

Open Oproep 713

Stadsproject Falconplein-Zeemanshuis

MaccreeanorLavington Architects
Studio Diekema Landschapsarchitecten
Bremen Bouwadviseurs

18-01-2005

Open Oproep 713

Stadsproject Falconplein-Zeemanshuis

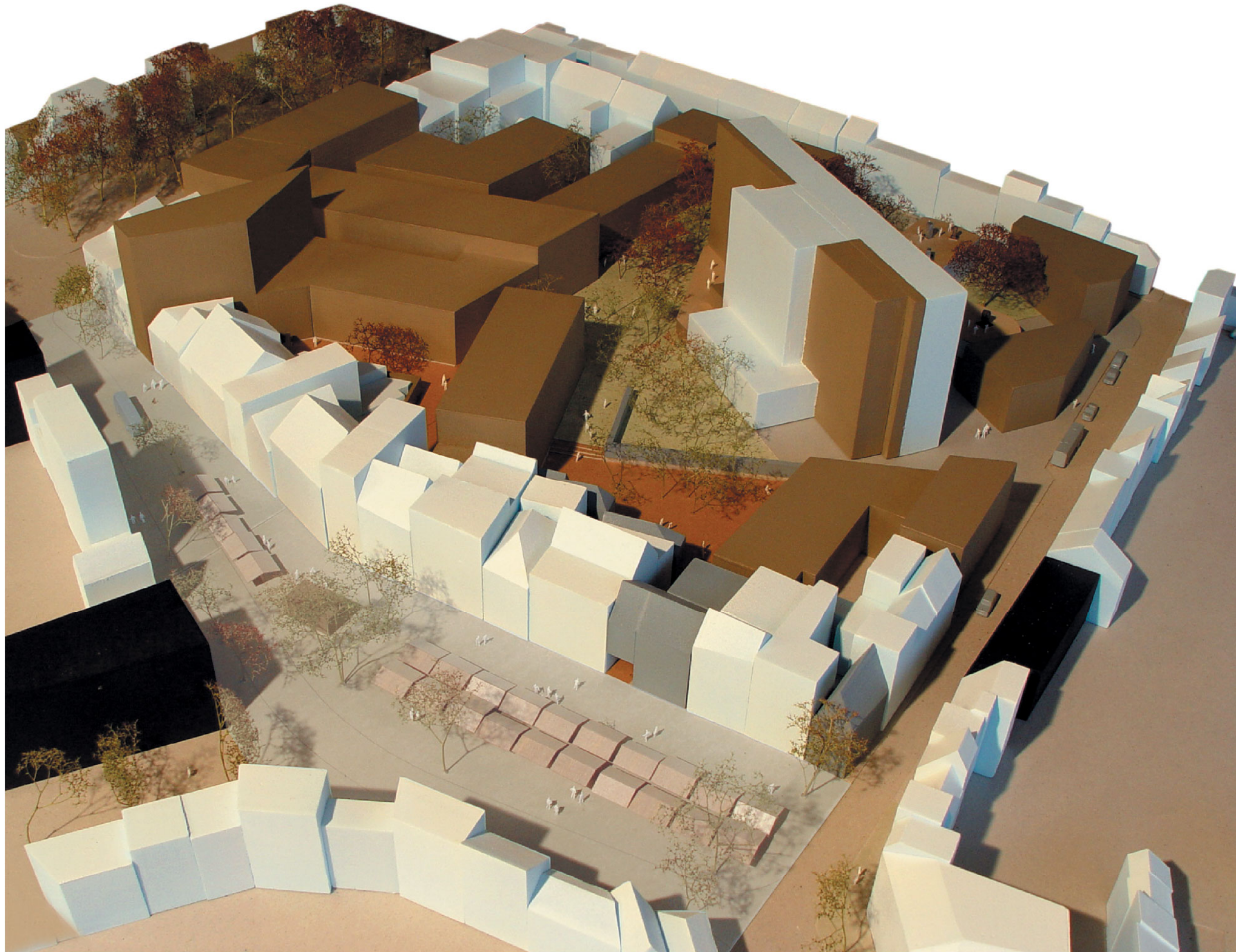
uitgeschreven door
Vlaams Bouwmeester

in opdracht van
AG Vespa
Stadsontwikkeling/ stadsbouwmeester

supervisie
Stuurgroep Stadsontwikkeling Schipperskwartier

MaccreeanorLavington Architects
Studio Diekema Landschapsarchitecten
Bremen Bouwadviseurs

18-01-2005





Introductie stadsproject Falconplein-Zeemanshuis

Het Zeemanshuis in het noordelijk deel van het centrum van Antwerpen is sinds de oprichting in de jaren '50 van vorige eeuw een onmiskenbaar en markant onderdeel van de havengeschiedenis van de stad.

Zeemanshuis als cultuurhistorisch element

Hoewel de havenactiviteiten uit het centrum van de stad verdwenen zijn en de onmiddellijke invloedssfeer van de haven op het stedelijke leven enorm verminderd is, wordt het gezicht van Antwerpen nog steeds bepaald door de haven met zijn vele historische en veelal fraai gerestaureerde artefacten. Daarnaast is Antwerpen een van de grootste wereldhavens en is er nog steeds vraag naar specifiek en betaalbare onderdak voor zeelieden die korter of langer in de stad verblijven. In het kader van Antwerpen's havenimago is restauratie en uitbreiding van het internationaal befaamde Zeemanshuis een culturele must.

Zeemanshuis als architectonisch element

