te nemen. We pleiten tegen (belangrijke) doorgaande routes door het bouwblok. Ze volgen beter het 'echte' openbare domein van stedelijke plekken zoals Falconplein en Hessenplein. We nemen bij manier van spreken de structuurschets letterlijk. Op die manier willen we stedelijke levendigheid niet verdunnen maar concentreren.

Nakende centraliteit

Door de lopende transformatie van het Eilandje en de toekomstige ontwikkelingen rond Spoor Noord zal het Schipperskwartier haar marginaal karakter in de stad verliezen. Het Schipperskwartier komt centraal te liggen tussen een aantal buurten met eigen dynamiek en herkenbaarheid: het stadscentrum met horeca en shoppingparadijs, de campusbuurt met de universiteit en studenten, de stationsbuurt met een meer volks karakter, het Eilandje met haar hippe imago. Ook wat betreft de bereikbaarheid voor de verschillende modi is het Schipperskwartier interessant gelegen.

Stilte voor de storm?

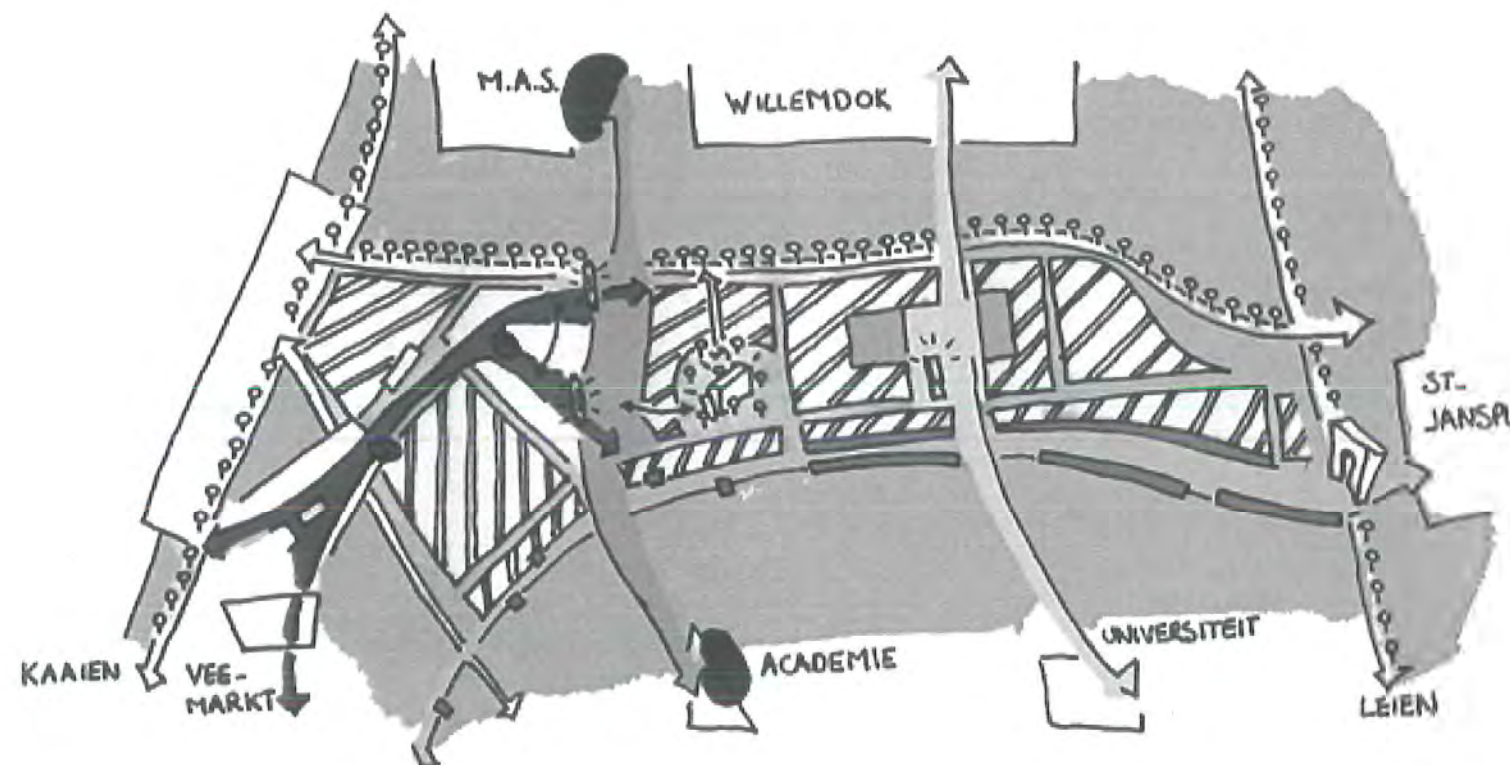
De dynamiek van de buurt zelf is door de sanering van de malafide handel abrupt stilgevallen. Vanuit de omliggende wijken is een zekere overloop naar het Schipperskwart-

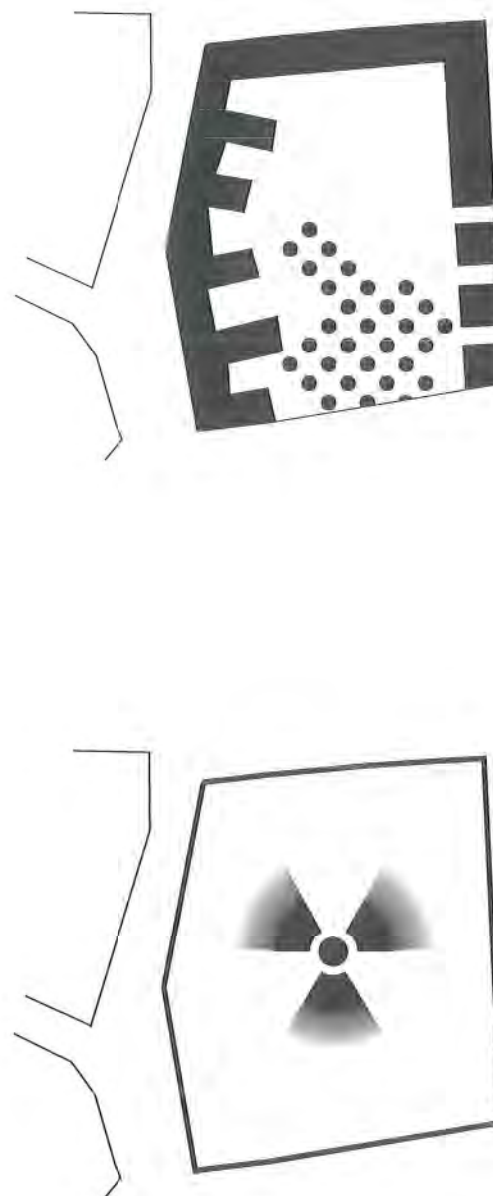
ier mogelijk en misschien zelfs wenselijk om de huidige leegstand en verkrotting snel tegen te gaan. Voor wonen vormt de buurt een ideaal tussenstation tussen de drukte van het historisch-commerciële stadscentrum en de nieuwsoortige publieke plekken van het Eilandje. Als de culturele as met de oprichting van het MAS meer werkelijke vorm krijgt, zullen passerende bezoekers de dynamiek versnellen. Op termijn zal het Falconplein een plek worden die op stedelijke schaal betekenis draagt, misschien zelfs een tegenpool van het Museumplein aan het Zuid.

Anderzijds mag de buurt haar eigenheid niet volledig verliezen in deze dynamiek. De eigenheid van de buurt zit misschien eerder in het publiek dat in de wijk woont of er gebruik van maakt dan in een of andere uitgesproken ruimtelijk-stedenbouwkundig karakteristiek. Daarin zijn omliggende buurten soms dominanter. Dit laatste wil echter niet zeggen dat geen enkele plek van het Schipperskwartier een meer bijzonder beeld kan betekenen.

De as Falconrui-Paardenmarkt is een belangrijke drager op de grenslijn van het Schipperskwartier enerzijds en de Campusbuurt en de binnenstad anderzijds. Deze as kent wat buurtgerichte handel. Het buurtkarakter kan zeker versterkt worden door de inplanting van een park en passende voorzieningen.

De Belliardstraat is naast Falconplein en Hessenplein één van de dwarsverbindingen tussen de Oude Leeuwenrui en de Falconrui/Paardenmarkt. Deze derde verbinding mag echter niet een derde bovenlokale betekenisdrager worden in de buurt. De Belliardstraat blijft beter low-profile als een gewone woonstraat.





ONTWERPCONCEPTEN

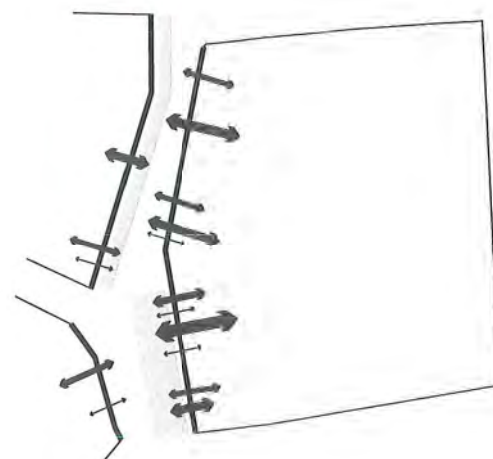
Concept 1: vier gezichten

Vandaag zijn de randen van het bouwblok zoek. Ze staan leeg, ze zijn vervallen of ze zijn gewoon weg. We herstellen ze maar we gaan nu ook niet voor volledige reconstructie.

Aan elke rand van het bouwblok is of wordt het anders: het Falconplein een prettig stadsplein, de Oude Leeuwenrui een boulevard, de Belliardstraat een besloten woonstraat, het duo Falconrui/Paardenmarkt een buurtas. We benadrukken de eigenheid van elke rand door middel van de positie van de verschillende programma's, de manier van ontsluiten, de morfologische keuzes. Zo spelen we in op de context en krijgt het bouwblok vier gezichten.

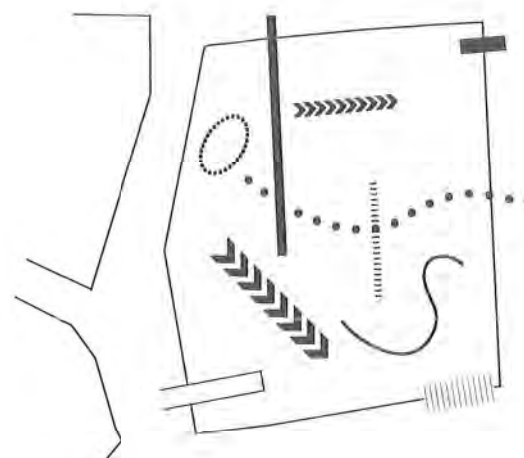
Concept 2: bouwblok met pit

Het midden van een bouwblok is door-gaans de plaats waar alle achterkanten bij-eenkomen. Het midden kan een onzichtbare plek zijn, het kan een groene binnenoase zijn. In Falcon staat er een Zeemanshuis. Deze realiteit maar ook de dichtheidseis vanuit de opdracht zetten ons ertoe aan het midden van het bouwblok nog intenser te maken. Geen ontpitten maar méér pit. De gehele verscheidenheid van programma's schurkt er bijeen. Park en parking ontmoeten elkaar. Een nieuwe toren verschaalt de hoogbouw van het Zeemanshuis. De achterkant wordt meer voorkant.



Concept 3: Falcon²

Straatmadelieven, Rolex en Albanese gangsters: aan levendigheid was er geen gebrek, maar het bleek de foute soort. Na de spookstadtijd willen we het Falconplein opnieuw tot een aantrekkelijk stedelijk plein inrichten. We voorzien aan beide zijden terraskansen zodat het plein niet uiteenvalt in een schrale Eastside en een goedbedeelde Westside. Niet alleen het plein krijgt meer dynamiek, maar ook de rand van het projectbouwblok. We verdikken die rand zodat er meer activiteit en meer vloeroppervlakte gekoppeld worden aan het plein. Er komen bijkomende woonadressen (dus meer mensen), grotere handelszaken (dus meer mensen), nieuwe gemeenschapsvoorzieningen (dus meer mensen). Kortom: meer mensen op het Falconplein

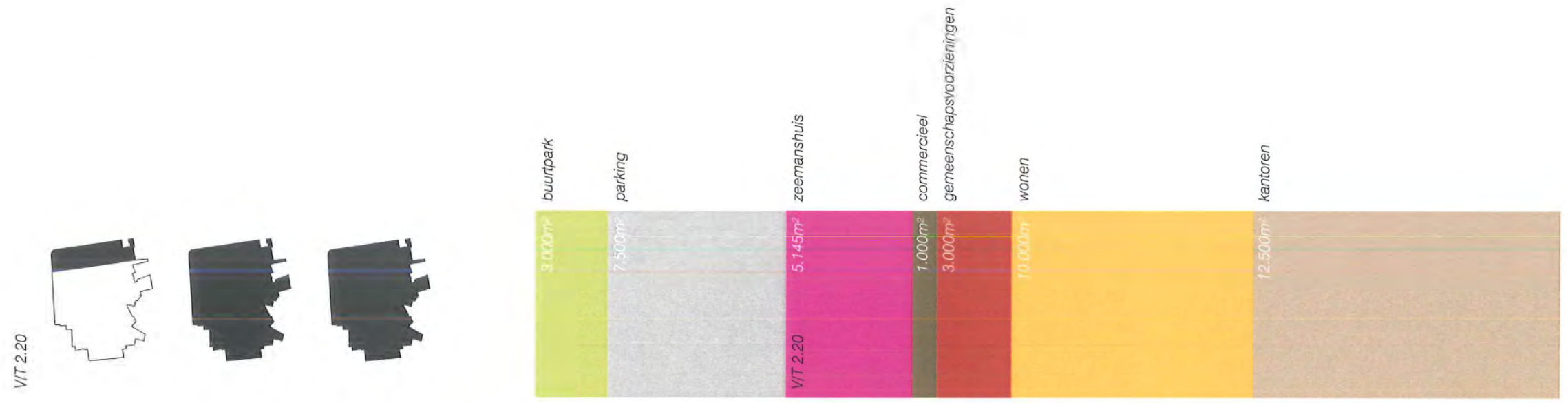


Concept 4: multi-trajectjes

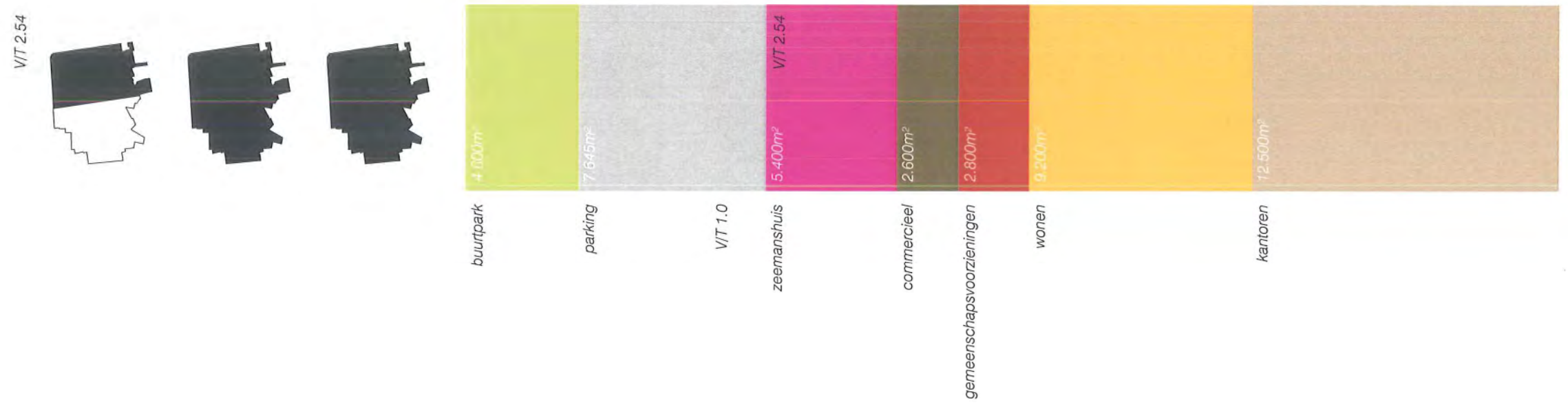
Trajecten door bouwblokken mogen niet concurreren met trajecten door 'echte' openbare ruimte. We willen stedelijke levendigheid niet verdunnen maar concentreren. Daarom mijden we lange doorgaande trajecten door het bouwblok. Doorgaande routes lopen beter door de stedelijke plekken van Falconplein of Hessenplein. In het bouwblok zien we wel talloze kleine, korte, informele trajecten door een multiteit van gebruikers. Door bewoners, hotelgasten, SD Worx-ers. Tussen parking en winkels, van straat naar buurthuis. Binnen het park en naar het plein. Met andere woorden, sterke relaties tussen de programma's in het bouwblok en de omgeving of tussen de programma's onderling. Maar niet tussen stadsdelen aan ene en gene zijde van het bouwblok.

OVERZICHT - GLOBAALPLAN

programma in projectdefinitie

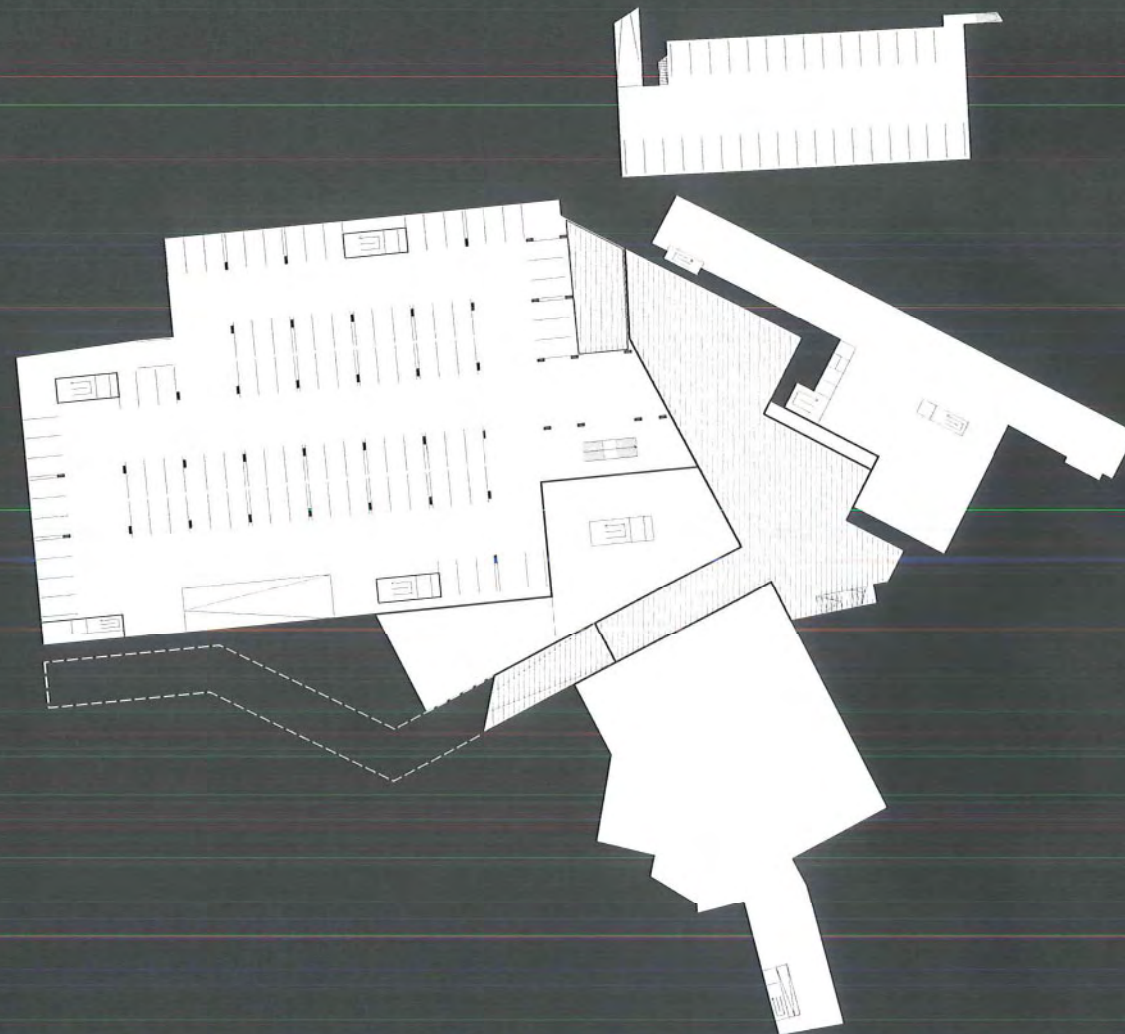


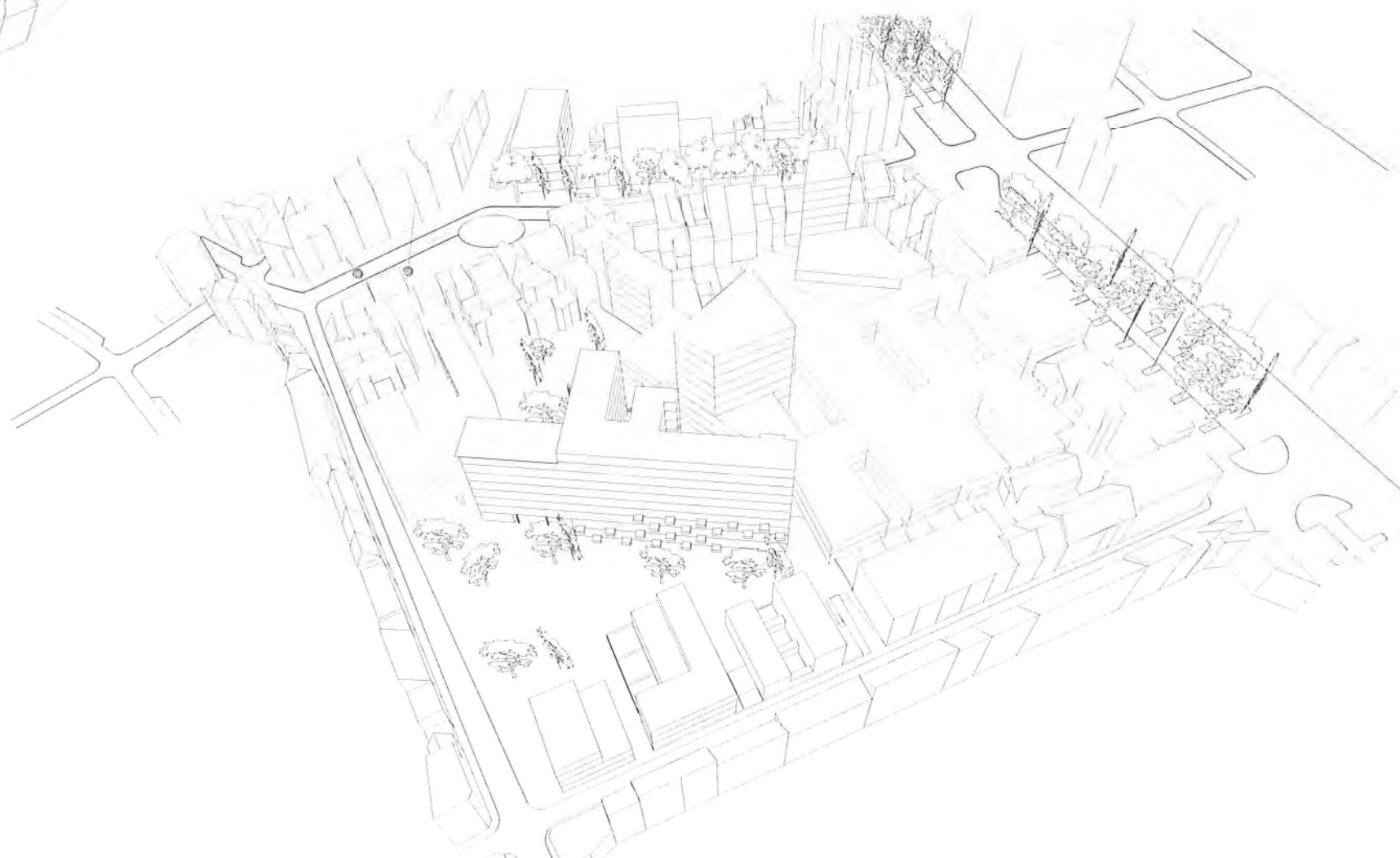
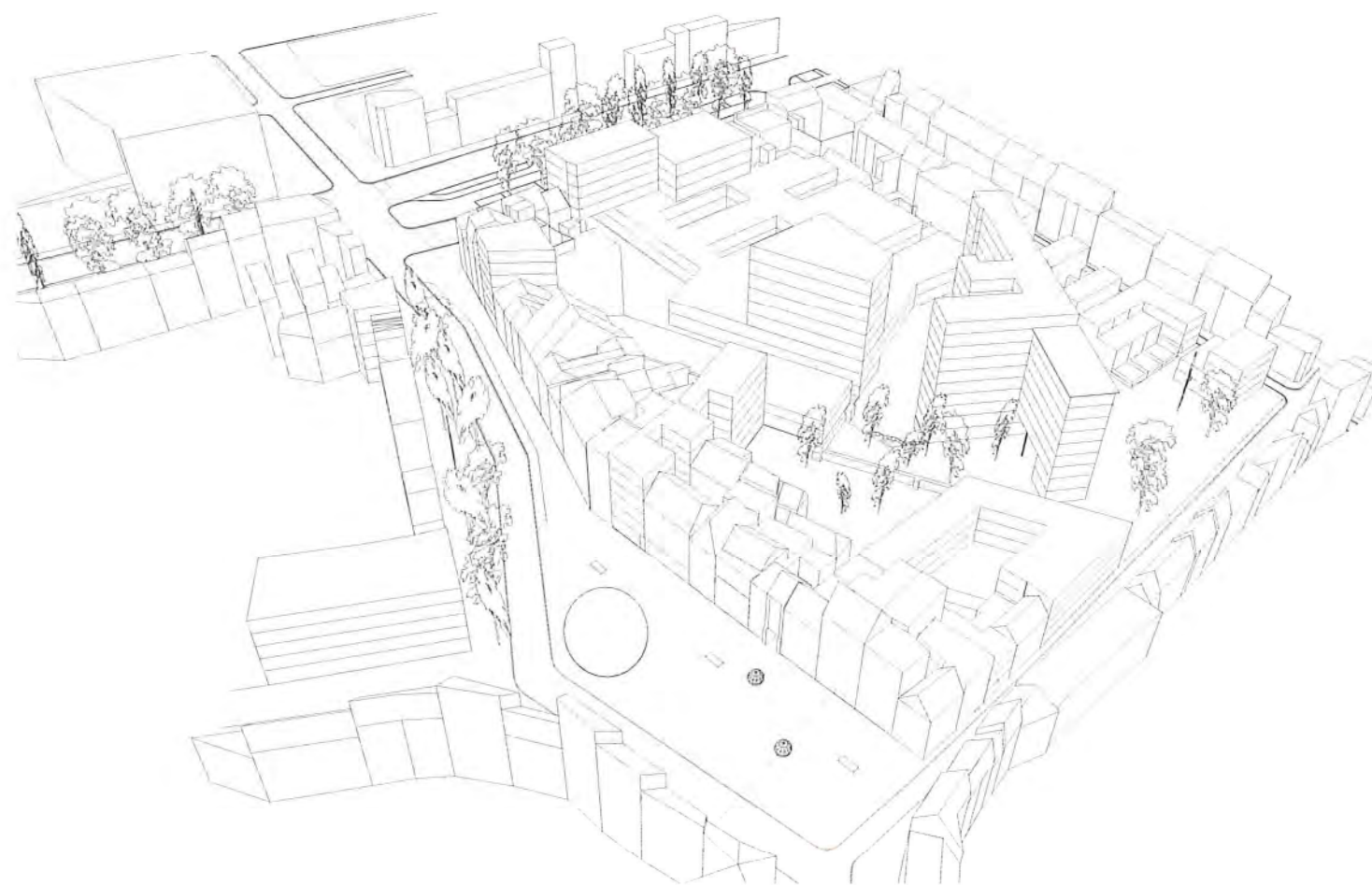
programma in ontwerpvoorstel













Beeld 1

De Falconpoort leidt naar het buurtpark. Het mistroostige uitzicht achter het gesloten hekwerk van deze historische poort wordt opgefrist. Dankzij de vernieuwbouw van het Zeemanshuis is er zicht op een levendige gevel. Enkele openingen in de historische muur nodigen uit om ook de andere delen van het park te ontdekken.



Beeld 2

In het halfverharde deel van het buurt-park aan de Falconpoort zorgen bomen en heesters voor een groen accent. Onder het woongebouw aan de Falconrui is een gemeenschapsfunctie die zorgt voor extra levendigheid 's avonds en overdag. Verschillende woonvolumes kijken uit op dit deel van het park.



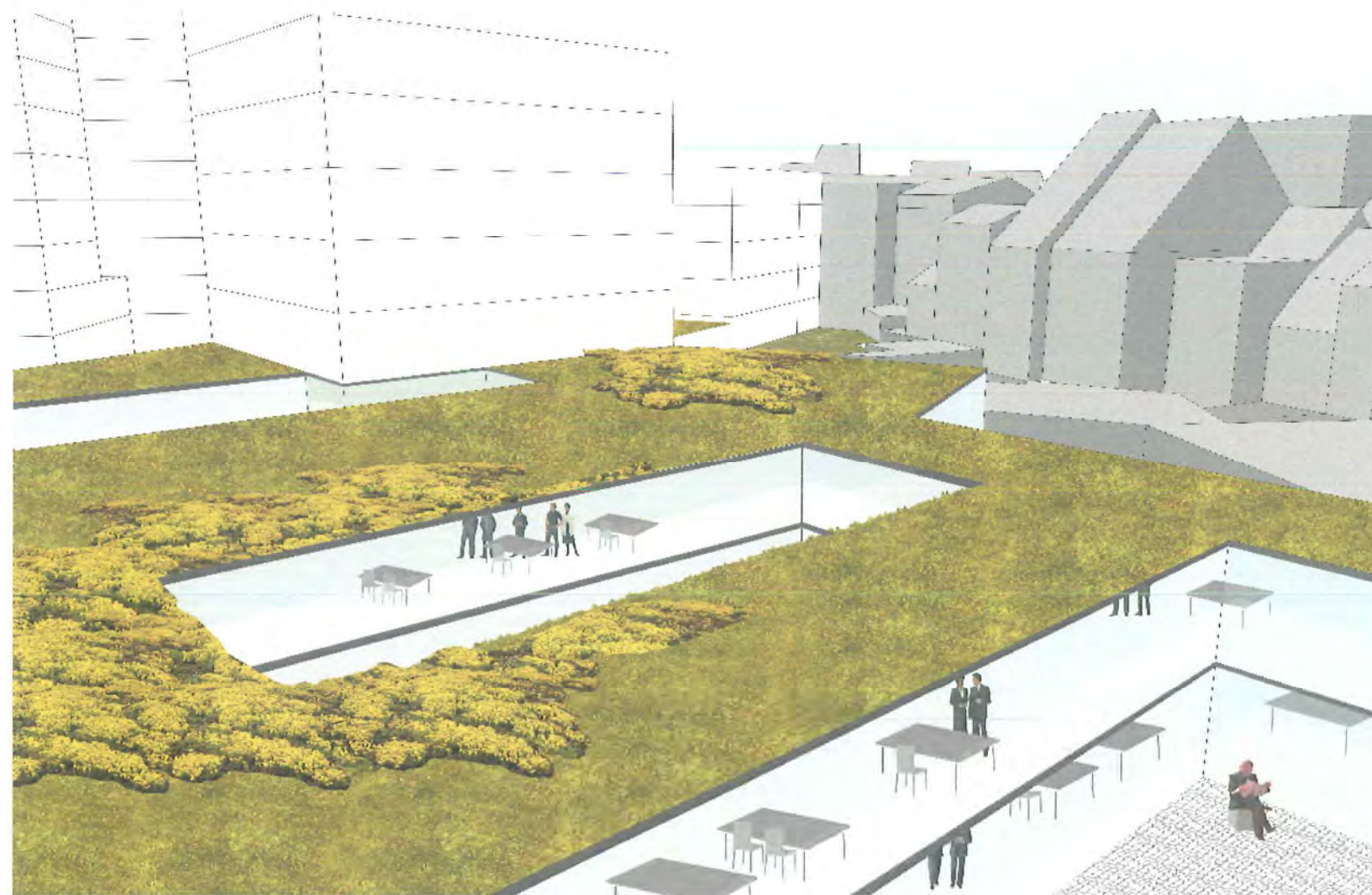
Beeld 3

In het midden van het bouwblok ligt een verzonken parvis. Aan weerszijden rijzen de kantoortoren en het Zeemanshuis op. Daglicht reikt tot in de parking die via de parvis in verbinding staat met het buurtpark.



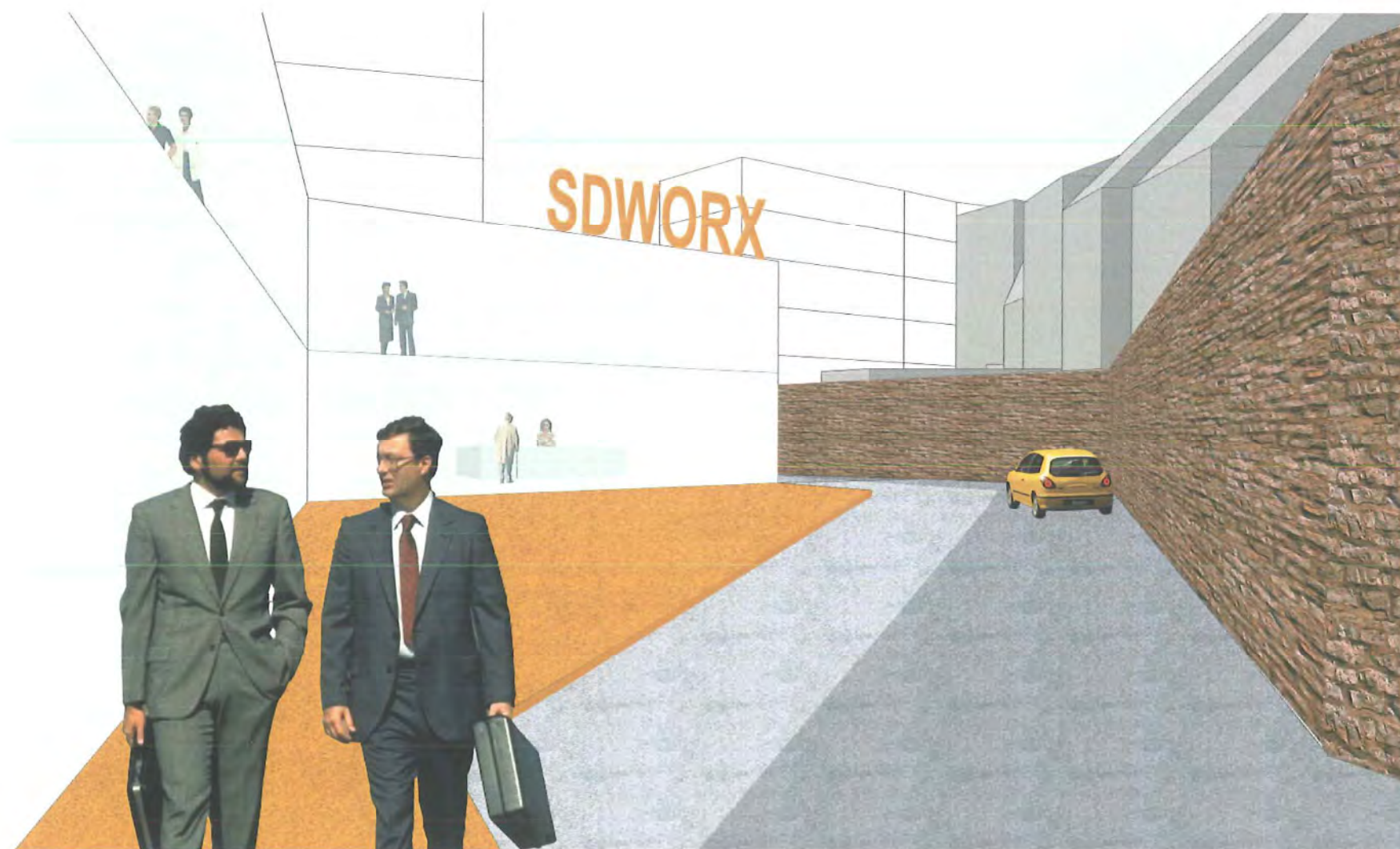
Beeld 4

De lange zijde van het buurtpark is volstrekt open naar de Falconrui. Aan weerszijden zijn er woningen: de studio's voor langverblijvers onderaan in het Zeemanshuis en daartegenover de nieuwe woningen langs de Belliardstraat. Onder de lobby van het Zeemanshuis kan je naar de andere kamers van het park.



Beeld 5

Vanuit de kantoor-schijf aan de Oude Leeuwenrui kijkt men over een groendak met patio's. Het ensemble van kantoor-toren en Zeemanshuis betekent in het midden van het bouwblok een intense piek.



Beeld 6

Voorbij de voorgevel van SD Worx in de Oude Leeuwenrui, komen er nog voorkanten. Een elegante dienststraat vertrekt vanaf de onderdoorgang in de gevelwand. De dienststraat is breed genoeg zodat er een voorpleintje bij kan en een tweede ingang een eigen kader krijgt.



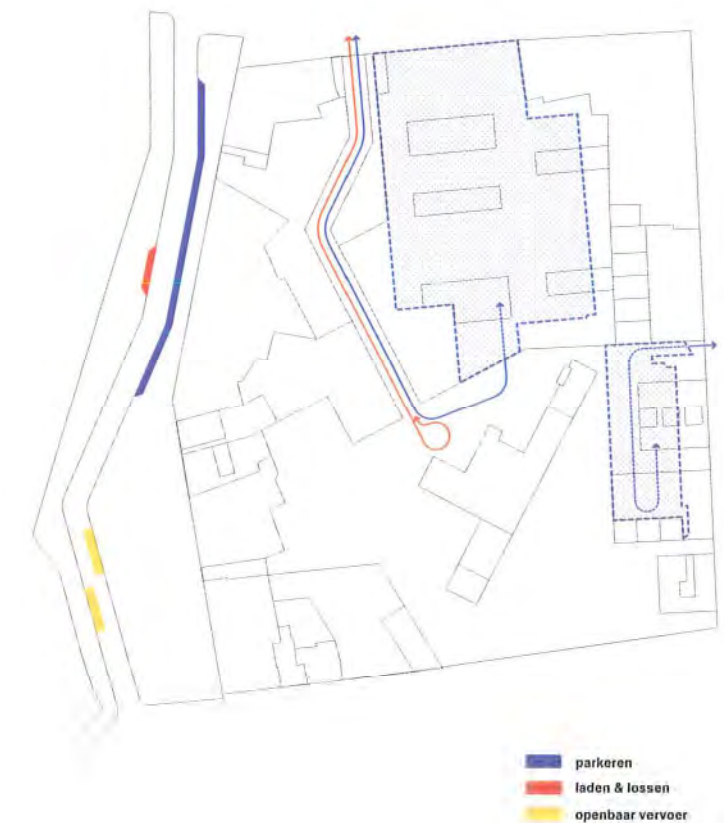
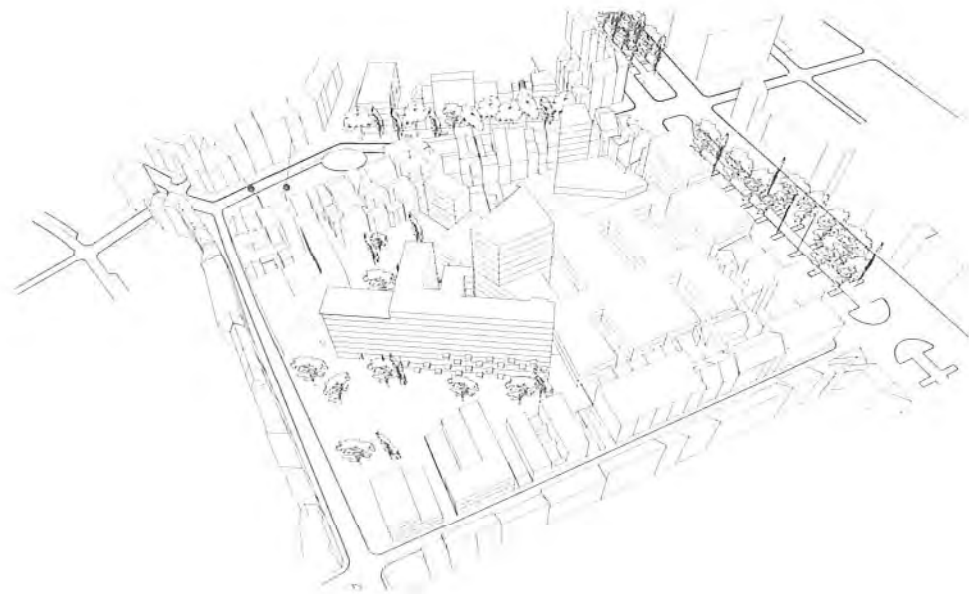
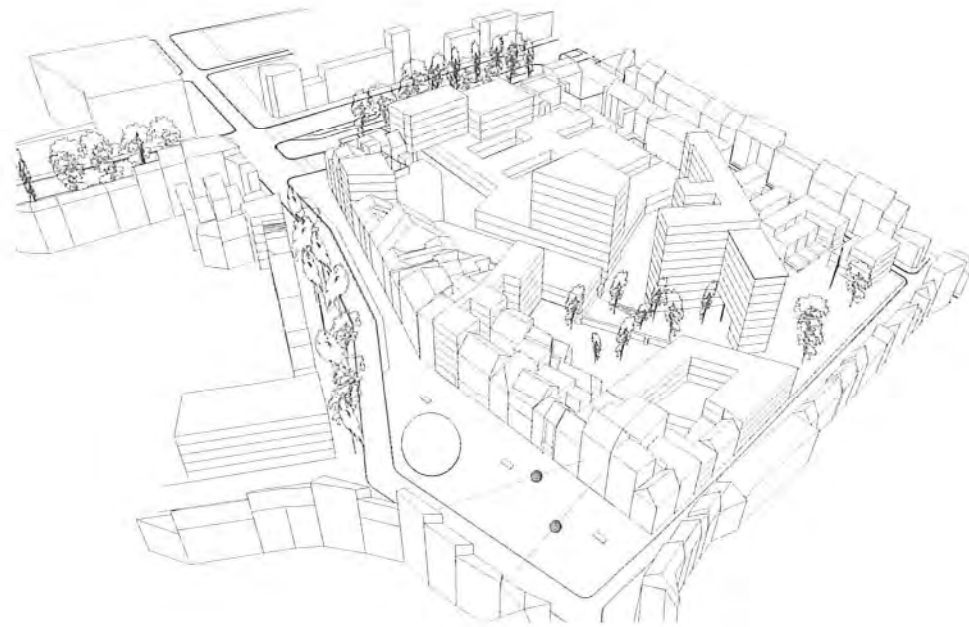
Beeld 7

Twee grote bolluchters, de paddestoel en een rij geschrant geplaatste bomen bepalen de sfeer op het Falconplein. Het plein voor de Falconpoort is ruim en open en biedt plaats aan terrassen, markt, evenementen,... De Falconpoort is opgewaardeerd tot doorgang naar het buurtpark.



Beeld 8

De paddestoel verbindt door zijn alzijdigheid de twee delen van het Falconplein. De markante vorm schept een herkenningspunt voor de buurt: 'afspraak aan de paddestoel'.



Morfologie

- Hogere bebouwing aan de randen van het Falconplein en de Oude Leeuwenrui.
- De bebouwing aan de Falconrui en de Belliardstraat sluit aan bij de bestaande bebouwingshoogte in de straat. Het buurtpark zorgt voor openheid naar de Falconrui. De nieuwe bebouwing aan de Belliardstraat bestaat uit losse volumes met als resultaat een geperforeerde straatwand.
- Een hoger accent in het midden van het bouwblok: tandem Zeemanshuis en Kantoortoren.
- Een verdiept plein tussen Zeemanshuis en kantoren.
- De overige bebouwing in het bouwblok maximaal twee verdiepingen hoog.

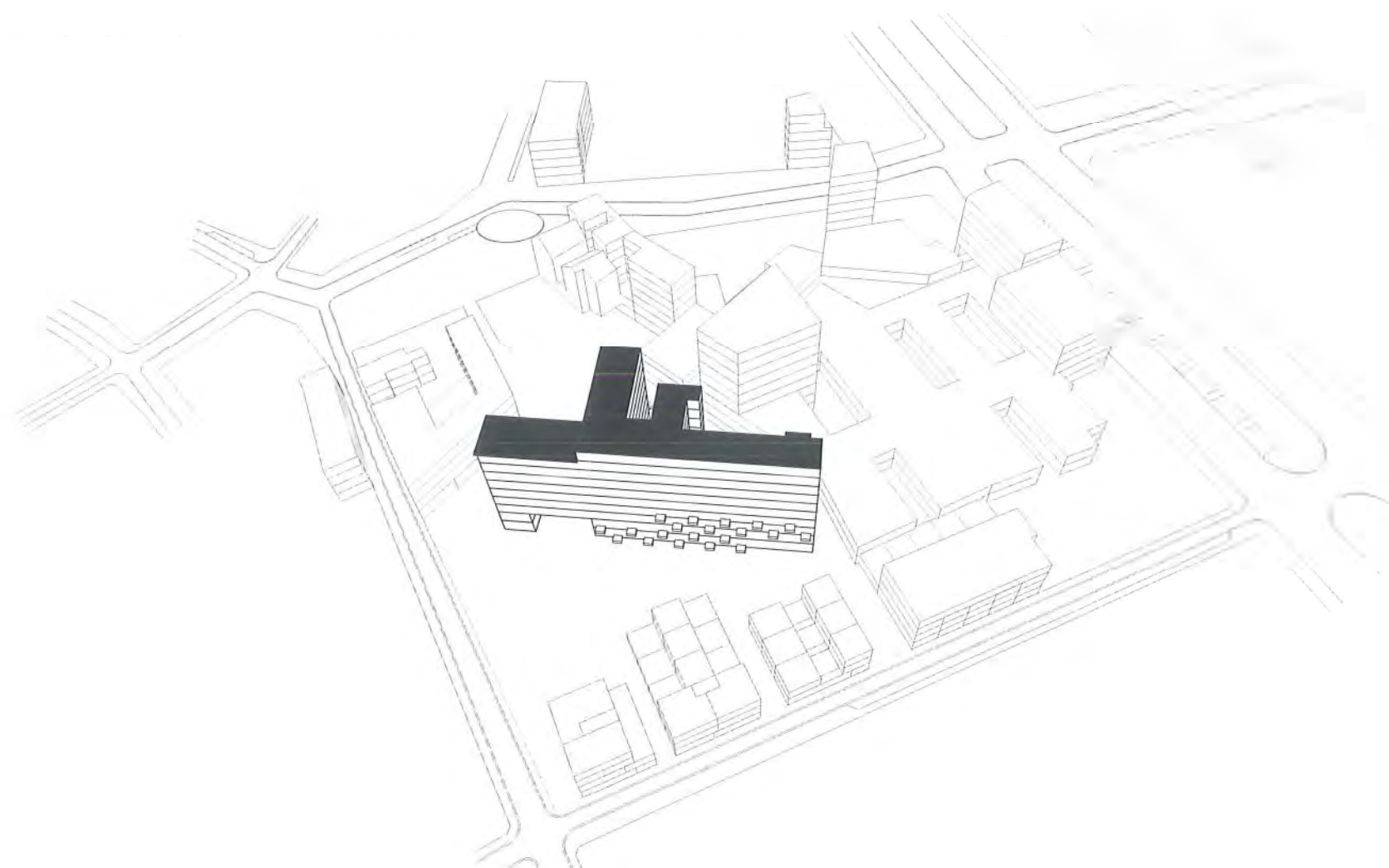
Programma

- Kantoren geclusterd aan de Oude Leeuwenrui.
- Wonen gespreid over de rand van het bouwblok, af en toe wat dieper instekend maar ze behouden steeds een koppeling met de rand.
- Gemeenschapsvoorzieningen opgedeeld over een aantal percelen rond het buurtpark. Een aantal ervan zijn ook rechtstreeks toegankelijk vanaf het Falconplein.
- Commerciële functies in en achter de gevelwand van het Falconplein.
- Buurtpark slingert door het zuidelijke deel van het bouwblok.

Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

- Geen doorgaand circuit voor autoverkeer doorheen het bouwblok. Enkel 'pijpekoppen' naar ondergrondse of bovengrondse parkings in het bouwblok. De ontsluiting voor de hoofdbrok van het programma (deel wonen en alle kantoren) gebeurt aan de Oude Leeuwenrui. Enkel het grondgebonden wonen aan de Belliardstraat krijgt collectieve parkeermogelijkheid op de eigen terreinen.
- De toegang voor de ondergrondse parking aan de Oude Leeuwenrui wordt ook gebruikt als bedieningsstraat voor de verschillende commerciële trekkers aan het Falconplein en het Zeemanshuis.
- De bushaltes aan het Falconplein zijn voor de Falconpoort gesitueerd.

ZOOM - PLANONDERDELEN



Zeemanshuis

Niet inbouwen, aanplakken, maskeren maar: vrijmaken

Alle lage bijgebouwen aan weerszijden van het Zeemanshuis worden afgebroken. Enkel de hoogbouw blijft staan. Zo wordt de footprint in de omgevende groene ruimte geminimaliseerd. Het Zeemanshuis staat nu droog en oogt fris. De uitzonderlijke slankheid van de torenschijf komt beter tot uiting. De architectuur spreekt meer en heeft meer allure.