Naast cultuurhistorische kwaliteiten bezit het gebouw ook aantrekkelijke architectonische kwaliteiten. De functionele jaren'50 architectuur van het voormalige hotelgebouw voorziet in grote en lichte gemeenschappelijke ruimtes die gemakkelijk voor alternatief gebruik geschikt gemaakt kunnen worden. Deze gebruiksflexibiliteit nodigt uit tot het nadenken over nieuwe, buurt én blok versterkende gebruiksprogramma's. Gedacht kan worden aan uitbreiding van de hotelfunctie met buurtgerichte culturele functies zoals galerie, theater, sportclub, restaurant, bar etc.

Stedenbouwkundige context

De stedenbouwkundige structuur van het noordelijke, destijds aan de haven grenzend centrumdeel van Antwerpen is even typisch als kenmerkend. De homogeniteit en continuïteit van het stedelijke weefsel wordt ontleend aan de consequente aaneenschakeling van op zich disharmonische structuren. Hoewel de bouwblokken in de oude binnenstad van oudsher fijnmazig en kleinschalig waren, werd in latere stadsuitbreidingen het grote gebouw geïntroduceerd als belangrijk onderdeel van het bouwblok. Onverwachte sprongen in schaal, omvang en stijl van de bouwvolumes zijn daarmee overtuigende en beeldbepalende fenomenen. Het zijn bij uitstek deze karakteristieken die een wereldstad de noodzakelijke flexibiliteit geven om zich tijdig en moeiteloos aan te passen aan de grillige dynamiek van actuele en toekomstige veranderingsprocessen. Vele hedendaagse metropolen dromen van een dergelijke, het regeneratievermogen uitdagende, vitale stadsstructuur.

Het Zeemanshuis is met zijn merkwaardige vormen en positionering in het blok een exemplarisch en potentieel krachtig onderdeel van deze rijke stedelijke opzet. Behoud en renovatie van dit grootschalige element, in een blok waarbinnen de combinatie van grote gebouwen met daartussen kleinschaliger bebouwing het typische karakter bepaalt, wordt dan ook gezien als een versterking van de historische context.