Evenwichtige verdeling van de functies in de schijf

De bestaande schijf van het Zeemanshuis wordt getransformeerd en de functionaliteit wordt aangepast. Alle behouden en nieuwe functies worden er ondergebracht. Zonder afbreuk te doen aan de sterke Gestalt van het Zeemanshuis worden de gevels gedifferentieerd in overeenstemming met het soort functie dat erachter plaats heeft. Zo wordt het gebouw meer leesbaar en minder treurig.

De voordelen van een hoog gebouw worden beter uitgespeeld. De **lobby** (niveau 3) ziet aan weerszijden uit over het park, het **restaurant** en de **bar** (niveau boven huidige dak) hebben een panorama over Antwerpen.

De 50 **éénpersoonkamers** voor zee-
lieden worden in de oostelijke kant van het gebouw geplaatst.

De 100 **meerpersoonkamers** voor het Maritiem Hotel worden in een vernieuwd gedeelte ondergebracht dat aansluit bij het Falconplein.

De 25 **studio's** voor langverblijvers worden onderaan met zicht op het buurtpark geplaatst en tegenover de nieuwe woningen langs de Belliardstraat. Zo wordt het park aan weerszijden omsloten door woonfuncties (sociale veiligheid). De studio's beschikken over een privaat balkon.

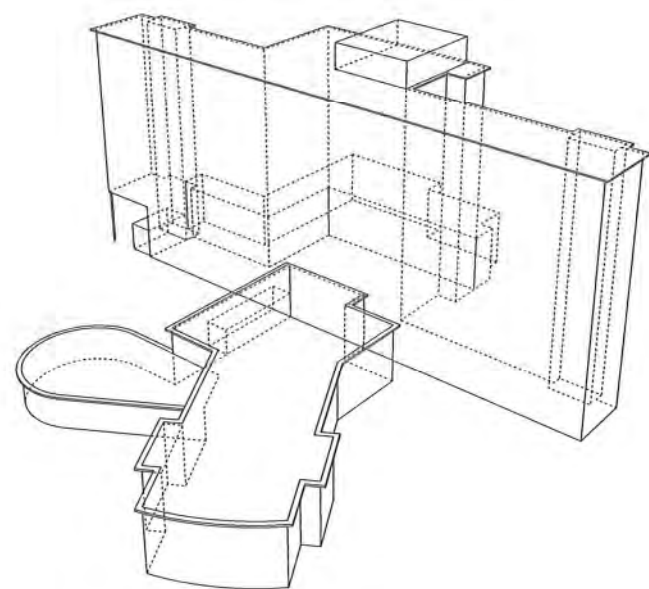
Twee voorkanten in plaats van een voorkant en een achterkant

Door de vernieuwde gevels en door de verdeling van de functies worden de twee kanten van het Zeemanshuis meer evenwaardig. Aan beide zijden ligt er een deel van het buurtpark. De inkom bevindt zich op de kop en de lobby is tweezijdig gericht.

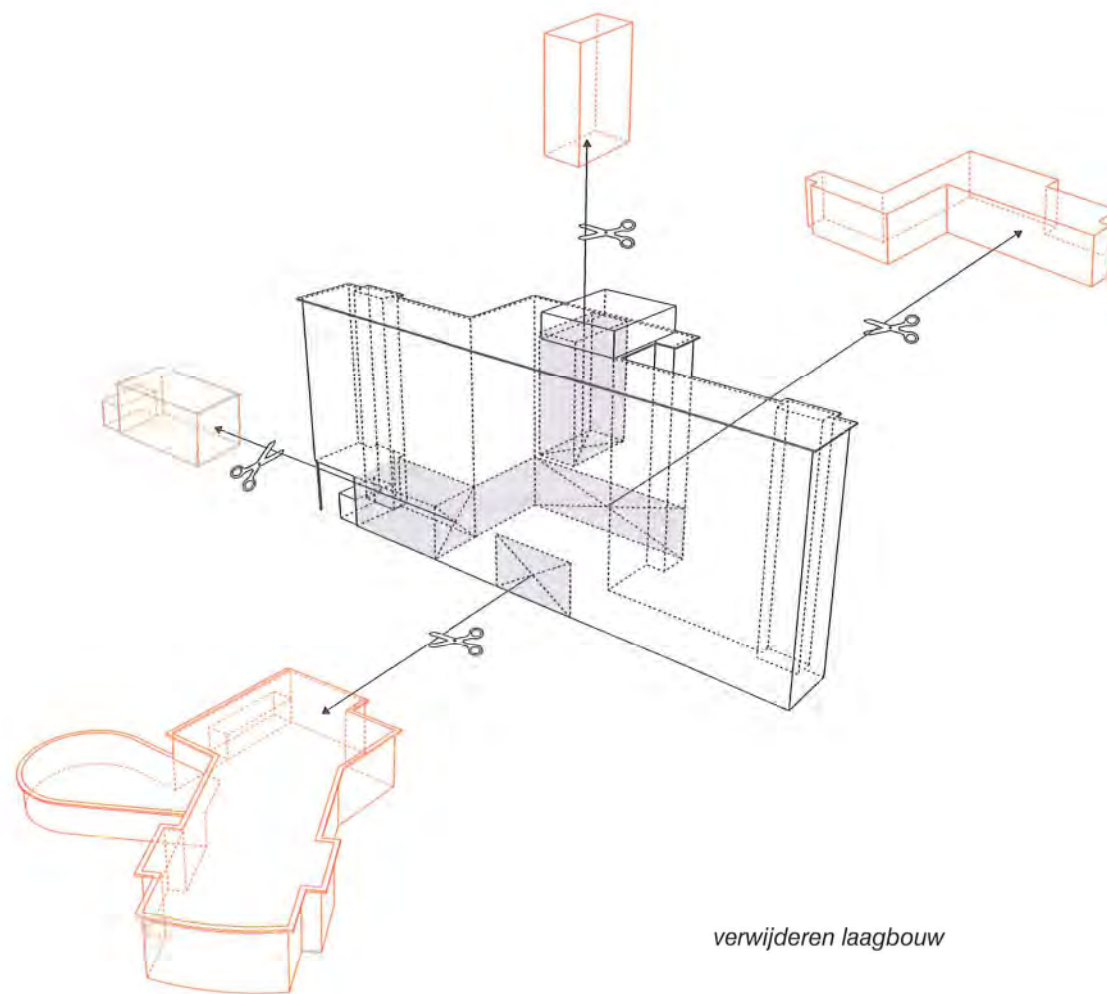
Het gebouw wordt uit verschillende richtingen benaderd: bezoekers (in-
komlobby) via Falconrui of Falconpoort, buurtbewoners vanuit de Belliardstraat, bussen rijden voor in de Falconrui, (bus)parkeren en diensten bereiken het Zeemanshuis vanuit de Oude Leeuwenrui.

Kruisbestuiving

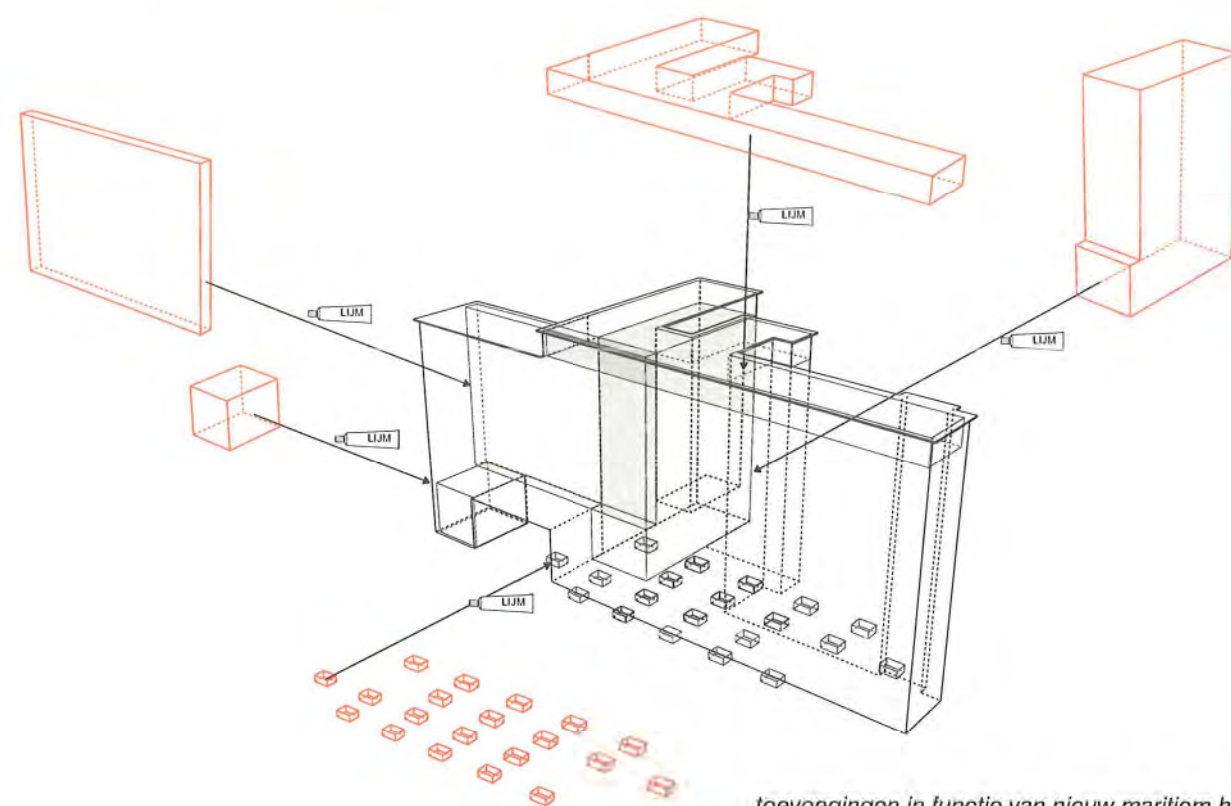
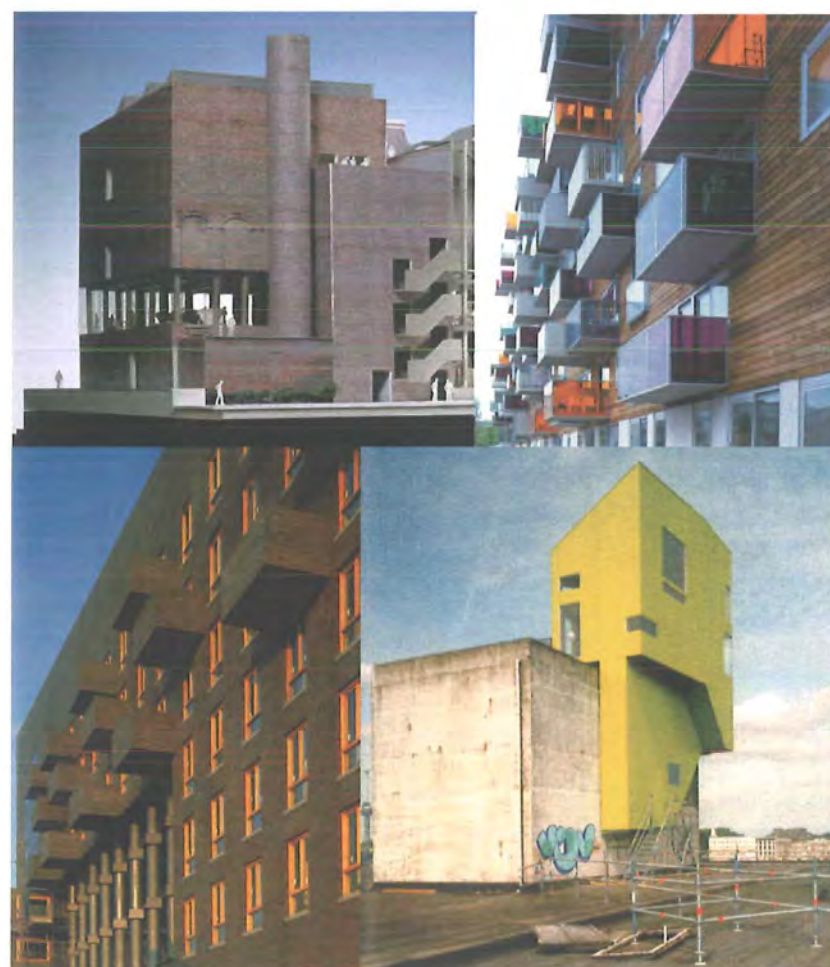
De centrale ligging, het tweezijdige karakter en de veelzijdige bereikbaarheid van het nieuwe Zeemanshuis lenen zich voor interactie met de omgeving en samenwerkingsverbanden met andere programma's.



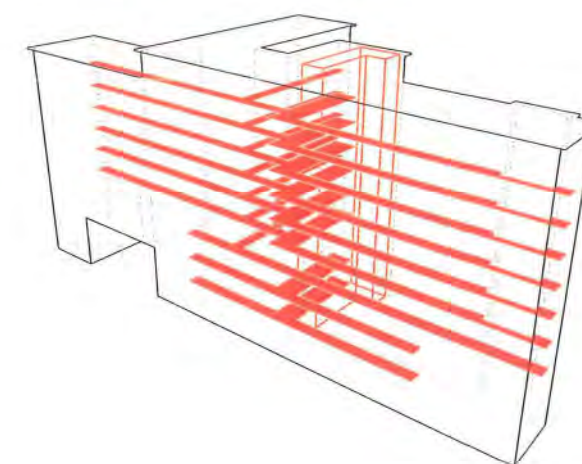
bestaande toestand Zeemanshuis



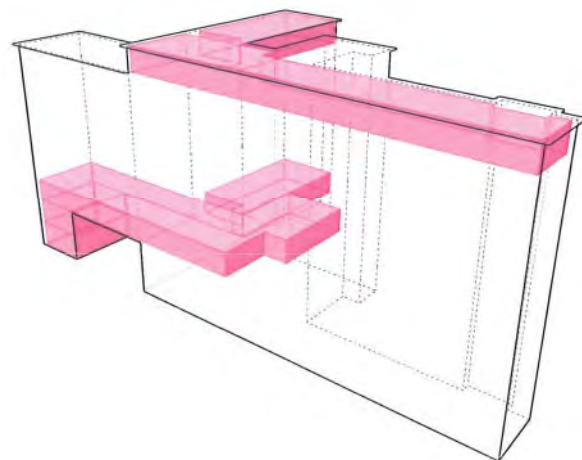
verwijderen laagbouw



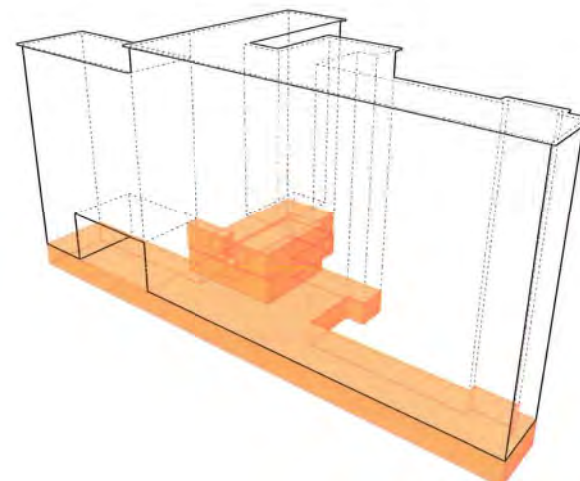
toevoegingen in functie van nieuw maritiem hotel



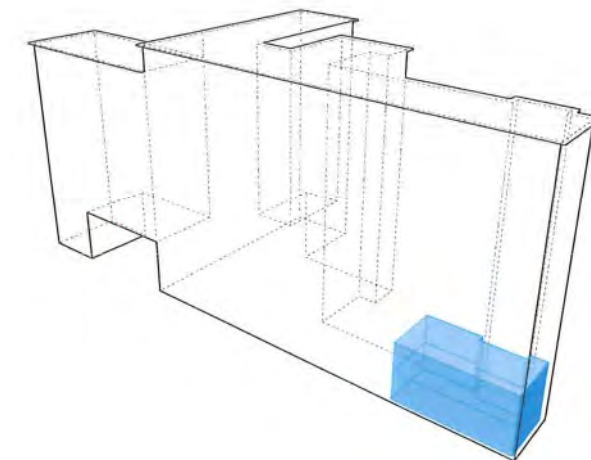
nieuwe toestand Zeemanshuis



lobby op de eerste verdiepingen / restaurant en bar op nieuwe bovenste verdieping

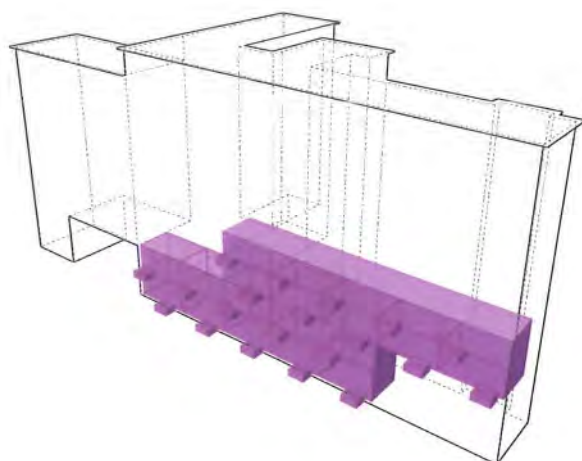


technische ruimte in kelderverdieping

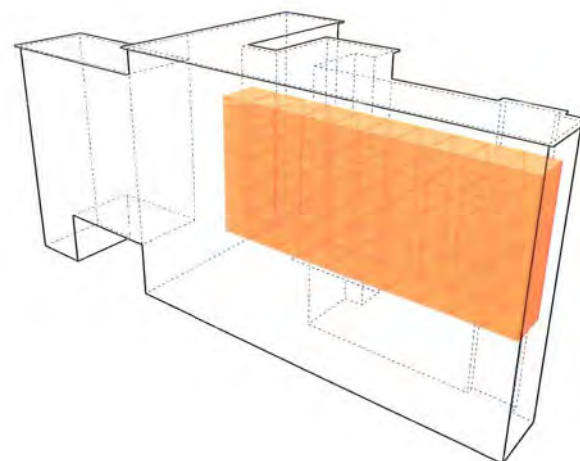


gemeenschapsfuncties

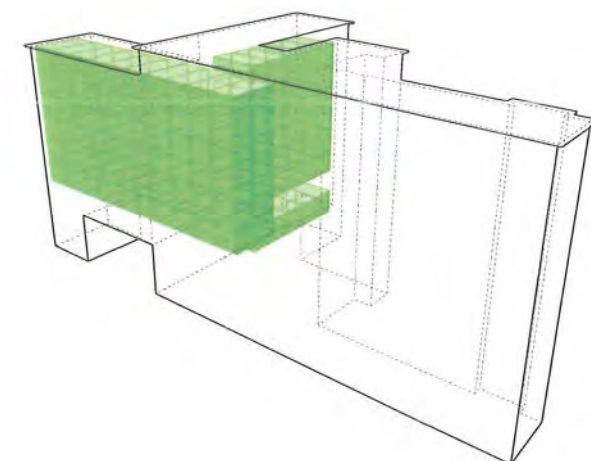
20 studio's voor langverblijven



50 éénpersoonskamers



95 tweepersoonkamers



Wonen

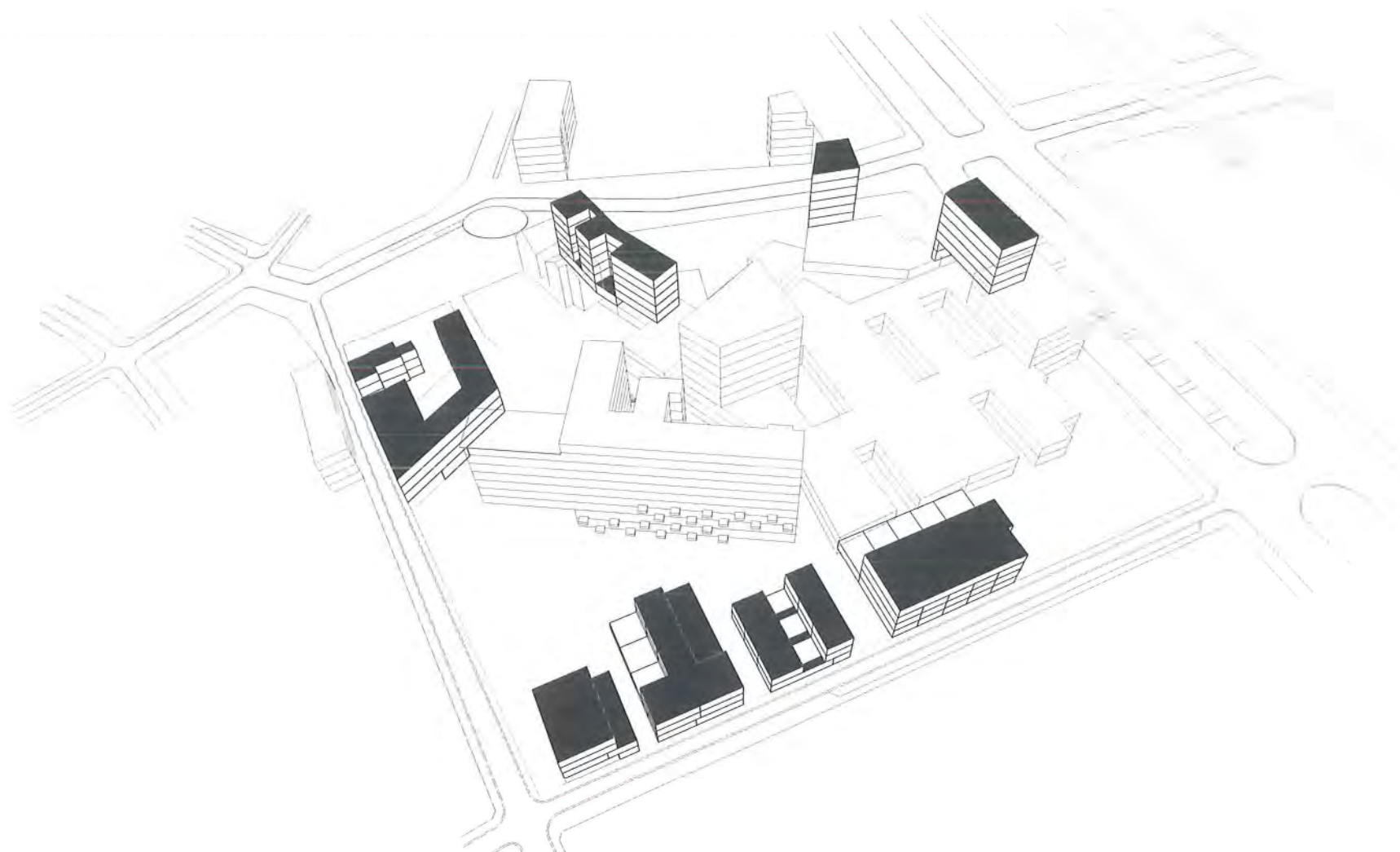
Woonkwaliteiten

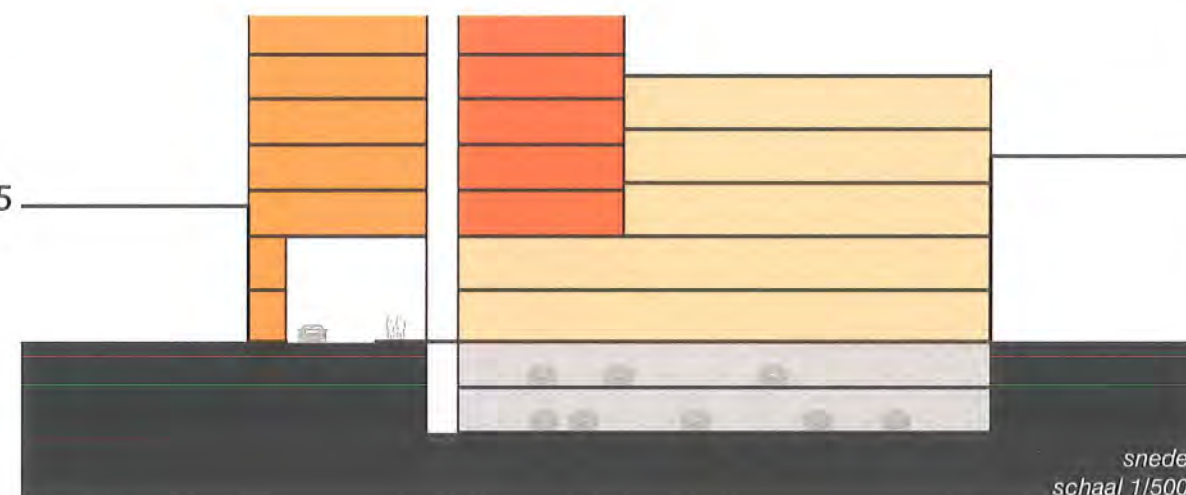
In dit stadium van het ontwerp is reeds zorg besteed aan het waarborgen van woonkwaliteit en het maximaliseren van woongenot. De voorstellen houden rekening met oriëntatie, zichten en lichten, private buitenruimte per wooneenheid, parkeermogelijkheid aan of nabij de wooneenheid. De woningen hebben een wisselende identiteit naargelang de rand van het bouwblok waarin ze zich bevinden. Ons plan omvat een mix van verschillende woningtypes en groottes: zowel appartementen als rijhuizen, zowel grote eengezinswoningen als kleinere studio's.

Adres aan de 'normale straat'

Woningen zijn gebaat met een duidelijk adres. Daarom willen we geen verborgene wonen in het binnenblok, geen tweede- en derde-planwonen, geen woningen ergens achterin een park. We hebben de woningen niet geconcentreerd maar verspreid ondergebracht. Ze bevinden zich alle in de randen van het bouwblok. Zo sluiten ze het meest vanzelfsprekend aan op de 'normale straat' en versterken ze de levendigheid van het stedelijk straatleven.

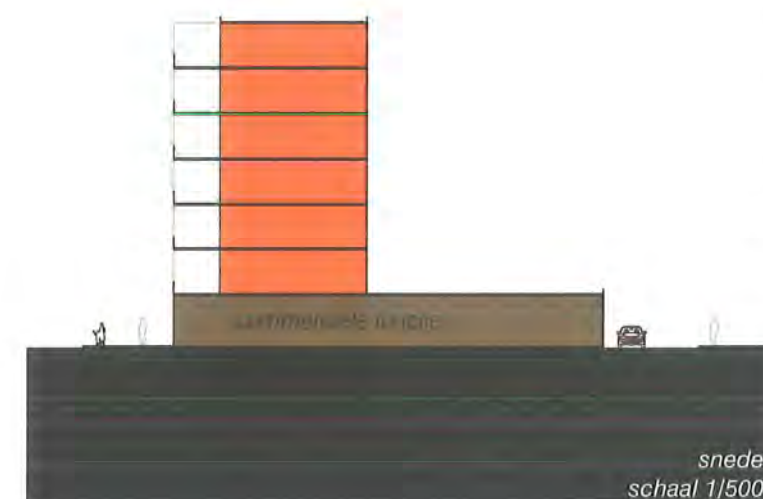
Alle woningen in ons plan hebben hun adres op één van de bestaande straten. De deurbel is er en de ingang is er. Dat is niet alleen praktisch voor bezoekers maar het heeft ook een publieke betekenis.



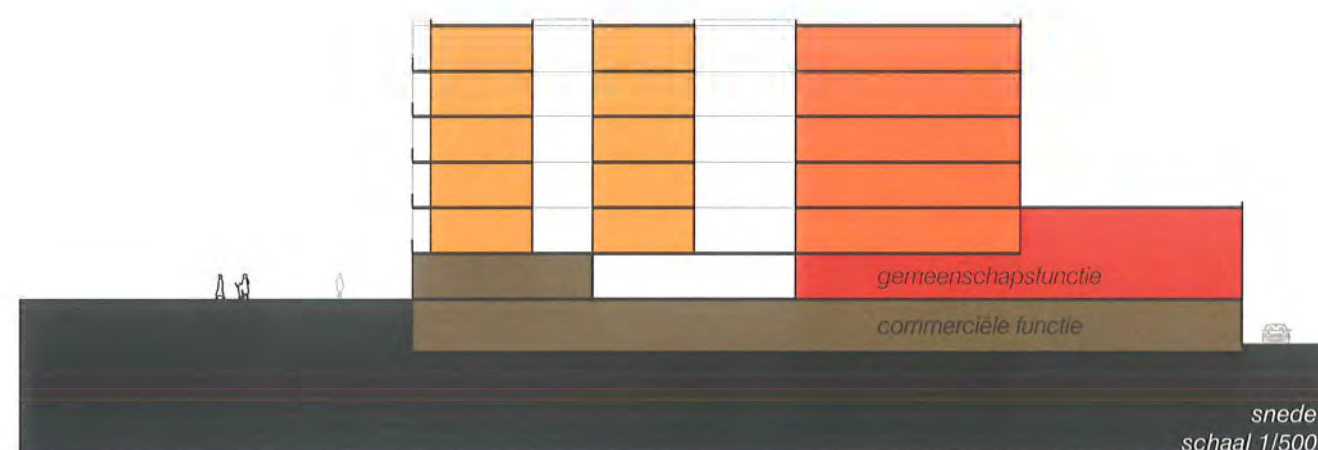


Falconplein

De appartementsgebouwen aan nr. 9 op het Falconplein en aan de Oude Leeuwenrui voor stedelijk wonen zijn van het courante type en daarom gemakkelijk ontwikkelbaar. De appartementen zijn gestapeld rond centrale verticale circulatie. Ze kijken vooraan uit op de openbare ruimte van Falconplein of Oude Leeuwenrui en zijn ook daar toegankelijk. De appartementen beschikken over een inpandige buitenruimte. Er is voor elk appartement een parkeerplaats voorzien in de ondergrondse parking onder SD Worx. Voor het woongebouw aan de Oude Leeuwenrui reikt de lift rechtstreeks in de parking. Voor het woongebouw op Falconplein nr. 9 ligt de parking om de straathoek.



De levendigheid van het Falconplein hangt af van de aantrekkingskracht van het plein binnen het stedelijk veld, maar ook van de mate waarin de omgevende randen bevolkt zijn. Daarom stellen we voor de woondensiteit te maximaliseren, niet alleen op vrije percelen maar ook in dit geval op nr. 29 aan het Falconplein. Het bestaande volume wordt vervangen door een nieuwbouw die niet alleen hoger is maar vooral dieper reikt. De nieuwbouw omvat twee gelijkwaardige volumes. Tussen beide bevindt zich de verticale circulatie als een scharnier. Het eerste volume telt appartementen die vooraan uitkijken op het Falconplein. Het tweede volume kijkt uit op het buurtpark achter de Falconpoort. Beide gedeelten worden ontsloten via het Falconplein. De parking is rechtstreeks te bereiken via de verzonken parvis.

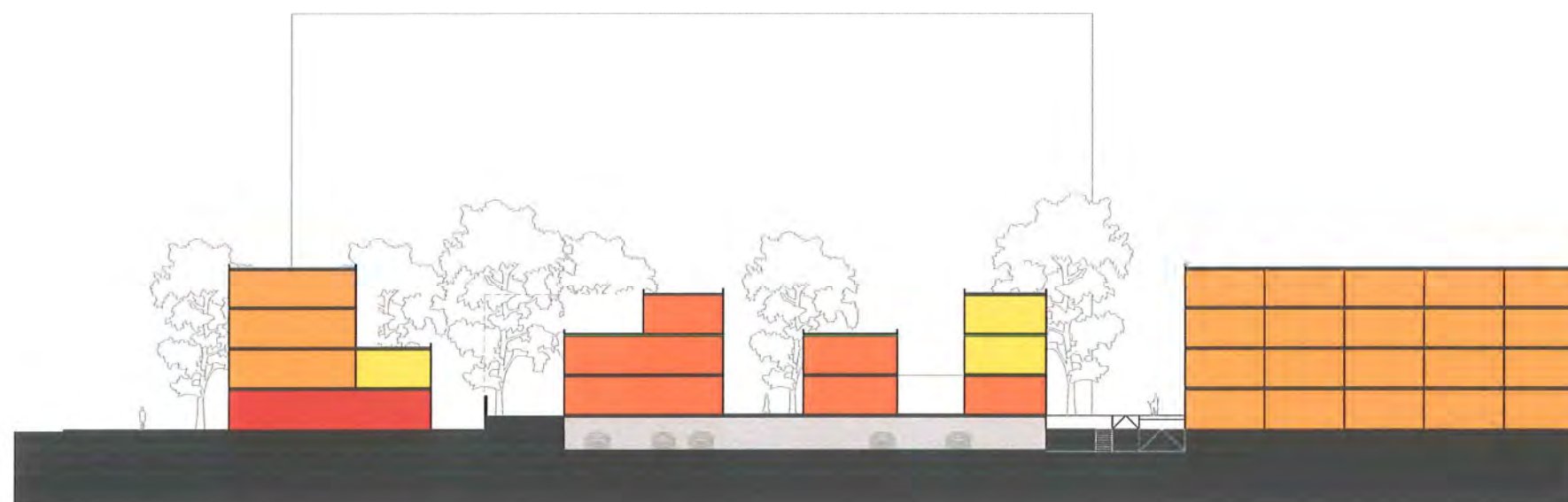


Belliardstraat

Aan de Belliardstraat worden grondgebonden woningen voorzien: gewone rijhuizen met tuin, patio's, appartementen met een buitenruimte. Ze worden ontsloten vanuit de Belliardstraat en hebben zicht op het aansluitende buurtpark. Ter plaatse van de hoge gevelwand van het Zeemanshuis zijn andere types of oriëntaties ingezet om het privacy-probleem uit te schakelen. De opdeling en perforaties van de straatwand geven de nauwe Belliardstraat wat ademruimte.

De rijhuizen met tuin vormen een klassiek stedelijk type. Ze volgen de rooilijn en staan rug aan rug met de patio's. De rijhuizen beschikken over een parkeerplaats in de aansluitende ondergrondse parking onder de parkwoningen.

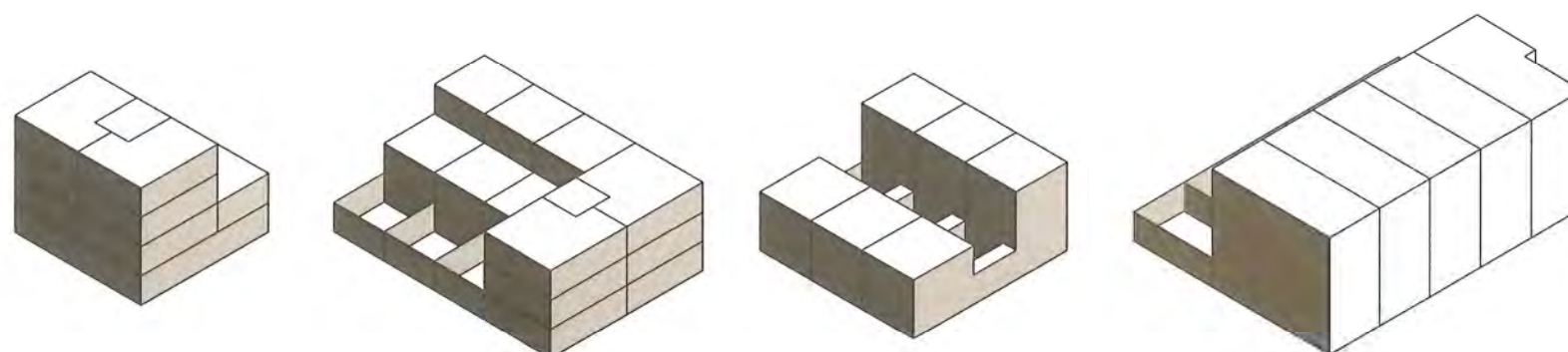
De parkwoningen omvatten flats, duplexen, patio's en tuinwoningen. Ze bevinden zich alle ca. 1 m boven het maaiveld om de dubbele blootstelling op te vangen. De ontsluiting verloopt vanuit de Belliardstraat maar er zijn doorsteken en doorzichten naar het buurtpark. Onder de parkwoningen bevindt zich een halfondergrondse parkeergarage voor de bewoners.



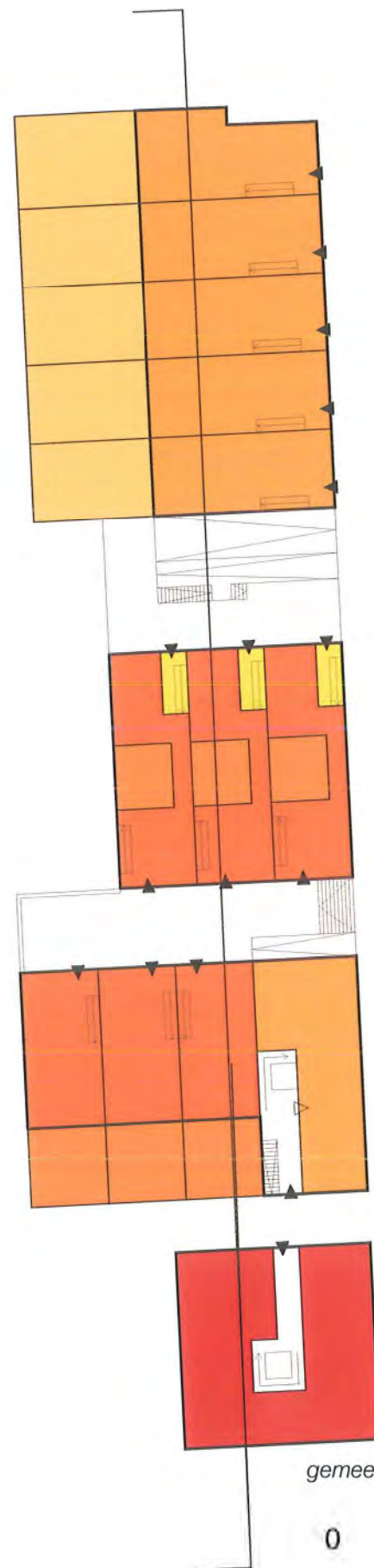
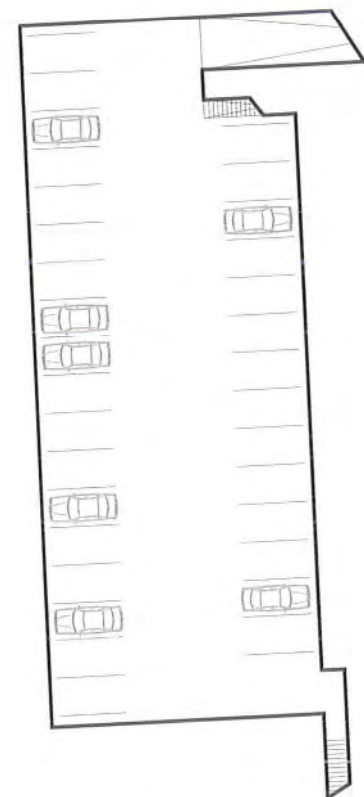
snede
schaal 1/500



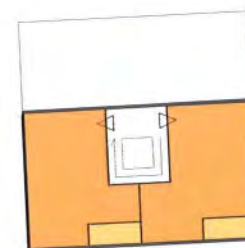
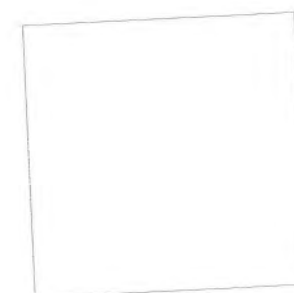
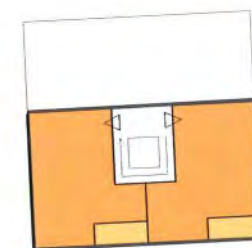
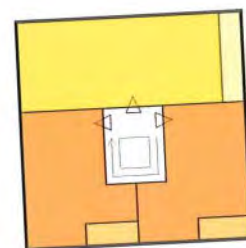
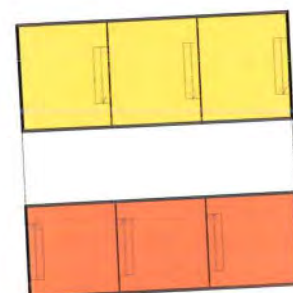
grondplan
schaal 1/500



isometrie



gemeenschapsfunctie



plannen
schaal 1/500

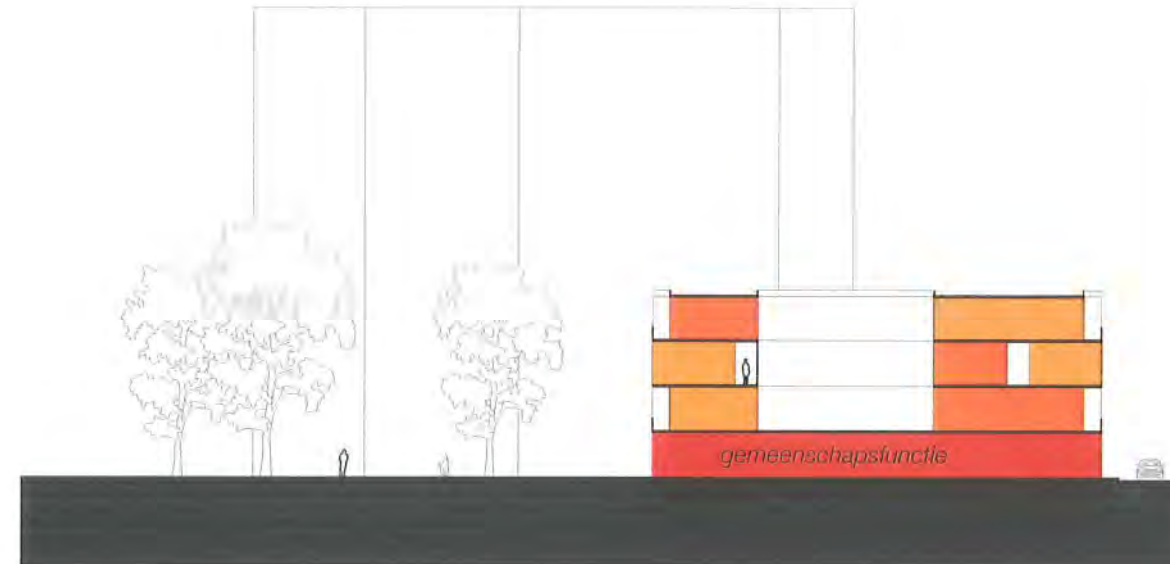
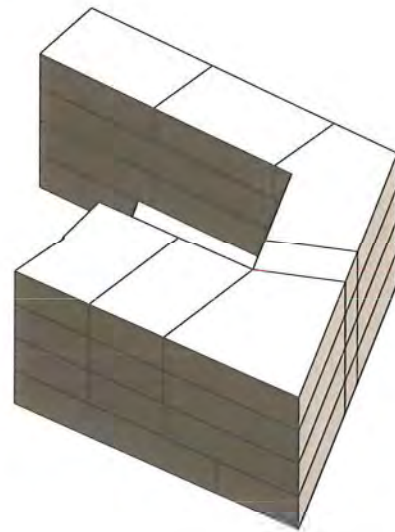
-1

0

+1

+2

+3



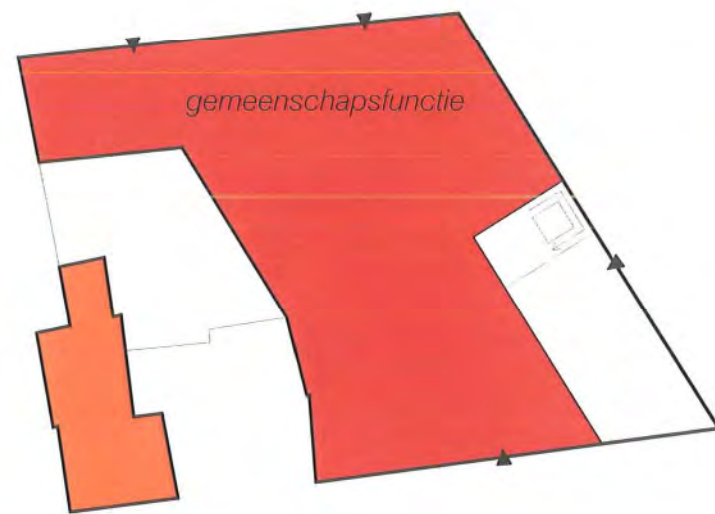
snede
schaal 1/500

Falconrui

Aan de Falconrui wordt een woningenblok voorzien dat in eerste instantie de achterkanten van het Falconplein afdekt. Het volume is tweezijdig en richt zich enerzijds naar de straat, anderzijds naar het buurtpark. Op begane grond bevindt zich een gemeenschapsvoorziening. De schuine wand van het blok begeleidt de doorgang naar het buurtpark.

De wooneenheden zijn duplexen die geschrinkt ontsloten worden vanaf één enkele galerij op niveau 2. Naast private buitenruimte beschikken de wooneenheden over een collectieve binnenkoer die als verblijfsruimte is aangelegd. De ontsluiting op straatniveau gebeurt centraal op de hoek.

Voor parkeren zijn er twee mogelijkheden (afhankelijk van het budget): een afzonderlijke ondergrondse parking of parkeerplaatsen in de parking onder SD Worx. Deze parking is rechtstreeks te bereiken via de verzonken parvis.



plan gelijkvloers
schaal 1/500



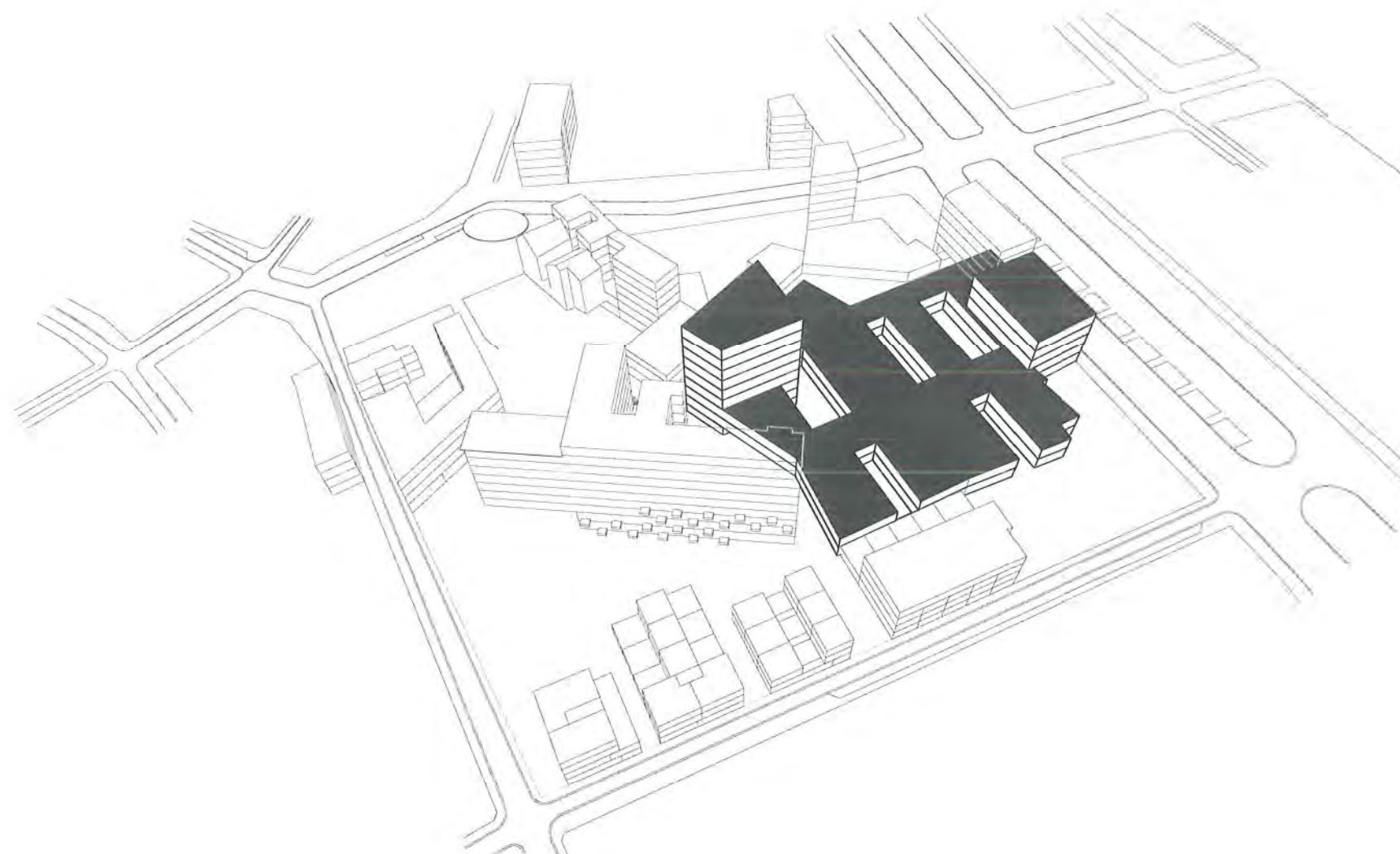
plan +1



plan +2



plan +3



Kantoren

Samenhang in drie delen

De kantorencluster is samengesteld uit drie onderdelen: kantoor-schijf, patiokantoren, kantootoren. Onder het geheel van de kantoren bevindt zich een ondergrondse parking in 2 lagen.

De **kantoor-schijf** staat aan de Oude Leeuwenrui in lijn met de straatwand. De schijf beantwoordt aan de gangbare typologie en maatvoering.

De **patiokantoren** strekken zich uit vanaf de Oude Leeuwenrui tot in het midden van het bouwblok. Ze tellen 2 verdiepingen. Daglicht komt binnen langs de drie vrije gevels en via de ruime binnenpatio's. De gevels en de zichten die eruit voortvloeien, zorgen voor oriëntering in het gebouw. De plattegrond kent ruime overspanningen en is flexibel indeelbaar.