Ambitie

Met behoud en renovatie van het Zeemanshuis als hotel bepleit het ontwerp een versterking van de historische stedenbouwkundige kwaliteiten van het

omringende gebied alsook een versterking van de architectonische kwaliteiten van het gebouw. Opgave daarbij is de blokcontext dusdanig aan te passen dat een solide geheel ontstaat. De combinatie van grote gebouwen die afgewisseld door kleinere complexen is typisch voor het blok maar dient verhelderd te worden. Hierbij is vooral de ruimtelijke versteviging van de randen van het blok urgent. Ook het principe dat de grote gebouwen diep het blok insteken en daarbij van twee zijden, voor én achter toegankelijk zijn moet zorgvuldig worden uitgewerkt.

Op dit moment is het blok het verbrokkelde resultaat van aanpassingen die in de loop der tijd hebben plaatsgevonden. Vanaf 1600 was er een klooster, deze werd rond 1850 opgevolgd door een Napoleontische kazerne welke in 1955 plaatsmaakte voor het huidige Zeemanshuis. De opvallende hoekverdraaiing van klooster en latere kazerne ten opzichte van het bouwblok is resultaat van een oriëntatie op het Falconplein, de positionering van het Zeemanshuis wijkt daarvan af, is op het havenlandschap georiënteerd en speelt in geen enkel opzicht in op de context van het bouwblok.

Nieuwe gebouwen

Het plan ambieert om middels toevoegingen van kantoor- en woongebouwen in de randen van het blok en de toevoeging van een tweetal gebouwen in het entreegebied van het Zeemanshuis een nieuwe relatie met de bestaande omgeving te bewerkstelligen. Met deze ingrepen wordt tevens een nieuwe impuls gegeven aan de intieme structuur van het binnenterrein van het bouwblok. Resultaat is het bewerkstelligen van een homogene relatie tussen binnen- en buitenzijde van het blok waarbij de vormgeving van het Falconplein een cruciale rol speelt. De nieuwe coherente begrenzingen van het blok geven het gebied een stedelijk imago.

Falconplein en binnenterrein

Aangezien het schipperskwartier alsook het aangrenzende deel van de binnenstad weinig open en groene ruimte heeft is het belang van pleinen en groen onmiskenbaar. Het Falconplein ondergaat een grote ruimtelijke metamorfose en verandert van verkeersruimte in een aangename verblijfsruimte. Deze nieuwe verblijfsruimte ontsluit het binnenterrein van het blok en wordt tevens significant onderdeel van het stedelijk pleinen netwerk. Het nieuwe Falconplein is in deze context een belangrijke exponent van de culturele as die het stadscentrum met het Eilandje en MAS verbindt. Om dit te benadrukken worden bestaande hoogste bouwvolumes met de toevoeging van een nieuw hoog gebouw versterkt. Ook het binnenterrein zelf ondergaat een drastische verandering: met de introductie van een uiterst groen en gevarieerd openbaar voetgangersgebied van waaruit de omringende stad bereikbaar is, wordt het publieke domein substantieel vergroot. Zo vormt het projectgebied een interessante doorgangszone temidden van verschillende stedelijke assen en trajecten.

Nieuw Zeemanshuis

Het nieuwe Zeemanshuis wordt zowel programmatisch alsook ruimtelijk uitgebreid en verankerd aan de omringende stedelijke context. Het hoteldeel bestaat straks uit twee delen. Een speciaal op de zeelieden gericht lowbudget Zeemans Hotel en een luxueuzer, op het algemene publiek afgestemd Maritiem Hotel.

Daarnaast zijn er tal van nieuwe, ook buurtgerichte gebruiksfuncties, variërend van restaurant tot kunstgalerie die een plek in de op de begane grond gelegen gemeenschapsruimtes van het oude hotel krijgen. Met deze voorzieningen ondersteunt het zeemanshuis de kwaliteiten van de culturele as.