De **kantootoren** bevindt zich in het midden van het bouwblok. Hij staat naast het Zeemanshuis en is van dezelfde hoogte. De toren is een alzijdig gebouw dat vanaf de vierde verdieping ook over de rand van het bouwblok uitzichten en vergezichten heeft.

De **parking** is verticaal rechtstreeks en op verschillende plaatsen verbonden met de kantoren. De verbinding naar de omgeving verloopt via een eenvoudige uitgang op de Oude Leeuwenrui en via een bovenmaatse opening in de richting van Zeemanshuis en Falconpoort.

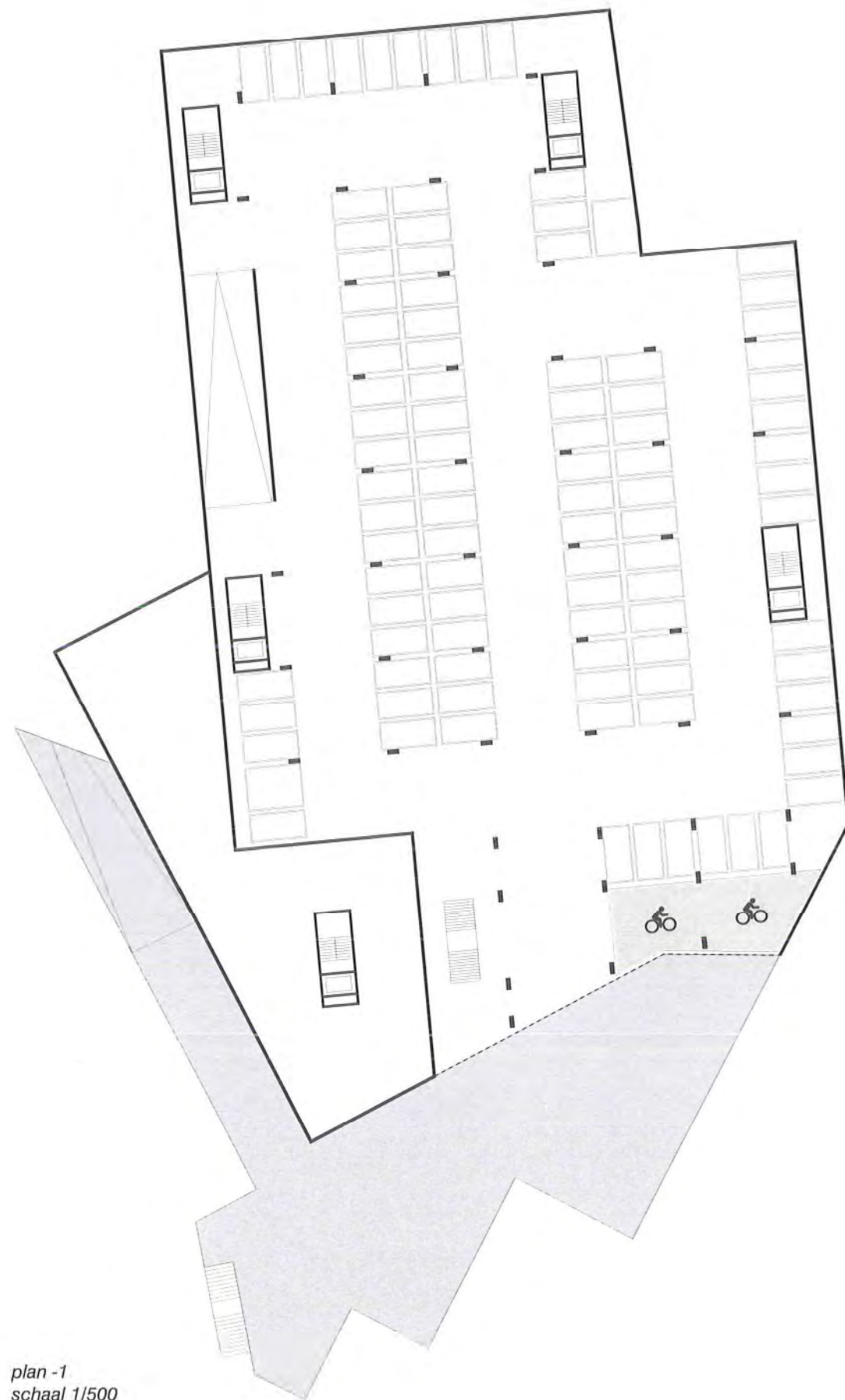
Zichtbaarheid aan de Oude Leeuwenrui

De kantorencluster heeft prominente zichtbaarheid aan de Oude Leeuwenrui. Niet alleen is er een aanzienlijk gebouw in de gevellijn ingeplant, maar ook eventuele afzonderlijke of bijkomende toegangen naar de achterliggende kantoorgedeelten en de inrit naar de ondergrondse parking zijn er gesitueerd. Ze zijn geënceneerd als een theatrale onderdoorgang onder een nieuw appartementsgebouw. De patiokantoren en de kantootoren zijn doorheen deze ruime opening in de gevelwand van de Oude Leeuwenrui zichtbaar. De toegangsroute is voldoende ruim om als voorplein ingericht te kunnen worden.

Pit in het midden van het bouwblok

Het aangezicht van de kantorencluster is gericht naar de Oude Leeuwenrui maar het zwaartepunt van de kantoren is meer gelijkmatig verdeeld. Ook in het midden van het bouwblok is er een belangrijk aandeel ingeplant. De kantootoren vormt samen met het Zeemanshuis een ensemble van hogere gebouwen. Ze bevinden zich aan weerszijden van een verzonken parvis die bijkomende toegangen creëert en ook het parkeren en dienstgebeuren herbergt. De parvis geeft bovendien verbinding naar het buurtpark en naar de Falconpoort. Niet alleen door de gebouwendensiteit maar ook door de personendensiteit ontstaat er intensiteit in het binnengebied.

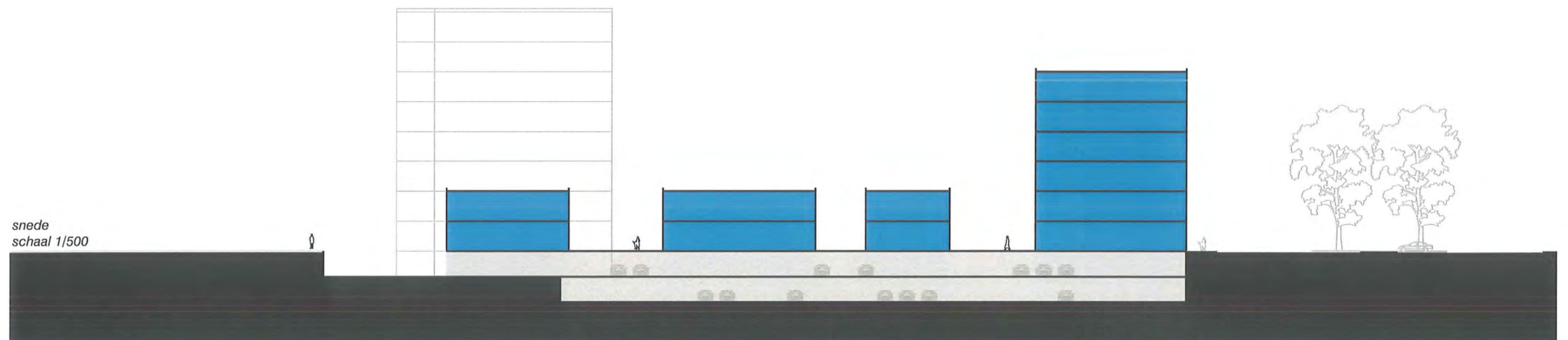
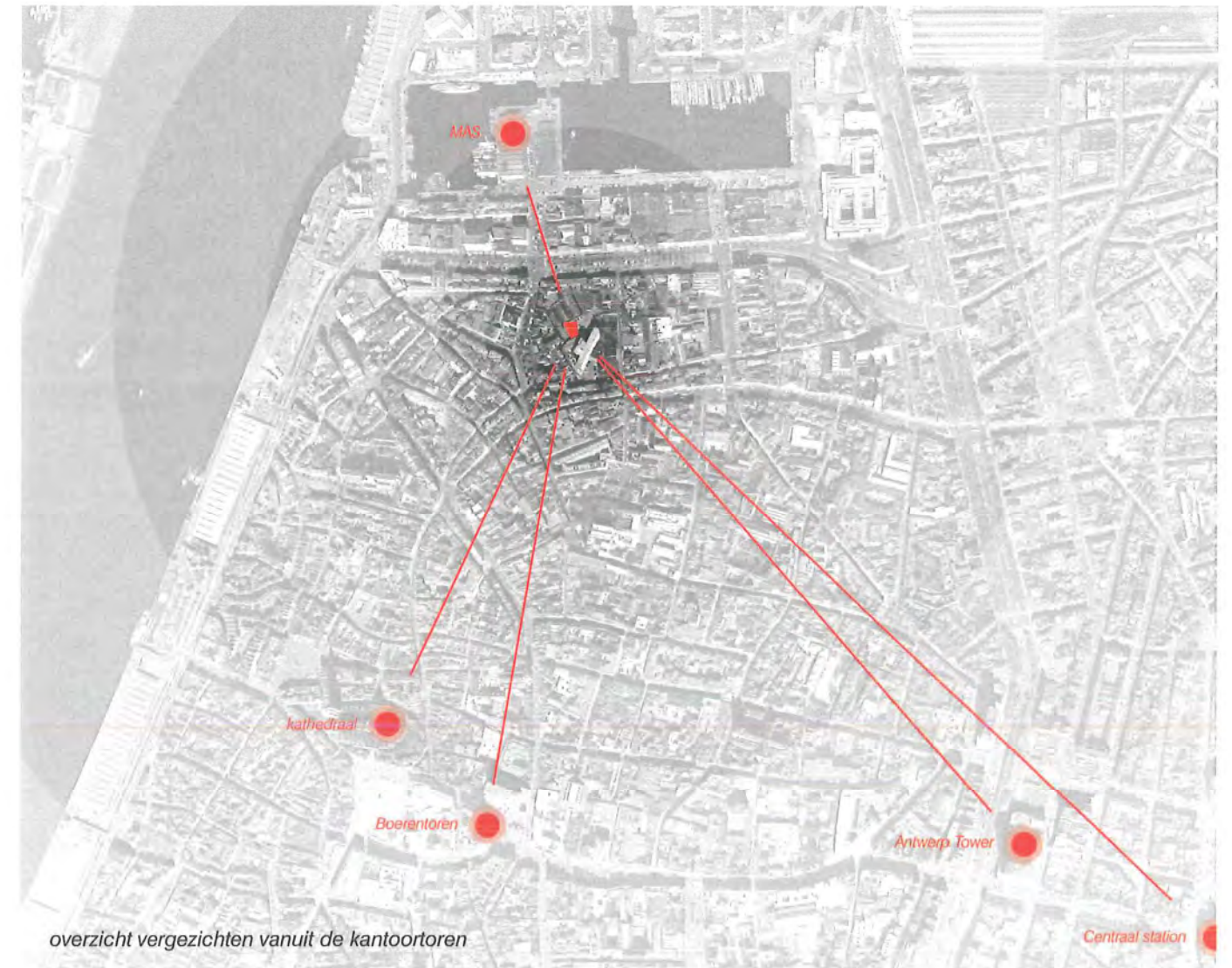
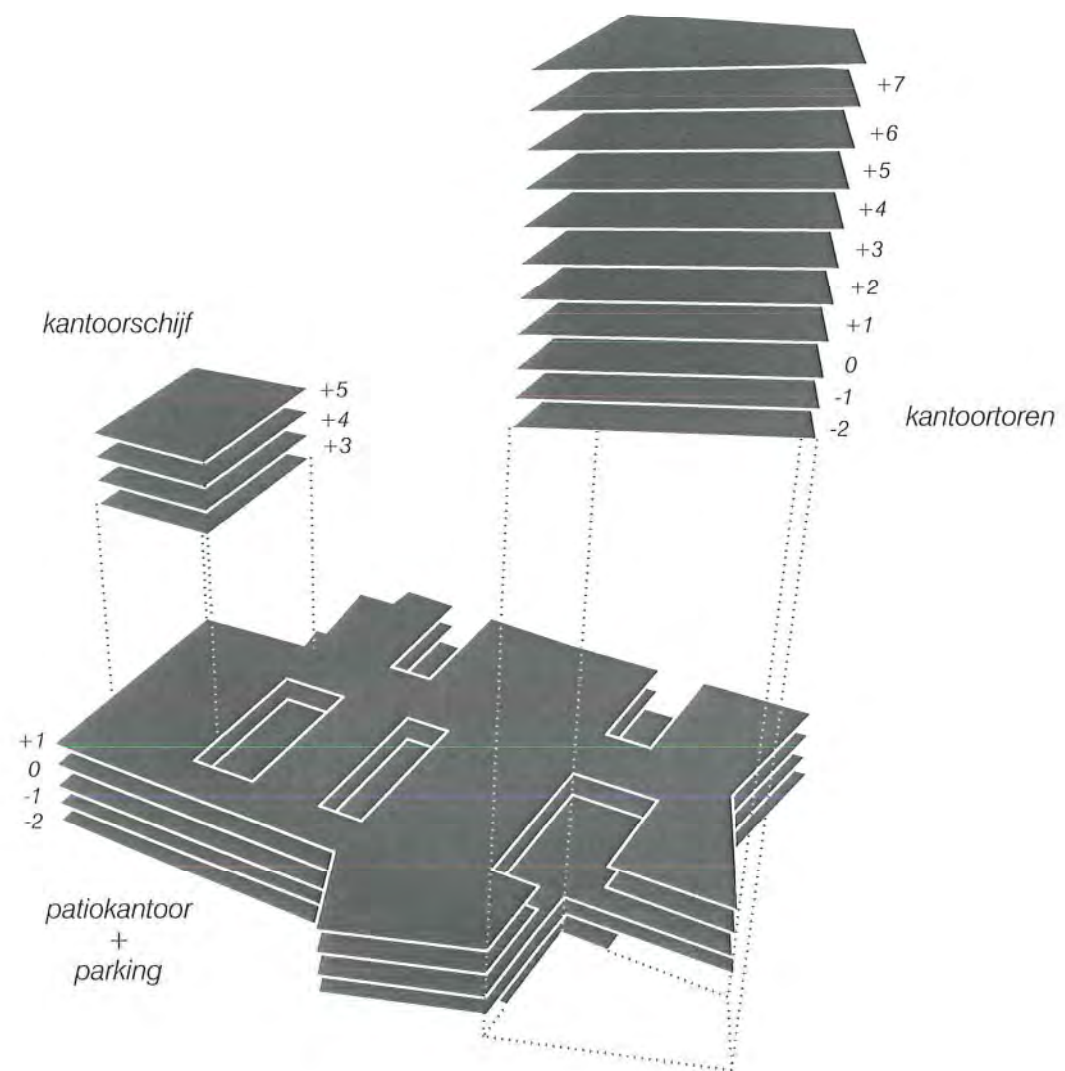


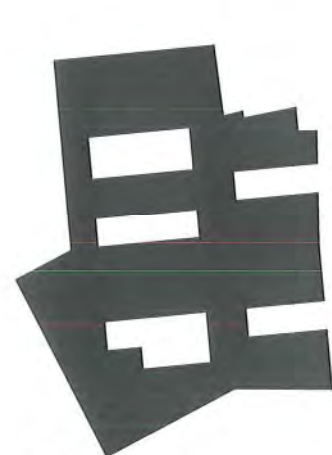


plan -1
 schaal 1/500

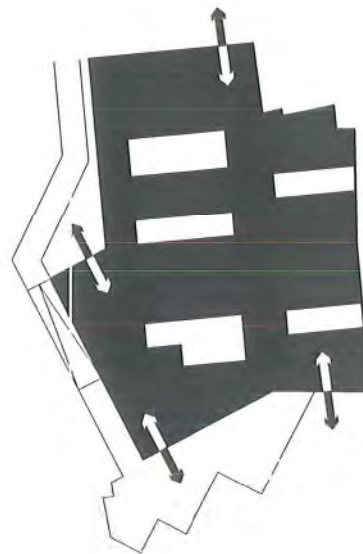


plan -2
 schaal 1/500





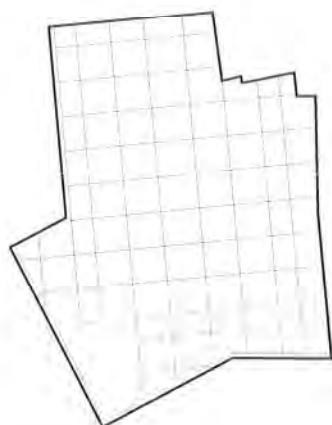
massa: kantoren



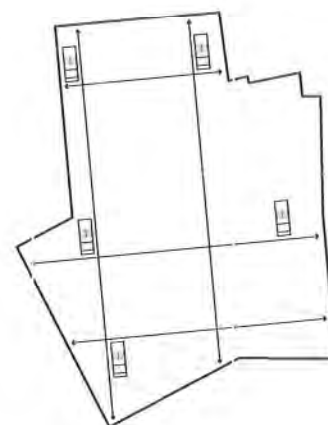
4 afzonderlijke toegangen



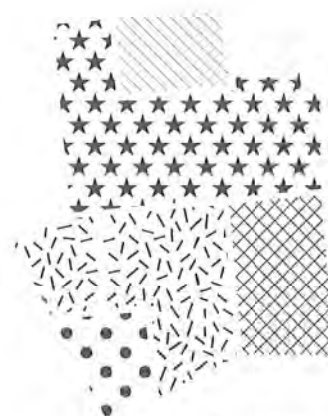
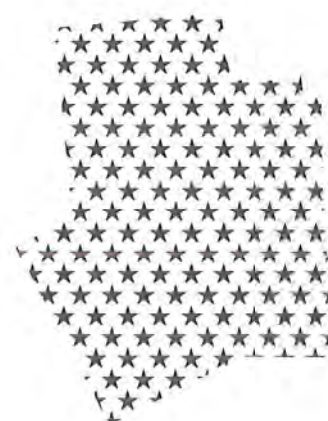
niet massa: patio's



rationele structuur / grid



circulatie



opdeelbaarheid: één bedrijf versus meerdere bedrijven

Flexibiliteit

De kantorencluster heeft een **rationeel grondplan** dat rekening houdt met het kolommenraster van de ondergrondse parkeergarage. Dankzij de vrije randen en een gelijkmatige verdeling van de patio's is er evenwichtige lichtverdeling in het lage gedeelte. Op die manier zijn verschillende kantoorinrichtingen mogelijk en is het geheel ook opsplitsbaar in verschillende units.

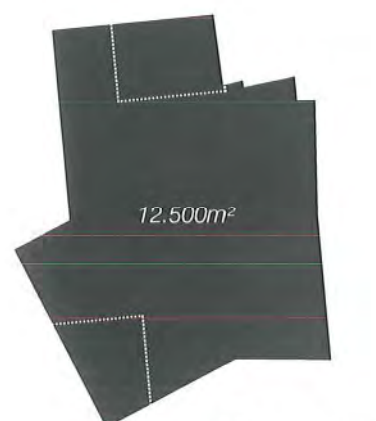
In principe kunnen er tot **4 afzonderlijke toegangen** gemaakt worden als verschillende bedrijven zich volstrekt afzonderlijk willen organiseren: kantorschijf via Oude Leeuwenrui, patiokantoren via voorplein dienststraat, toren via verzonken parvis, patiokantoren via Belliardstraat.

Ontsluiting

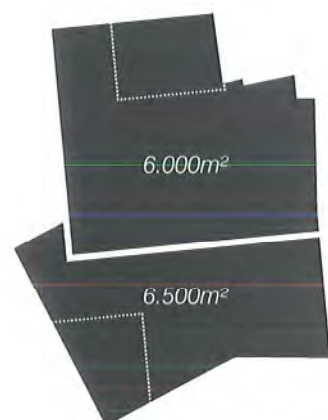
Onder het geheel van de kantorencluster bevinden zich een **ondergrondse parking** in twee lagen. Ze staan op een verspreid aantal punten in rechtstreekse verbinding met de kantoren. De parking wordt bereikt via een dienststraat die uitgaat op de Oude Leeuwenrui.

De **dienststraat** voert verder naar het midden van het bouwblok en daalt af naar een verdiept plein. Het bevindt zich in open lucht maar op het niveau van de eerste parkeerlaag. De kantoorstoren, maar ook de vernieuwbouw van het Zeemanshuis en de verdiepte bouwlaag van de voorzieningen aan het buurtpark sluiten op hetzelfde niveau aan. Ook een publieke trap naar het buurtpark vindt in deze **verzonken parvis** een plaats. De oppervlakte is groot genoeg om verschillende activiteiten te organiseren: voetgangerstoegangen en -verbindingen, tweede inrit parking, laden/lossen, busparkeren Maritiem Hotel.

Voor **voetgangers** bestaat er een belangrijke bijkomende ontsluiting via het binnengebied. De kantoren sluiten zowel via het maaiveld (zijde Belliardstraat) als via de verzonken parvis aan op het buurtpark en het Falconplein.



één bouwfase



twee bouwfases



drie bouwfases

faseerbaarheid van de kantoren

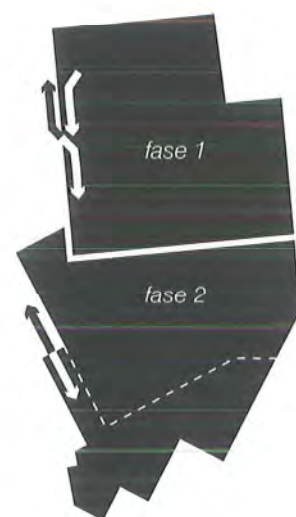


fase 1

niveau -1
 x 105



niveau -2
 x 105

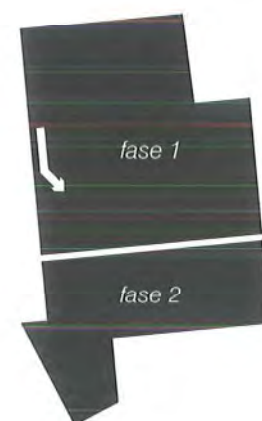


fase 1

niveau -1
 x 60

fase 2

x 45



niveau -2
 x 60

x 45

faseerbaarheid van de parking

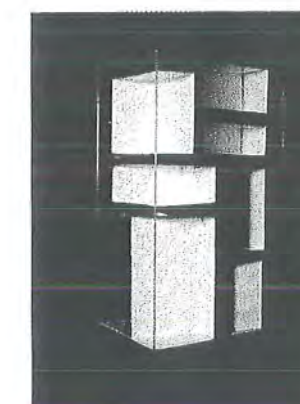
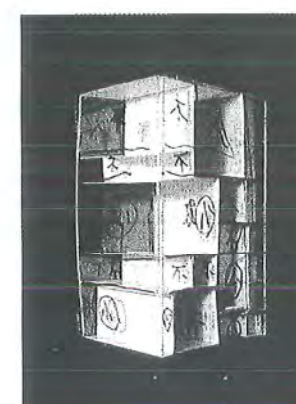
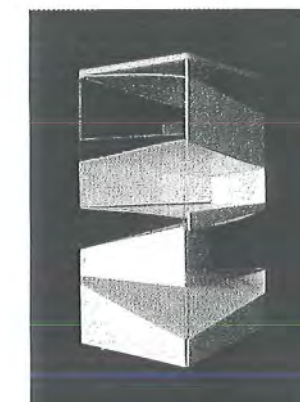
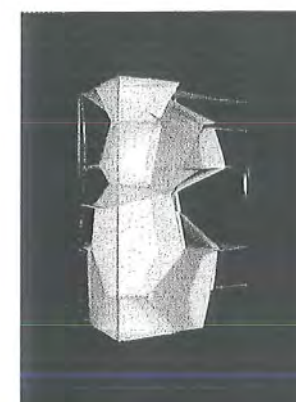
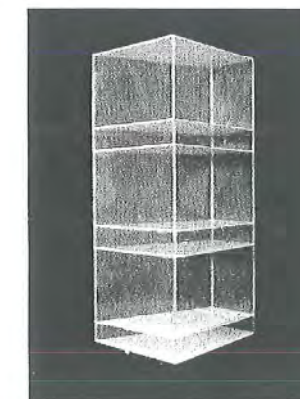
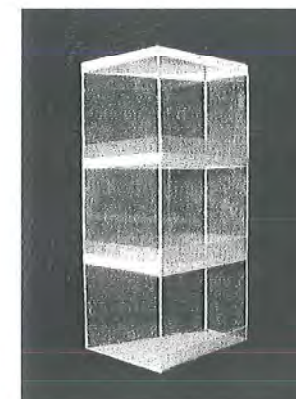
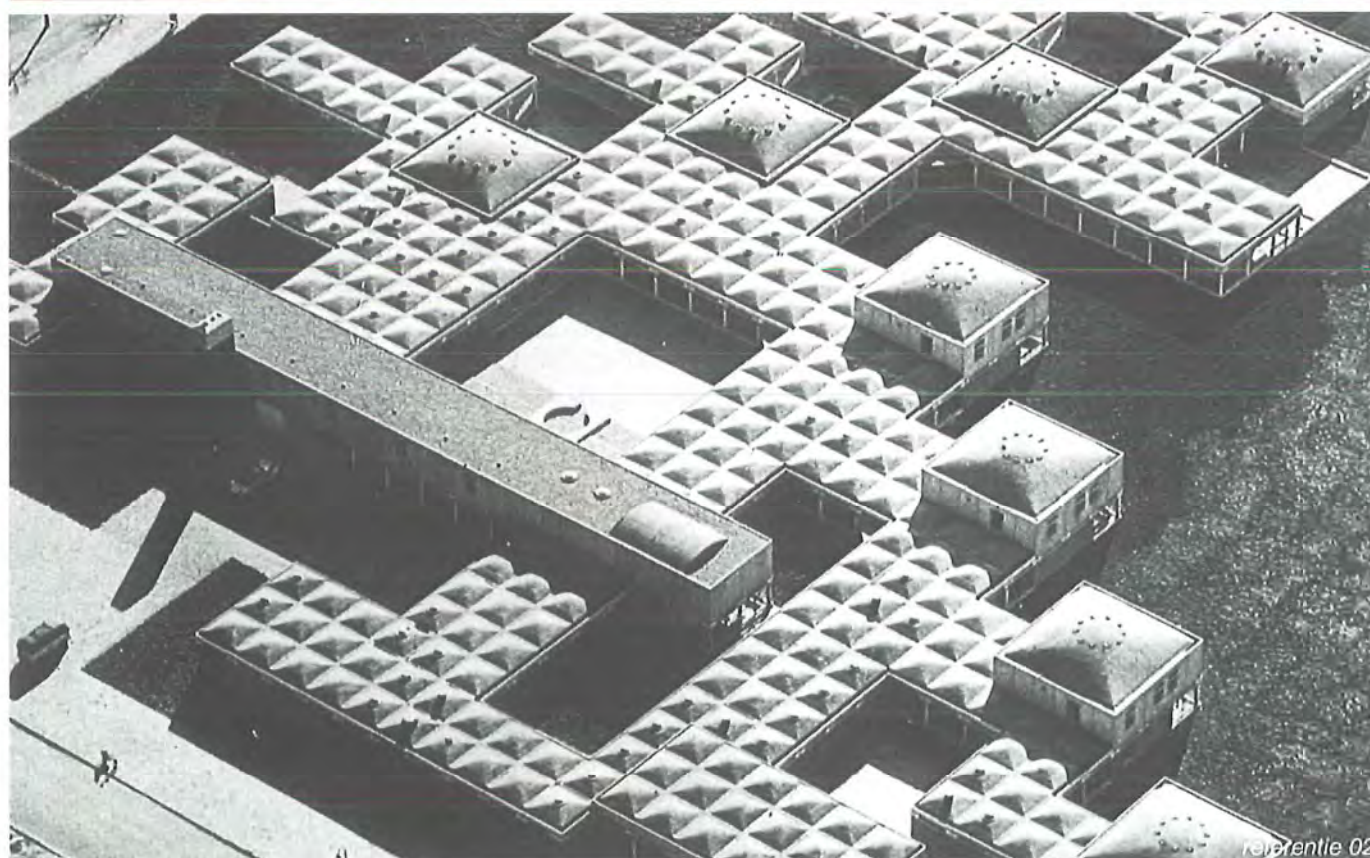
Faseerbaarheid

De eerste fase van de kantoren draagt 6.000 m² en omvat de kantoor-schijf langs de Oude Leeuwenrui en iets meer dan de helft van de patiokantoren. De tweede fase is verder opsplitsbaar: kantoorstoren en/of rest van de patiokantoren.

De fasering van de parking komt naar organisatie en uitbreidbaarheid overeen met die van de kantoren (behalve de opsplitsing binnen fase 2).

Tijdens de oprichting van de tweede fase is de bouwwerf langs 2 zijden bereikbaar: via de dienststraat vanaf de Oude Leeuwenrui en via de Belliardstraat.

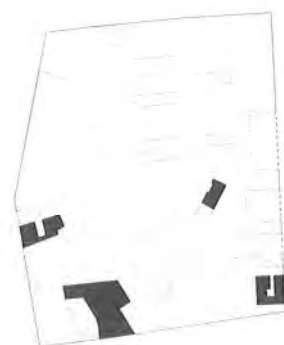
In afwachting van de tweede fase blijft het gereserveerde terrein volle grond. Het kan voorlopig begrasd en beplant worden. Het sluit aan bij beide delen van het buurtpark aan weerszijden van het Zeemanshuis.



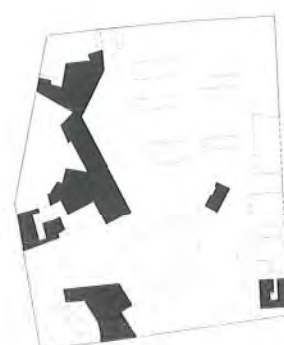
referentie 01
Gonçalo Byrne Arquitectos / Wit
Architecten Vennootschap
Provinciehuis Leuven

referentie 02
Aldo Van Eyck
burgerweeshuis

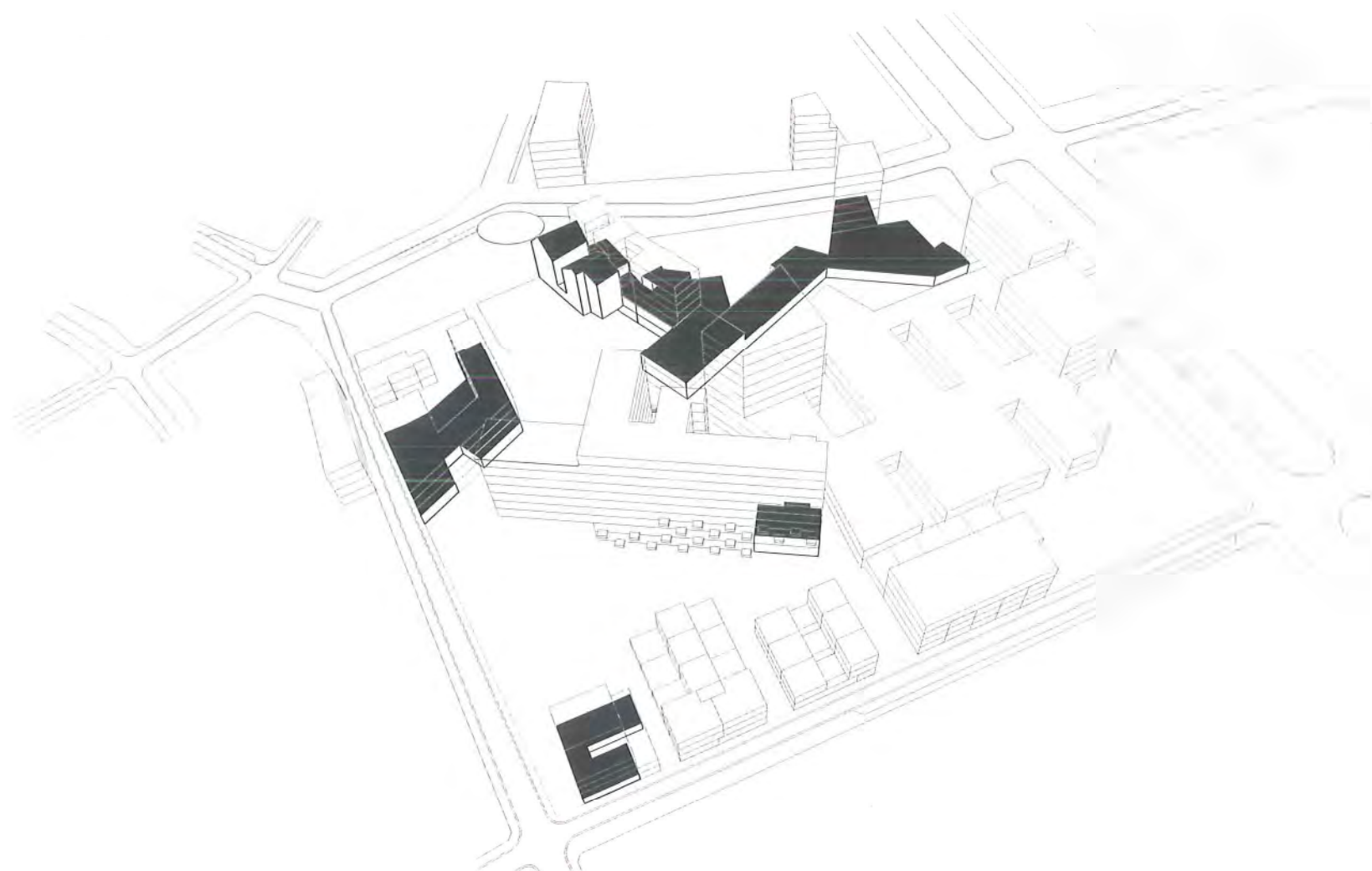
referentie 03
Kazuyo Sejima / Ryue Nishizawa
Zurich Office Buildings



minimum variant = 1200m²



maximum variant = 4000m²



Gemeenschapsfuncties

Verspreiding

De optelsom van alle vereiste programma-oppervlaktes (park, Maritiem Hotel, kantoren, wonen, gemeenschapsfuncties, commerciële functies) betekent een zware belasting van het bouwblok. De limieten van de mogelijkheden worden er bereikt. Voor de gemeenschapsfuncties halen we de oppervlakte-eis, maar bovendien een aaneengesloten en vrij indeelbaar geheel bieden was een brug te ver. In ons ontwerp werken we daarom niet prioritair toe naar een grote doos van 3.000 m². Voor een bioscoop is er momenteel niet vanzelfsprekend plaats. We richten ons in hoofdzaak op kleinschaligere gemeenschapsfuncties: buurthuis, seniorenlokaal, multifunctionele ruimte (vergaderzaal, eatings, amateurtoneel ...).

We hebben de gemeenschapsfuncties verspreid over het bouwblok. Ook vanuit een ander standpunt dan de Gordiaanse dichteitsknoop vinden we dat een gelukkige zaak. Op deze manier komen de buurtfaciliteiten niet onder in één centrale instelling maar kunnen ze zich richten tot diverse randen en diverse publieken van de buurt.

Bundeling

De gemeenschapsfuncties zijn niet ondergebracht in één enkel groot gebouw maar ze zijn verspreid over het bouwblok. We hebben ze wel zo ingeplant dat ze alle gekoppeld zijn aan het buurtpark. Het buurtpark is daardoor van meer animatie verzekerd en wordt des te meer een centrale plek waar een en ander gebeurt. Er zijn 4 locaties waar gemeenschapsfuncties kunnen worden ingeplant.

Op de **kop van het Zeemanshuis** aan de zijde van de kantoren is er op de gelijkvloerse verdieping een beperkte ruimte bestemd. Het zou een klein seniorenlokaal (herlokalisatie van het bestaande seniorenlokaal in de Belliardstraat), hobbyclub, onderwijsfaciliteit kunnen zijn. De locatie sluit het buurtpark af en is tevens rechtstreeks bereikbaar vanuit de Belliardstraat.

Het nieuwe woongebouw op de **hoek van Belliardstraat en Falconrui** neemt

een prominente plaats die goed zichtbaar is vanuit de andere straten van het kruispunt. De gemeenschapsfunctie is voorzien op de gelijkvloerse verdieping. Het buurtpark sluit aan op de gevel. Ook onder het nieuwe woongebouw **tussen Falconrui en Falconpoort** is er op de gelijkvloerse verdieping een gemeenschapsfunctie mogelijk. De verdieping loopt door vanaf de straat naar het buurtpark.

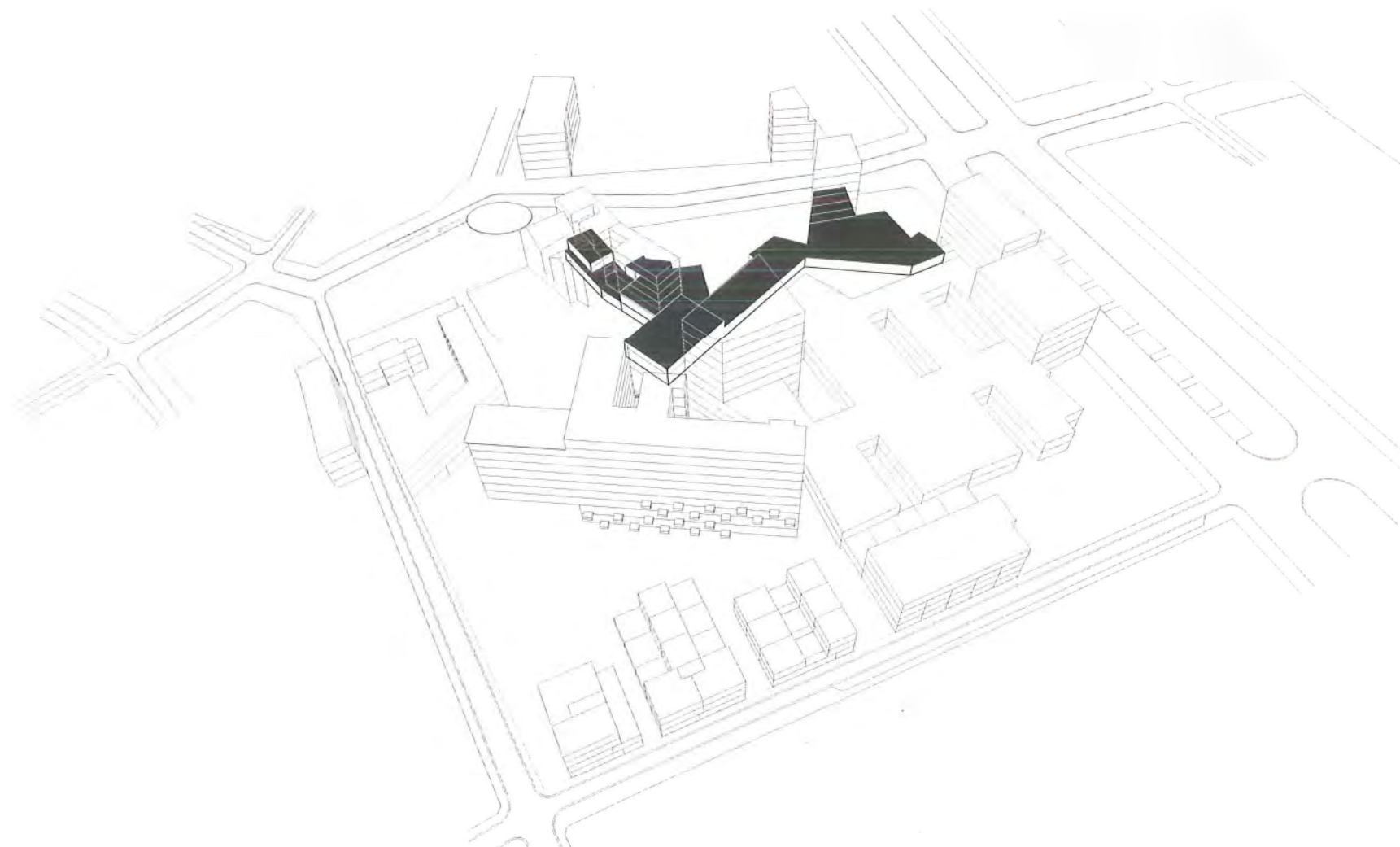
In en achter de gevelwand van het Falconplein zijn diverse mogelijkheden voor wat grotere gemeenschapsfuncties. Hier kunnen programma's in worden ondergebracht die de "culturele as" die van het stadscentrum naar het toekomstige MAS verder oplaadt. Centraal op het Falconplein en tegenover de nieuwe luifel zien we minstens 2 verdiepingen van nr. 31 ingenomen door nieuw programma. Het programma kan best ook op stedelijk niveau uitstraling hebben. Achteraan geeft het bouwvolume rechtstreeks uit op het buurtpark zodat het, naast de Falconpoort, als een bijkomende sas kan werken tussen plein en park. De nieuwbouw op nr. 29 verleent eveneens doorgang naar nieuwe bouwvolumes van grotere maat die zich aan het buurtpark bevinden. Hier kan een gemeenschapsfunctie met aanzienlijke bouwhoogte en oppervlakte ondergebracht worden. Ook op en achter nr. 9 zijn er mogelijkheden voor nieuwe gemeenschapsfuncties. In dit geval zijn ze bovendien voor diensten bereikbaar achteraan.



Commerciële functies

De zone tussen het Falconplein en de dienststraat kan gedeeltelijk of volledig ingevuld worden voor commercieel gebruik. De toegang voor klanten blijft aan de zijde van het Falconplein, terwijl voor laden/lossen via de dienststraat uiteenlopende mogelijkheden zijn. In het noordelijk gedeelte is er voor een commerciële trekker plaats op het maaiveld; in het zuidelijk gedeelte geven we de voorkeur aan een (half)verdiepte oplossing in aansluiting met de verzonken parvis. Op die manier blijft de oppervlakte op maaiveldniveau beschikbaar voor een gemeenschapsfunctie gekoppeld aan het buurtpark.

Afhankelijk van de inplanting van de commerciële trekker kunnen ook andere handelspanden van het Falconplein gebruik maken van de uitbreidingsmogelijkheden.





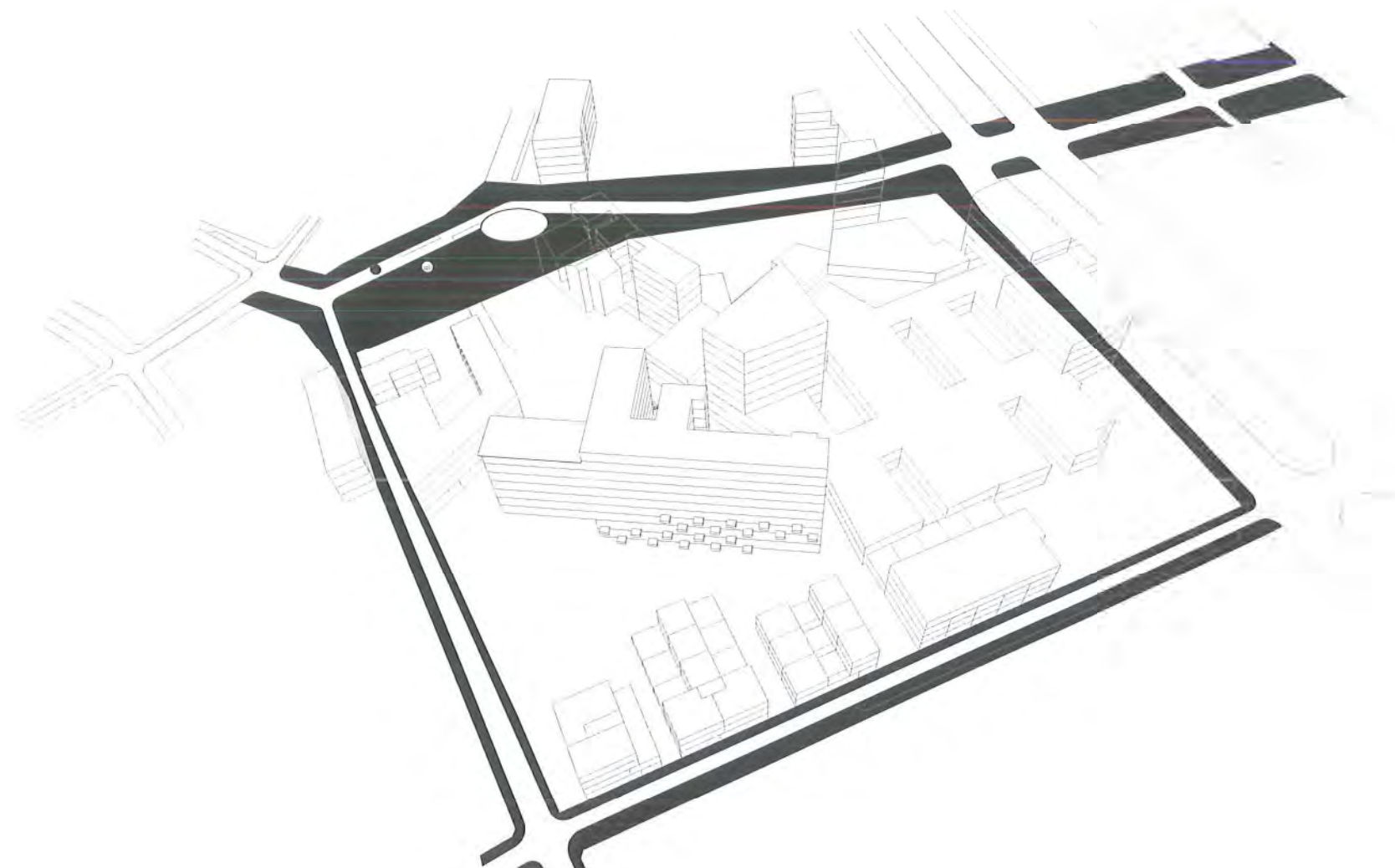
*niet opgedeeld:
één grote commerciële trekker*



*opgedeeld in grote eenheden:
drie grote commerciële functies*



*versnipperd:
uitbreidingen commerciële functies Falconplein*



Falconplein

Een plein, twee plekken, drie knikken

Het Falconplein wordt vandaag nauwelijks ervaren als een plein maar eerder als een brede straat (tussen Oude Leeuwenrui en Verversrui) met een beginnend buikje (vanaf Verversrui tot Kaasbrug). Ons ontwerp markeert twee plekken met een eigen karakter. Waar het Falconplein op het breedst is komt een plein dat open blijft van gevel tot gevel (wat de breedte versterkt). In het deel vanaf de Verversrui tot aan de Oude Leeuwenrui wordt het nauwere deel van het Falconplein visueel nog vernauwd door de plaatsing van een geschrante bomerij langs de westelijke gevel. Op de overgang van beide plekken staat een grote ovalen kiosk die de twee plekken niet afschermt van elkaar, maar ze door haar alzijdigheid verbindt. Een drietal knikken in de rijweg bepaalt de breedte van de voetpaden: op het zuidelijke plein is het voetgangersdomein 25 m breed aan de kant van de Falconpoort. Hier is ruimschoots plaats voor terrasvlakken, de biomarkt, spelen, de kinderen, zitbanken, evenementen,... De sfeer van deze plek wordt mee bepaald door twee grote lichtarmaturen die zowel overdag door hun vormgeving als 's nachts door hun lichtkwaliteit gezellig aanwezig zijn. Het plein wordt een beetje huiskamer. Aan de noordkant van de luifel is het voetpad het breedst aan de andere kant van de rijweg. Langs de gevel kunnen er enkele terrastafeltjes staan. De sfeer van deze plek wordt mee bepaald door een luchtig bomendek: geschrant geplaat en met geveerd blad. Ook hier zijn enkele zitbanken voorzien.

De paddestoel

Centraal op het Falconplein wordt een grote ovalen luifel geplaatst (grote diameter 18 m, kleine diameter 14 m). De luifel wordt door zijn markante vorm een belangrijk herkenningspunt voor de buurt: "afpraak aan de paddestoel". De zitbank rondom de massieve voet draagt hier nog toe bij. De sculpturale vormgeving van luifel, voet en zitbank vragen een monoliete uitvoering in zichtbeton. De bovenzijde van de paddestoel wordt afgewerkt met

zink zodat het volume ook gezien vanuit de omliggende woongebouwen een mooi afgewerkt object wordt. In de voet wordt een uitsnijding gemaakt zodat centraal onder de luifel doorzicht mogelijk is. Op deze plaats worden in het dak glasblokken ingewerkt zodat ter plaatse van de zitbank daglicht door de luifel valt.