Het gebouw, dat er in de huidige situatie wat verloren bijligt, krijgt gezelschap van twee paviljoenachtige bijgebouwen die samen een nieuwe begrenzing van het blok vormen. Met deze ruimtelijke ingreep wordt de rand van het blok verstevigd, en krijgt het nieuwe Zeemanshuis een gelaagde, transparante begrenzing. De aanblik van het gebouw wordt in de nieuwe situatie nadrukkelijk niet verwijderd of weggestopt maar verkrijgt door de introductie van deze 'viewfilter' een sterk verhoogde visuele aantrekkingskracht.

Ontwerpprincipes en ontwerpproces

3 ontwerpprincipes.

De eerste is gebaseerd op een contextuele interpretatie van de stad en haar ruimtelijke structuren en grijpt terug op een in het noordelijke stadscentrum veelvuldig voorkomende bloktypologie. Deze bloktypologie wordt gekenmerkt door een opmerkelijke combinatie van grote en kleine bouwvolumes, waarbij per blok grote, diep het binnenterrein instekende bouwvolumes worden afgewisseld met kleinschalige bouwcomplexen. Bijzonderheid hierbij is het gegeven dat de grote gebouwen zowel vanaf de straatzijde als vanaf het binnenterrein toegankelijk zijn en in die zin twee adressen hebben: een formeel adres aan de aan de straatgrenzende voorgevel en een informeel adres aan de binnenterrein zijde van het gebouw.

Het tweede principe is gebaseerd op de onderkenning van het belang van ruimtelijke assen en netwerken op stedelijk niveau. Met de ruimtelijke metamorfose van het Falconplein als aangename verblijfslocatie wordt deze stedelijke ruimte markant onderdeel van de culturele as die het centrum met het Eilandje verbindt. Daarnaast functioneert het Falconplein als ruimtelijk ijkpunt in een netwerk van stedelijke pleinen en trajecten.