Verlichting

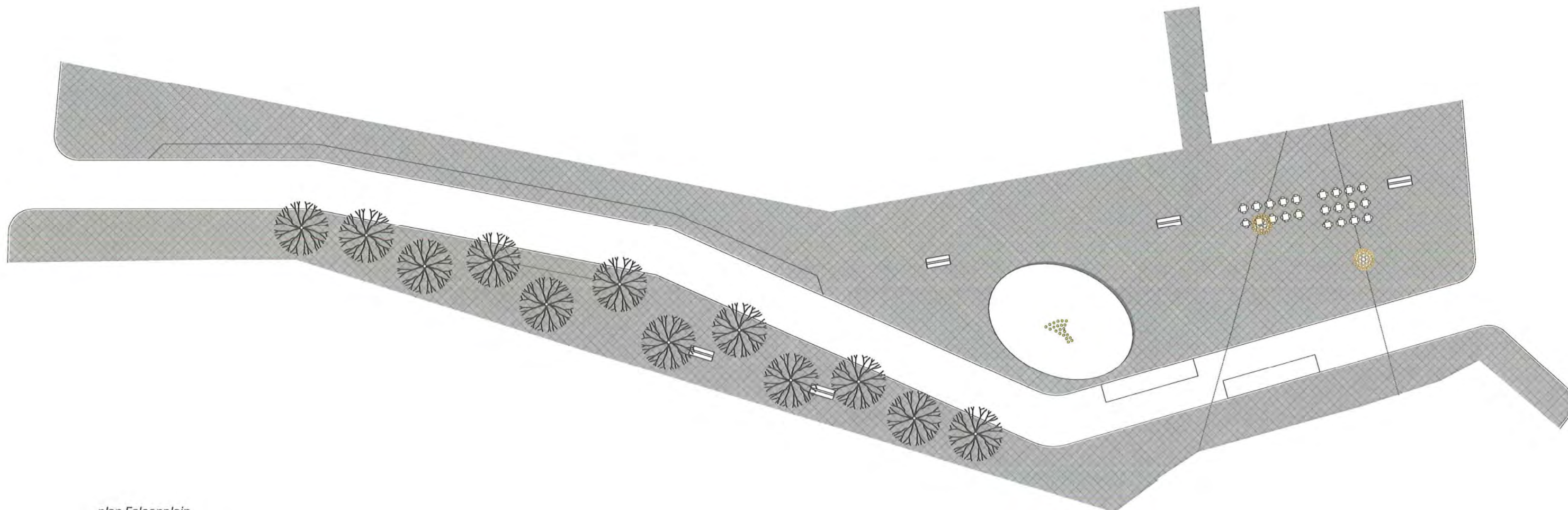
Het Falconplein wordt over de volledige lengte voorzien van functionele verlichting op de gevels. De onderzijde van de paddestoel wordt van onderuit verlicht. De kleur kan wisselen met het seizoen of met uitzonderlijke gebeurtenissen. Ten zuiden van de Falconpoort worden 2 bijzondere lichtarmaturen opgehangen aan spankabels. Door hun grootte en vormgeving markeren zij deze plek zowel overdag als 's nachts. De armaturen laten hun licht niet enkel naar beneden vallen maar stralen rondom. De spankabels worden opgehangen op een hoogte van ca. 8 m om het verkeer op de rijweg niet te hinderen.

Bevloering

De rijweg wordt voorzien in asfalt. Voor de voetpaden denken we aan een kleinschalig, vierkant, diagonaal geplaatst dambordpatroon met doorlopende voegen (bvb. Kandela) of kleinschalig, langwerpig visgraatpatroon.

Verkeer

Tweerichtingsverkeer over het Falconplein blijft wenselijk. De rijweg wordt evenwel over de volledige lengte beperkt tot zijn noodzakelijke breedte en knikt op een aantal plaatsen waardoor de voetpaden overal optimaal breed worden. Het huidige aanbod aan parkeerplaatsen op het plein verminderd. Op het plein worden nog een beperkt aantal plaatsen voorzien voor laden en lossen en voor (zeer) kortparkeren. Deze zones worden visueel zo weinig mogelijk geaccentueerd. Het busverkeer in de beide richtingen over het Falconplein blijft behouden, de bushaltes worden gebundeld ten zuiden



plan Falconplein
schaal 1/500

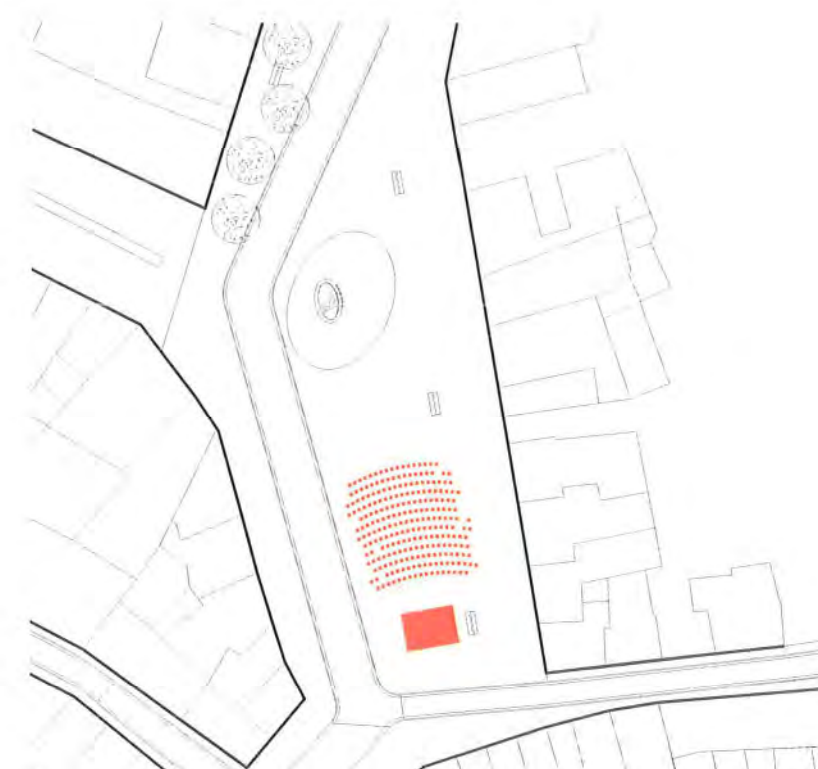
Falconplein: Biomarkt



Falconplein: terrassen



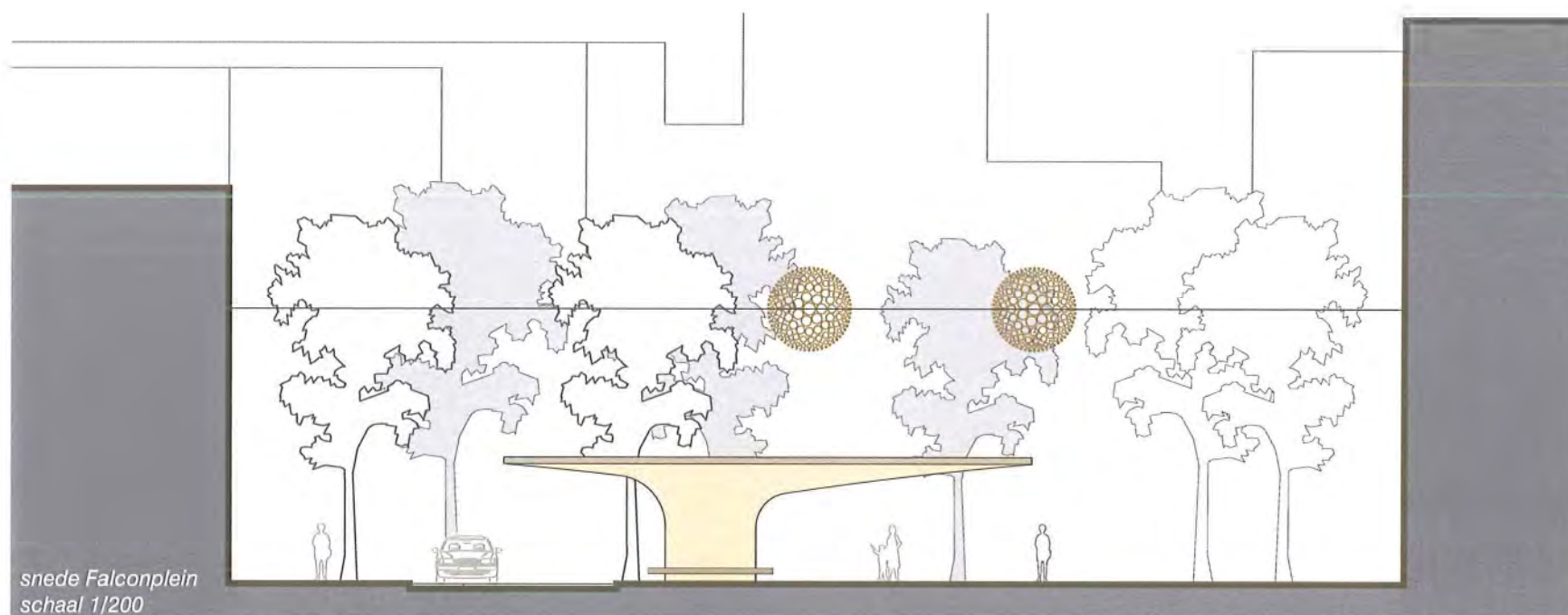
Falconplein: Zomen van Antwerpen

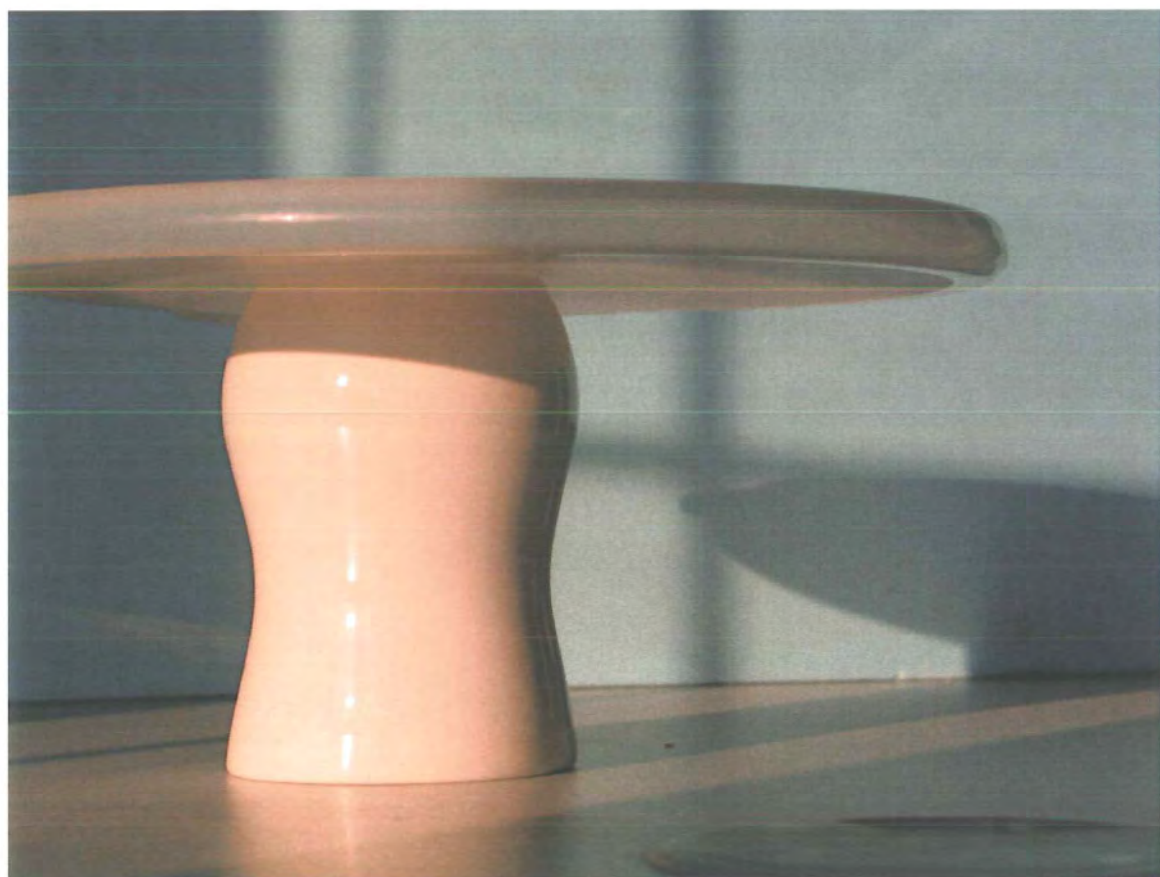
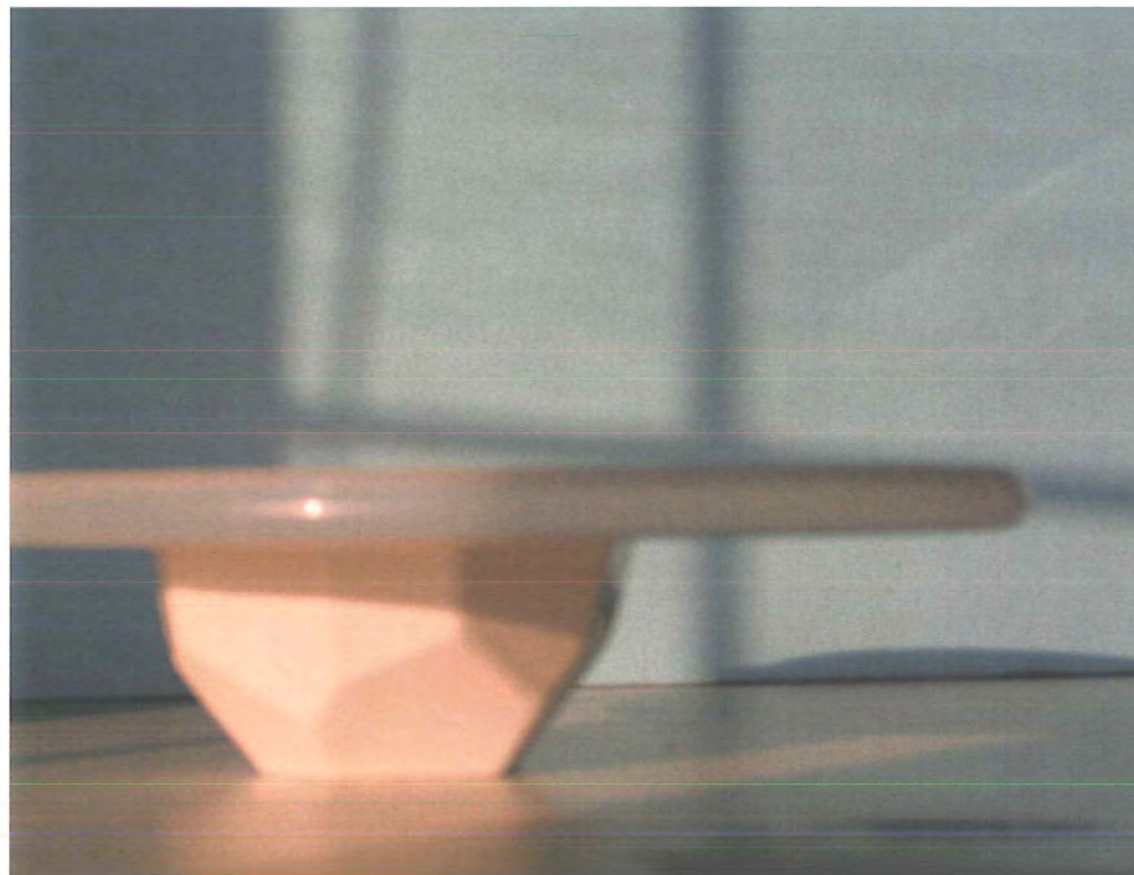
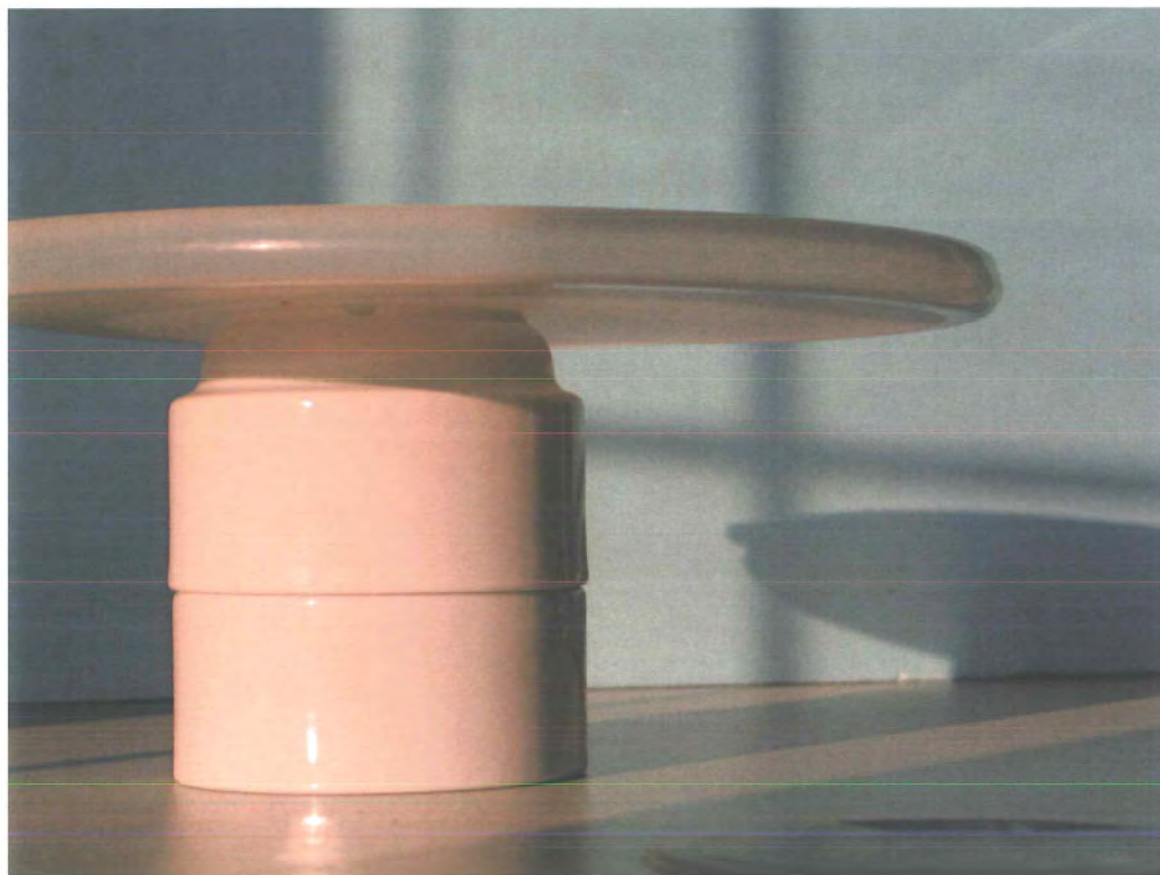


van de kiosk. De paddestoel kan dienst doen als busluifel voor de halte richting Oude Leeuwenrui.

Omliggende straten

In de Belliardstraat en de Falconrui worden de breedtes van voetpaden en rijweg geoptimaliseerd. In de Belliardstraat wordt nog een parkeerstrook voorzien. Deze wordt in de lengte echter beperkt omdat de nieuw te bouwen woningen aan de westkant van de straat eigen parkeervoorzieningen hebben. In de aansluiting naar de Kaasbrug worden voetpaden en rijweg geherpositioneerd zodat voor voetgangers de wandeling geoptimaliseerd wordt. Het Van Schoonbekeplein vormt de verbinding naar het toekomstige MAS toe. Door de nabijheid en de ruime straatbreedte sluit het ruimtelijk al aan bij de kaaïen. Het Van Schoonbekeplein blijft het statuut van straat behouden (geen volgend plein), maar wordt door de brede voetpaden en de gereduceerde rijwegbreedte opgenomen in het wandeltraject van de culturele as. Ook op het kruispunt met de Oude Leeuwenrui wordt de asfaltvlakte gereduceerd tot wat noodzakelijk is uit verkeerskundig oogpunt en krijgt de voetganger een belangrijkere plaats.





referentie 01
vormstudie paddestoel

referentie 02
Stureplan, Stockholm

referentie 03 04
legpatroon en maat van pleinverharding

referentie 05 06 07
verlichting

referentie 01



referentie 02



referentie 03



referentie 05



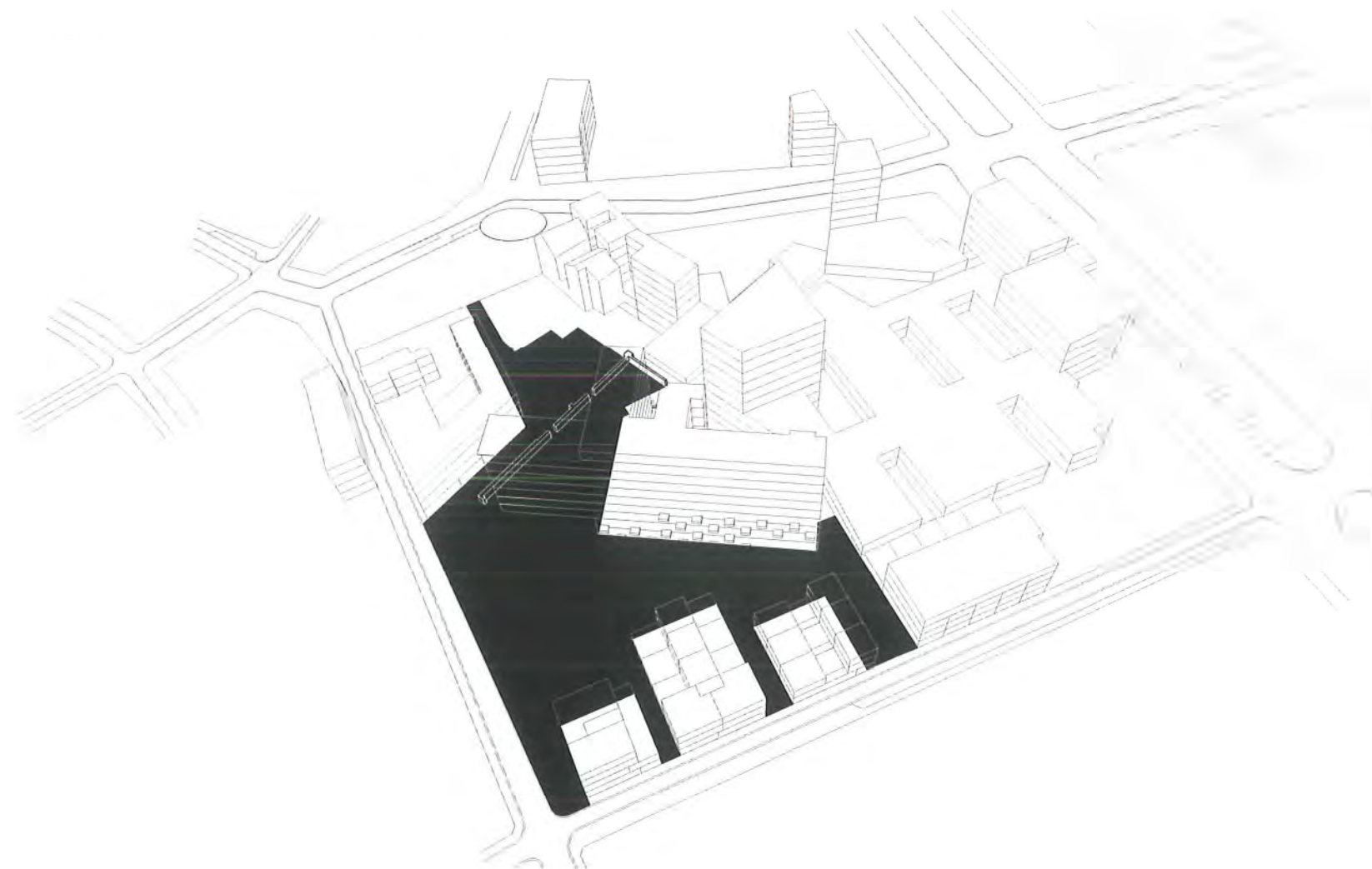
referentie 06



referentie 04



referentie 07



Buurtpark

Park in zicht

Het buurtpark is een ruimte die zich slingert om en rond het Zeemanshuis en de historische muur. Zo ontstaan verschillende kamers met een eigen karakter die diepe doorzichten bieden naar het midden van het bouwblok. Met het oog op optimale toegankelijkheid en maximale zichtbaarheid vanuit de buurt is het park over een lange zijde open naar de straat. De Falconrui zelf wordt door de aanleg van het park opgewaardeerd. Ook de Falconpoort krijgt opnieuw betekenis als verbinding tussen Falconplein en buurtpark.

De toegankelijkheid en zichtbaarheid van de functies op het maaiveld rond het buurtpark is nauwkeurig gedoseerd. Zo zijn de verschillende gemeenschapsfuncties erg open naar het park – door middel van toegangen of beglaasde gevels – om naar het park uit te stralen. De toegang van het Zeemanshuis daarentegen is geconcentreerd op één punt in de lobby op de kop. Die zit zo dicht mogelijk tegen de straat om een te sterke claim van het bovenlokale programma van het Zeemanshuis op het buurtpark te vermijden.