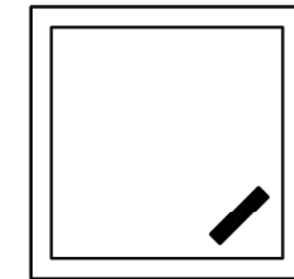
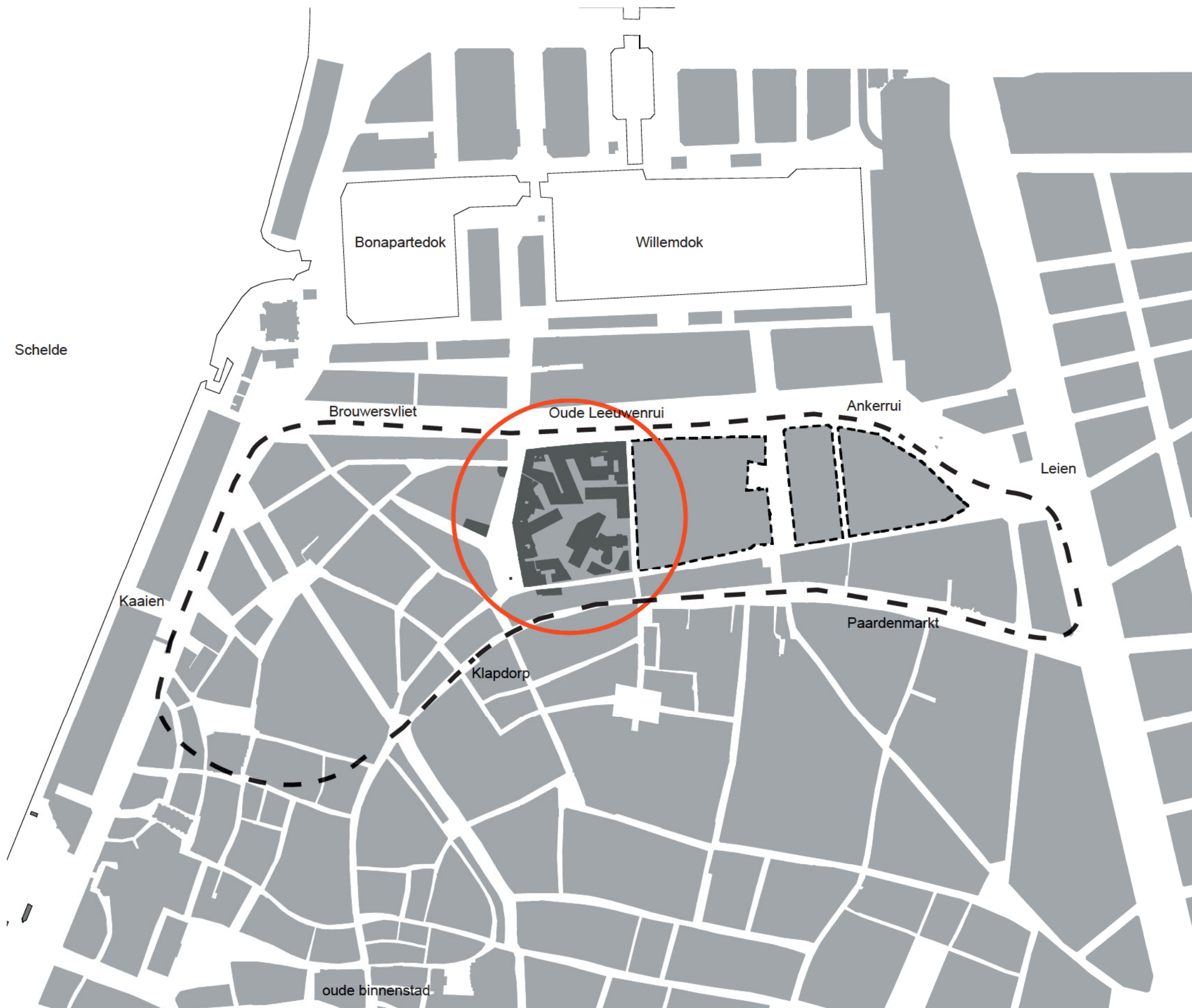
Het derde principe is gebaseerd op het belang van een flexibele fasering. Het ontwerp is dusdanig opgezet dat alle programmaonderdelen onafhankelijk van elkaar ontwikkeld kunnen worden. Wooncomplexen, kantoorgebouwen, hotel, bijgebouwen en plein kunnen in willekeurige volgorde worden gerealiseerd. Dit principe waarborgt een flexibele programmering en verhoogt daarmee het tempo van de veranderingsprocessen.

Methode en proces

De werkmethode is gebaseerd op een spelregel systeem waarbij per te ontwikkelen perceel ten aanzien van de nieuwe bebouwing een weloverwogen serie spelregels wordt geformuleerd. Architect en ontwikkelaar moeten vervolgens binnen de kaders van deze mogelijkheden en beperkingen het project uitwerken. De regels betreffen principes van stedenbouwkundige en architectonische aard. Dit zijn bijvoorbeeld afspraken over de vormgeving van de begrenzingen tussen privé en publiek, over plinthoogte, dakhoogte, materiaalgebruik etc. alsook over de verdeling van programmatische onderdelen. Doel van de regels is een zekere mate van beheersbaarheid en controle te verkrijgen, alsook de marges van de creatieve vrijheid helder te definiëren. De spelregels hebben zo een tweeledig doel: het creatieve proces begrenzen en stimuleren.

Voorwaarde voor een dergelijk proces is een goed opgezette stedenbouwkundige supervisie die het proces van begin tot einde volgt, coördineert en stuurt. Deze supervisie begint met het opstellen van een document waarin de spelregels worden uiteengezet en het samenstellen van een team van architecten en opdrachtgevers. Het proces wordt gekenmerkt door af en toe terugkerende workshops die bewerkstelligen dat de teamleden op succesvolle wijze kunnen samenwerken. Het resultaat van het proces is naar alle verwachting een vernieuwd en imago strekend stukje Antwerpen waar de stad en haar inwoners trots op kunnen zijn.

het Schipperskwartier en de ligging van het projectgebied



Uitgangspunt: het herstel van de randen van het blok

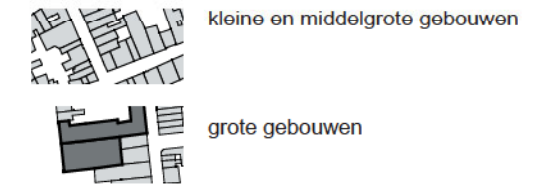
Het Schipperskwartier is gelegen in het noordelijke gedeelte van de Antwerpse centrum. Het kent duidelijke randen: aan de noord- en oostzijde wordt het begrensd door brede ontwikkelingsaders, respectievelijk de Brouwersvliet-Oude Leeuwenrui-Ankerrui en de Leien. Aan de westzijde vormen de Kaaien en de Schelde de begrenzing en aan de zuidzijde de oude stedelijke lijn van Paardenmarkt-Klapdorp.

Het Schipperkwartier vormt de overgang tussen het middeleeuwse bebouwingspatroon van de oude binnenstad en het grootschaliger opgezette havengebied rond het Bonapartedok en Willemdok. Deze positie is ook herkenbaar in de stedenbouwkundige structuur van het Schipperskwartier.

Het Schipperskwartier kent enerzijds een structuur van kleinere onregelmatige bouwblokken in een fijnmazig organisch patroon met smalle straten. Anderzijds bestaat de structuur aan de noord- en oostzijde uit grotere regelmatig gevormde bouwblokken die aansluiten op de morfologie en structuur van het havengebied. Het projectgebied ligt op de overgang tussen deze twee gebieden. De ambitie is om de rationale blokkenstructuur in deze omgeving te versterken, zodat het noord-oostelijke deel van het Schipperskwartier en het westelijke deel duidelijk eigen sterke karakters vormen die samen de identiteit van de wijk bepalen.