Groengroen

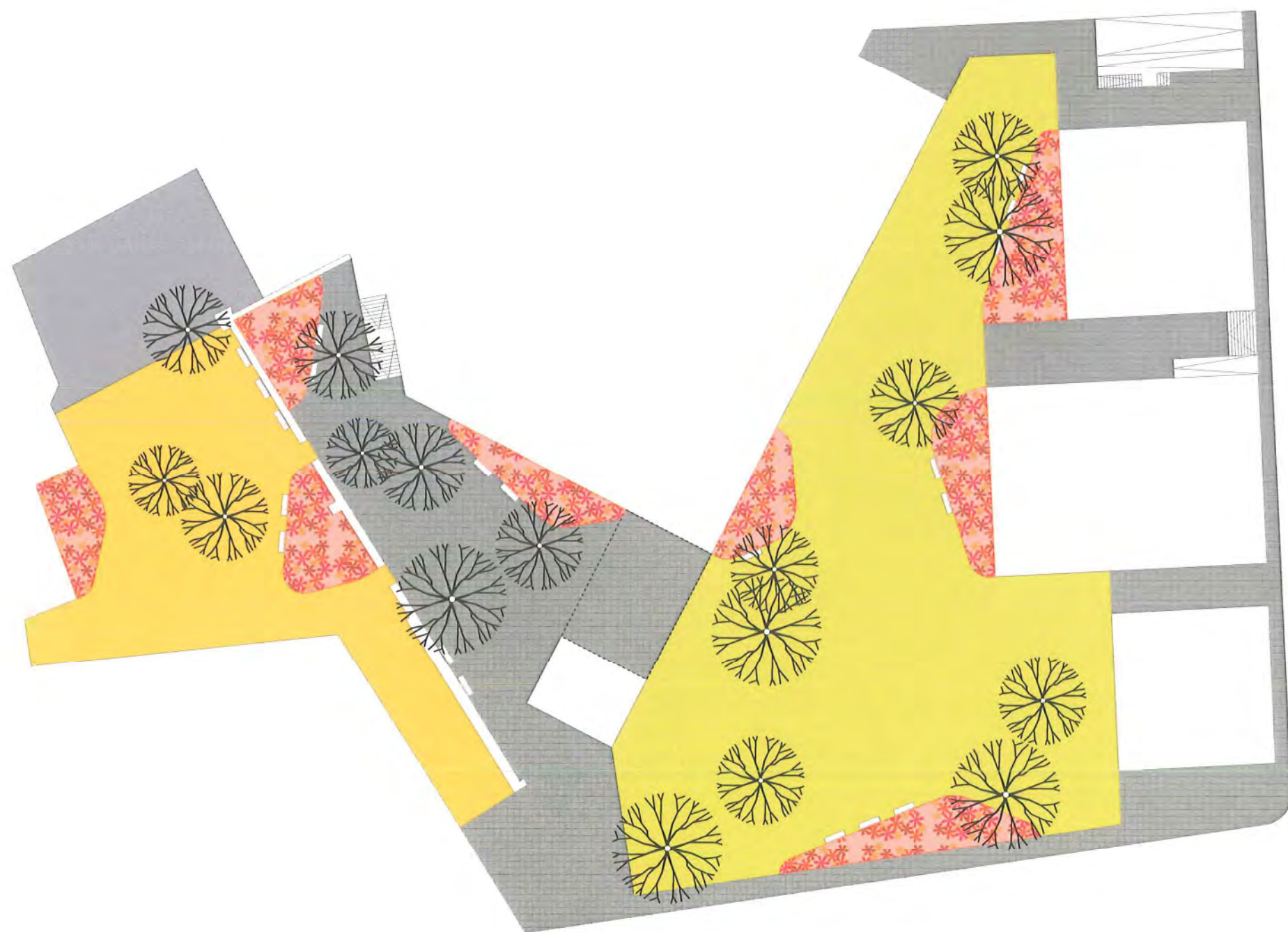
Het park krijgt met behulp van bomen, gras en struikmassieven een uitgesproken groen karakter in de overwegend stenige omgeving van het Schipperskwartier. Er zal aandacht besteed worden aan seizoenale variatie (bomen, heestergroepen met bloeiende heesters en wintergroene heesters). Bij de keuze van beplanting moet ook bijzondere aandacht gaan naar het beheer ervan. De bomen en struikmassieven zorgen voor continuïteit in het groen van de verschillende delen van het park zodat het verschil tussen de kamers wordt verzacht. De bomen zorgen voor een maximaal groen beeld vanuit de omliggende woningen en andere functies. Een concentratie van bomen tussen de historische muur en de verbinding naar het lager gelegen parvis geeft de pit van het bouwblok een fors accent. Verder zorgt deze concentratie ook voor een voldoende achtergrond voor de kamer

aan de Falconpoort. Bij lage avondzon vangen deze bomen nog licht wat extra sfeer geeft aan deze ruimte. De heestermassieven zijn zo ingeplant dat de parkruimte gemoduleerd wordt en ze vormen ook een aantrekkelijke inplantingsplek voor zitbanken.

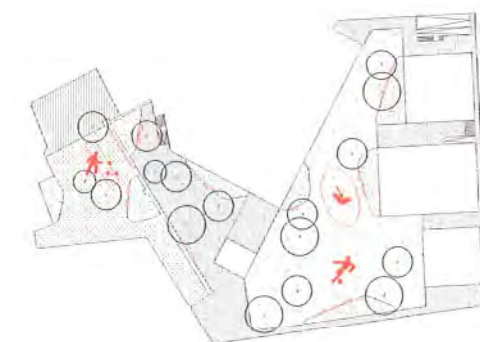
Ongedwongen gedifferentieerd gebruik

De sfeer in het buurtpark is rustig, lokaal, chill out, relaxed. Het compleeteert de stedelijke levendigheid van het Falconplein. Het park krijgt voldoende schaal en een open layout om een gedifferentieerd en ongedwongen gebruik mogelijk te maken. De concrete inrichting van het park wordt minimaal gehouden. De verschillende grondtexturen (half-verharding, verharding, gazon) nodigen spontaan uit voor verschillende gebruiksvormen: petanque op het doliemietveld, voetballen of gewoon luieren op de grasweide enzovoort. Er worden enkele zitbanken geplaatst en tussen het Zeemanshuis en de woningen aan de Belliardstraat kunnen een paar speeltoestellen geplaatst worden.

Als gevolg van de bebouwing omheen het park is de bezonning van de verschillende delen van het park zeer variabel. Op het ene moment ligt het ene deel in de schaduw en het andere in de zon en omgekeerd. Toch is het park zo gepositioneerd dat er op ieder moment van de dag een zonnige plek te vinden is.



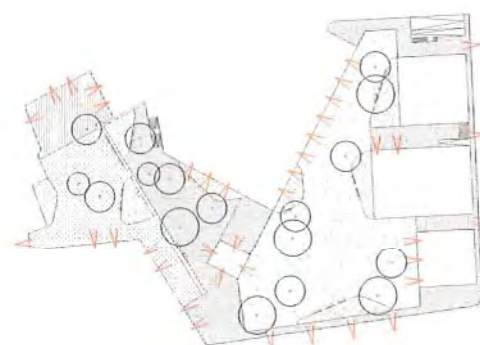
plan buurtpark
schaal 1/500



programma



toegangen



zichten op het park

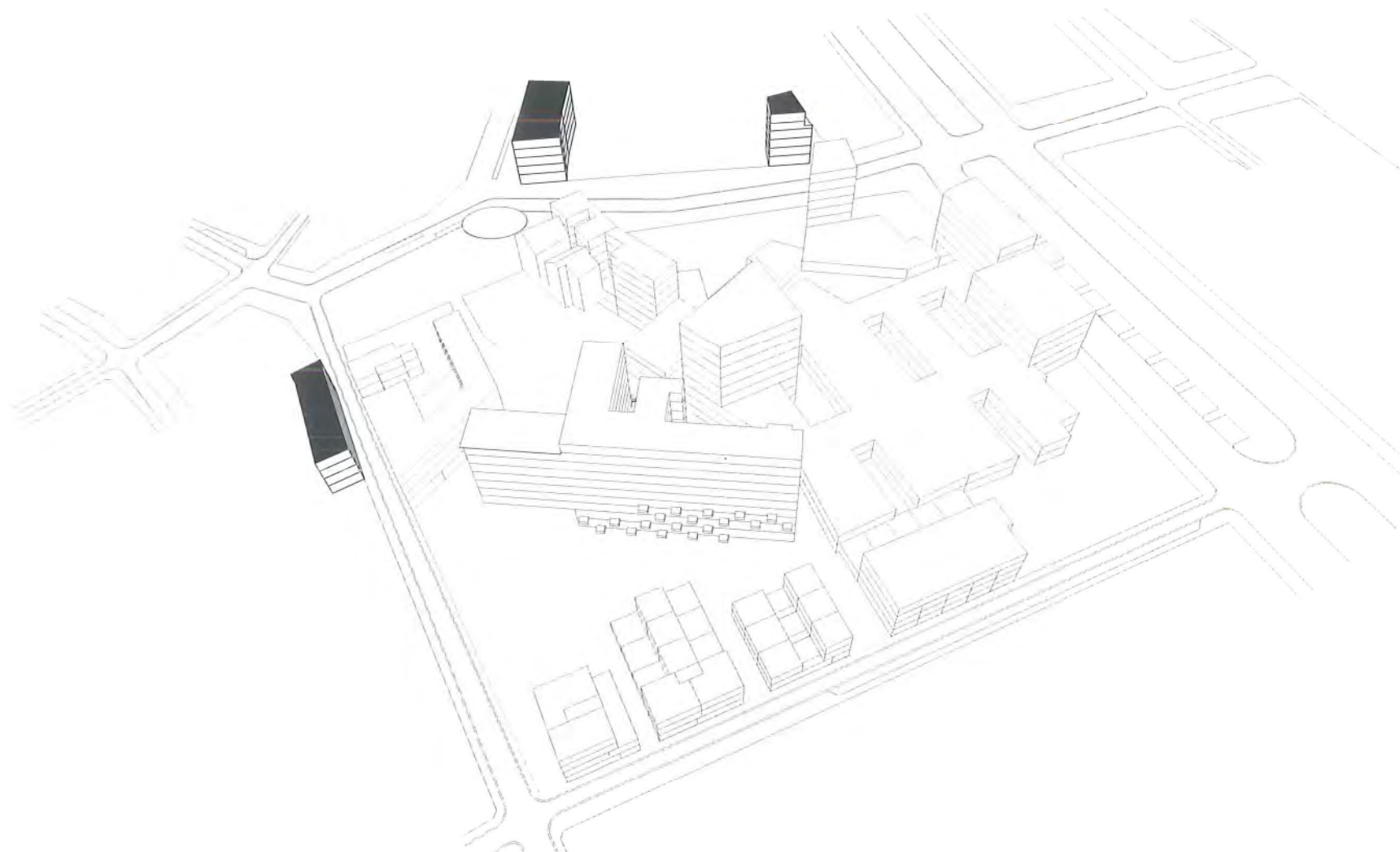


beplanting



Percelen buiten het bouw- blok

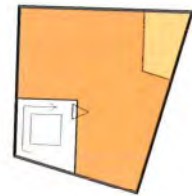
Voor de percelen buiten het project-
gebied zijn rooilijnen en bouwvolumes
gevraagd. Om deze te onderzoeken
hebben we typologische ontwerpen ge-
maakt voor elk perceel.



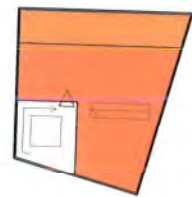
commerciële functie



0



+1/+3

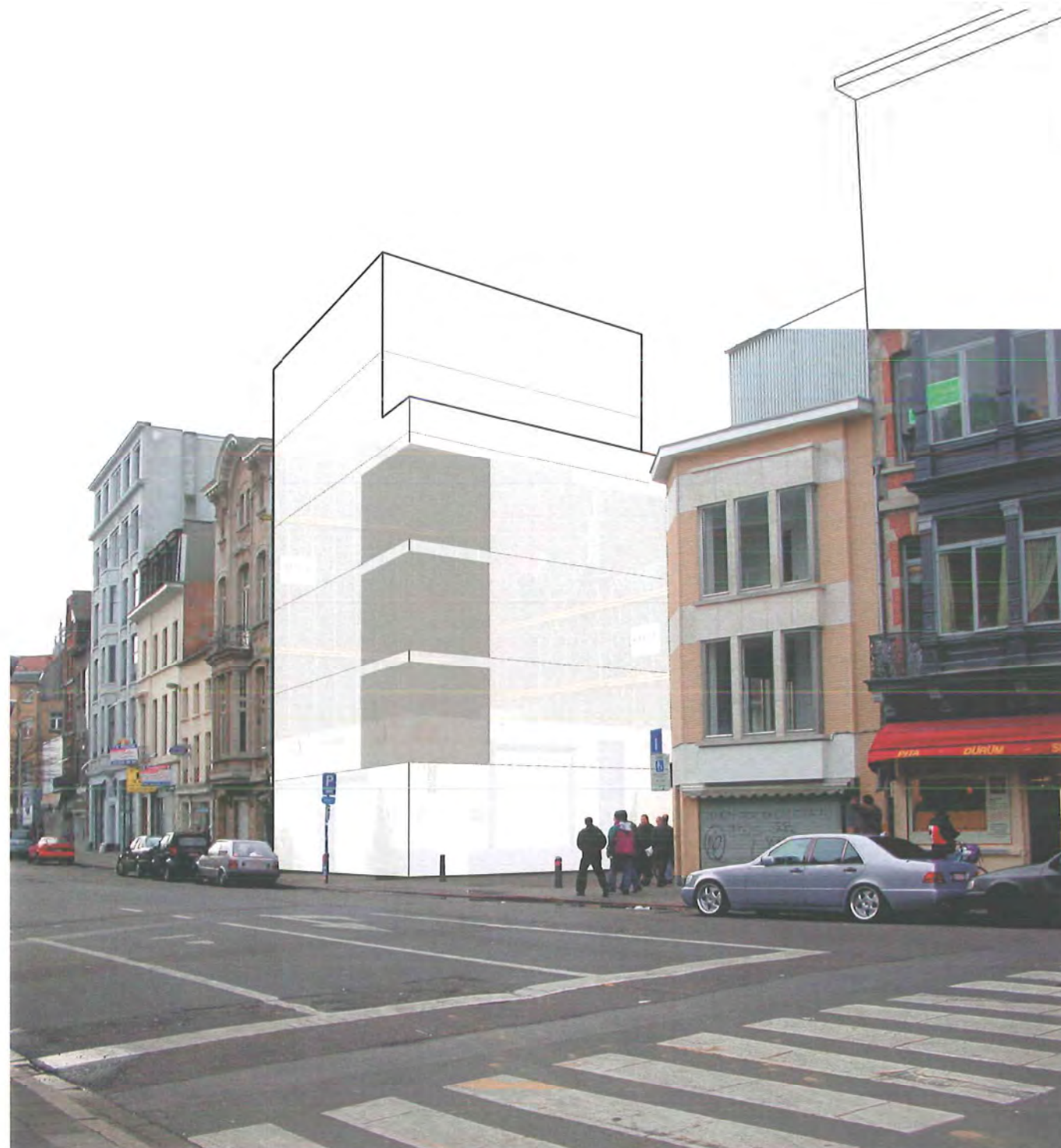


+4



+5

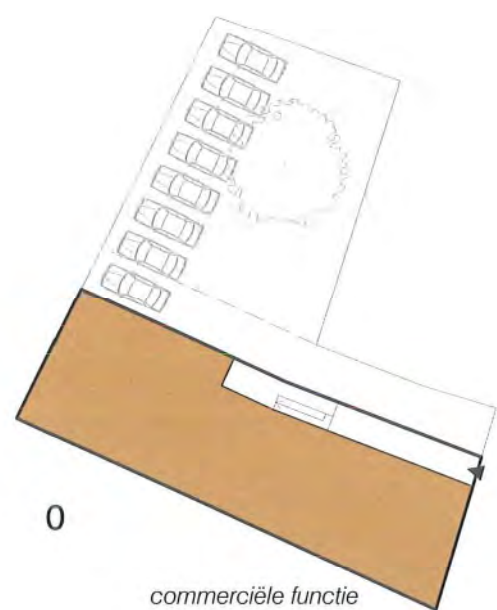
plannen perceel 1
schaal 1/500



Perceel 1: Hoek Falconplein-Schippersstraat

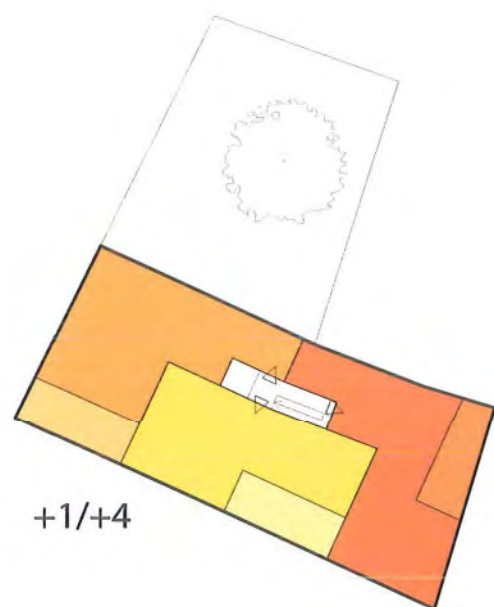
Niveau 0:	handel 82 m ²
Niveau 1,2,3 elk:	appartement 80 m ² + 11 m ² terras
Niveau 4,5 samen:	duplex 132 m ² + 25 m ² terras

De vertrapte bovenbouw levert een lagere kroonlijsthoogte op langs de kleinschaligere Schippersstraat en toch een voldoende hoog hoofdvolume aan het Falconplein. Op de lagere verdiepingen zien de balkons uit op het Falconplein. Het anders georiënteerd terras van de duplex bovenaan heeft een verzicht op het MAS.



0

commerciële functie



+1/+4

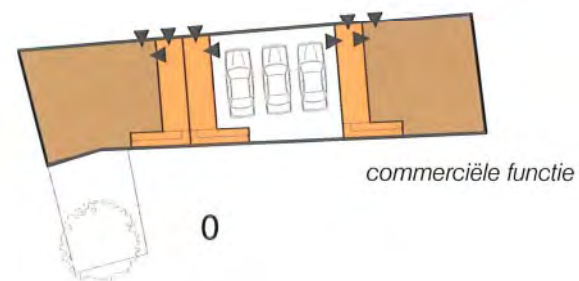
plannen perceel 2
schaal 1/500



Perceel 2: Hoek Verversrui-Falconplein

Niveau 0:	handel 250 m ² en 8 parkeerplaatsen op het binnenter- rein
Niveau 1,2,3,4 elk:	2 appartementen 100 m ² + 20 m ² terras en 1 appar- tement 92 m ² + 20 m ² terras

De appartementen in de Verversrui zijn door de positionering van de balkons veeleer gericht naar het Falconplein en hebben geen perspectiefzicht in de Verversrui. Op begane grond is de toegang van de appartementen gecombineerd met de doorrit voor de auto's. Zo blijft de voorziene handelsoppervlakte vrij indeelbaar.



commerciële functie

0



+1



+2

plannen perceel 3
schaal 1/500



Perceel 3: Falconrui nr. 6-14

- Niveau 0: garage voor 3 auto's, 2 werkruimtes 60 m², afzonderlijke toegangen tot de woningen
- Niveau 1&2: 3 woningen 130 m² + 30 m² terras

- De gelijkvloerse werkruimtes zijn afzonderlijk of in combinatie met een woning te gebruiken.
- Woning 1: mogelijk bijhorende werkruimte 60 m² + tuintje, geen rechtstreekse toegang tot de garage
- Woning 2: geen bijhorende werkruimte, rechtstreekse toegang tot de garage
- Woning 3: mogelijk bijhorende werkruimte 60 m², rechtstreekse toegang tot de garage

Het ondiepe perceel is omgeven door terreinen die tot op de perceelsgrens bebouwd zijn. Er is dus (over het grootste gedeelte van de lengte) slechts eenzijdig licht langs de straatkant. Daarom zijn de woonverdiepingen op niveau 2 gesitueerd en zijn de terrassen loodrecht op de straat geplaatst zodat een extra gevel met ramen ontstaat. In het straatbeeld worden de terrassen geïntegreerd als buitenkamers met open raamgaten in de gevelwand.

ONTWIKKELING

Haalbaarheid

Ons ontwerp is geen vrijblijvende schets. We hebben tot op een vrij gedetailleerd niveau ontworpen om zeker te zijn van de haalbaarheid van onze ontwerpideeën. Maatvoering, oriëntatie en lichtinval, geschiktheid en opdeelbaarheid van de bouwveloppe volgens programma en typologie, integratie ten opzichte van de bestaande context: het zijn ruimtelijke haalbaarheidsaspecten die in onze aanpak uitvoerig gecheckt zijn. Deze ruimtelijke haalbaarheidsaspecten staan evenwel niet los van constructietechnische en financieel-economische aspecten. Ook deze zijn tijdens het ontwerpproces meegenomen.

Zo is de **kantoorcluster** bedacht op een fasering die rekening houdt met de werfgoedbaarheid van de tweede bouwfase (werf langs 2 straten bereikbaar).

Voor het **woonprogramma** gingen we uit van de noodzaak om de ontwikkeling in kleine groepen te kunnen opdelen (5 tot 10 wooneenheden). Op die manier komen ook kleinschalige promotors in aanmerking voor de invulling van de woningbouw. Er kan zelfs een stel rijhuizen afzonderlijk op de markt gebracht worden. De opdeling laat bovendien toe onmiddellijk her of der te kunnen starten en volgens een eigen tempo uit te voeren. Het is onnodig te wachten tot de meer omvangrijke programma's in het binnenblok volledig uitgevoerd zijn.

Ons voorstel voor het **Zeemanshuis** steunt op een kostenberekening, die in dit stadium natuurlijk erg ruw blijft. De vernieuwbouw die wij voorstellen was goedkoper dan de volledige afbraak en herbouw, maar bleek minder extreem goedkoper dan wij verwacht hadden. Onze schattingen (op basis van de richtprijzen in "Bouwtechnisch onderzoek Zeemanshuis") geven een meerpijs tussen 0,8 en 1,4 M € voor de herbouw. In ons ont-

werp hebben wij het Zeemanshuis behouden, maar we menen dat een ontwerpend onderzoek naar de herbouw en het recupereren van de meerkost door nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden nog steeds zinvol blijft.

Gefaseerde ontwikkeling

In de opdrachtomschrijving is meegegeven dat er in een eerste fase 6.000 m² kantoren gerealiseerd moet worden voor **SD Worx**. Daaraan is in ons ontwerp voldaan. De ondergrondse parkeergarage is mee faseerbaar met de kantoren en beschikt in eerste fase reeds over definitieve in- en uitritten. De tweede fase van de kantorencluster is mogelijks opdeelbaar in 2 delen.

Tijdens de oprichting van de tweede fase is de bouwwerf langs 2 zijden bereikbaar: via de dienststraat vanaf de Oude Leeuwenrui en via de Belliardstraat.

In afwachting van de tweede fase blijft het gereserveerde terrein volle grond. Het kan voorlopig begrasd en beplant worden. Het sluit aan bij beide delen van het buurtpark aan

Bij de opmaak van het plan is hiermee rekening gehouden. De nog niet ontwikkelde gronden worden gekoppeld aan het buurtpark.

Voor de realisatie van de **andere programma's** kunnen er clusters worden aangegeven die best als één eenheid worden ontwikkeld. De eenheden worden bepaald op basis van zowel kwalitatieve (bv. stimuleren van verweving van functies) als economische (bv. voldoende wooneenheden om een ondergrondse parking te realiseren) aspecten. De volgorde waarin deze clusters worden gerealiseerd is vrij.

Cluster 1: 6000 m² kantoren + woningen Oude Leeuwenrui
Cluster 2: 6500 m² kantoren
Cluster 3: Zeemanshuis
Cluster 4: rijhuizen Belliardstraat

Cluster 5: parkwoningen Belliardstraat (mits afbraak laagbouw Zeemanshuis)

Cluster 6: woningen Falconplein nr.9

Cluster 7: woningen Falconrui

Cluster 8: woningen Falconplein nr. 29

Het **Falconplein** kan onmiddellijk en onafhankelijk heringericht worden. De opdeling van het **buurtpark** in min of meer onderscheiden kamers laat toe het ene gedeelte volledig en definitief uit te voeren terwijl het andere nog niet aangelegd is. Elke tussenfase van de aanleg van het buurtpark zal daardoor voldoende af ogen.

Transformaties buiten het projectgebied

Een nieuwe dynamiek in het Schipperskwartier zal zich natuurlijk niet beperken tot het bouwblok van het Zeemanshuis. Zo gaan onze voorstellen voor de 3 braakliggende percelen buiten het projectgebied uit van een toename van de bebouwingsdichtheid (behalve Falconrui nr. 6-14). We houden er tevens rekening mee dat ook op andere percelen binnen en buiten het bouwblok transformaties zullen plaats grijpen. In ons ontwerp rekenen we erop dat de hoek Oude Leeuwenrui-Belliarstraat min of meer geconsolideerd is. Belangrijke toenames van de bouwhoogte zien we niet als gewenst. Langs de zijde van het Falconplein daarentegen vinden we dat er veel evolutie mogelijk is: hogere vervangbouw, herverdeling van perceelsstructuur, verandering van het gelijkvloers programma. Ons plan speelt op dat potentieel in door achter het noordelijk gedeelte van het Falconplein een zone voor 1 tot 2-lagige uitbreiding van de handelspanden te voorzien. Deze uitbreiding is achteraan ontsluitbaar via de dienststraat die uitgaat op de Oude Leeuwenrui.