korrelgrootte bouwstenen bouwblok



groot gebouw

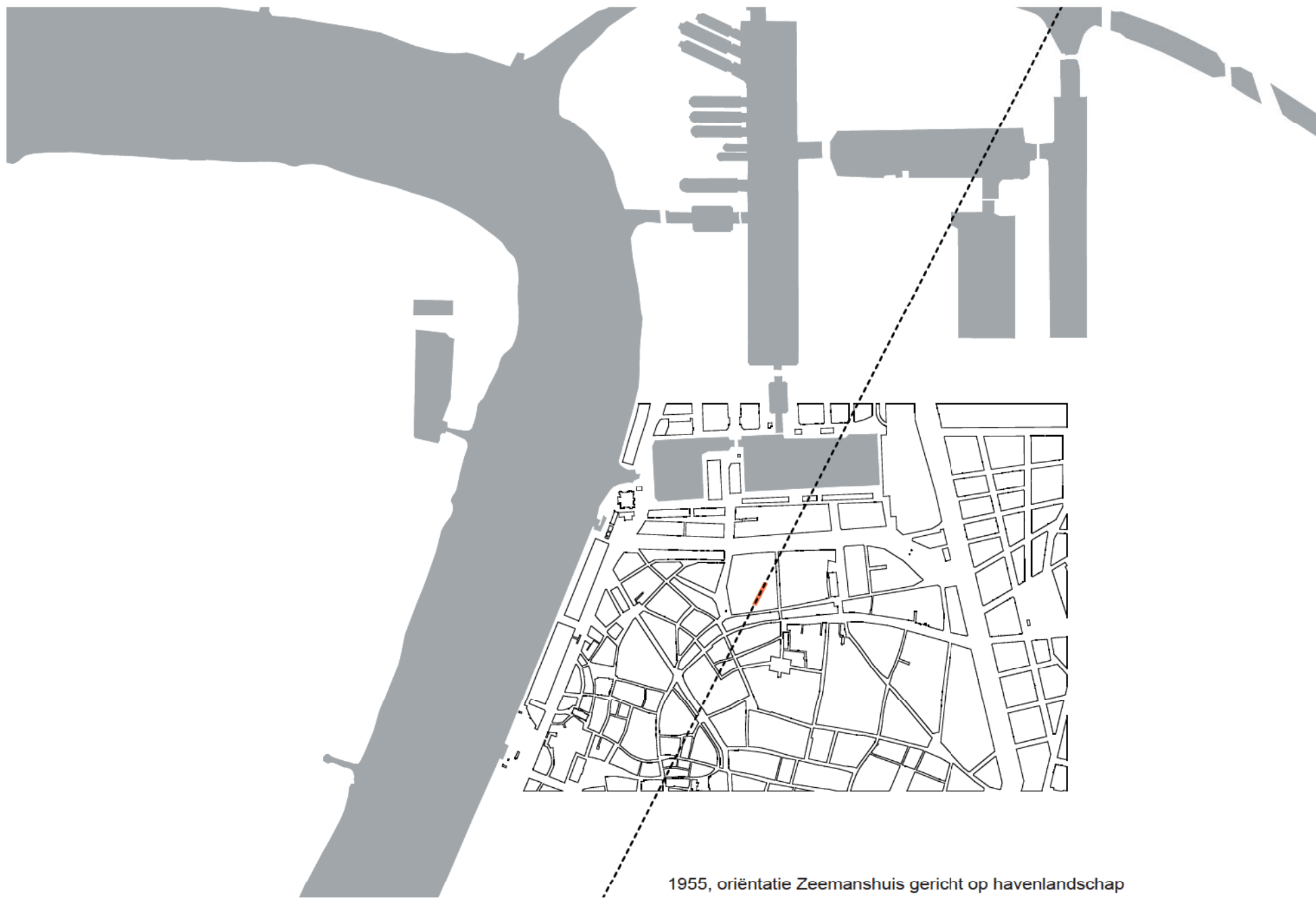


fijnmazige structuur



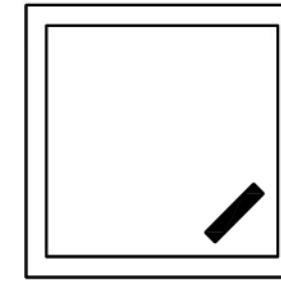
Van oudsher zijn de bouwblokken in de oude binnenstad samengesteld uit een fijnmazige structuur van kleinschalige individuele gebouwen die gezamenlijk de straatwand, en daarmee ook het bouwblok, vormen. In latere uitbreidingen wordt het grote gebouw geïntroduceerd als belangrijke of zelfs belangrijkste bouwsteen van het bouwblok. Dit komt voor in het havengebied aan de noordzijde van de Ruijten, de bouwblokken hier zijn geheel samengesteld uit grote gebouwen, met name pakhuizen en grote handelsgebouwen. Ook in oude wijken is later het grote gebouw geïntroduceerd, zoals bijvoorbeeld in het Universiteitsgebied. In het Schipperskwartier komt de gecombineerde vorm voor: een groot bouwblok opgebouwd uit grote gebouwen met daartussen complexen van kleinschaliger gebouwen. Ook in het projectgebied zal deze combinatie versterkt worden. Het typerend karakter zal ook hier bestaan uit de combinatie van groot en klein. De aanwezigheid van een groot gebouw, het Zeemanshuis, is daarom een behoudenswaardig element.



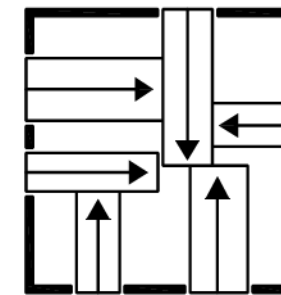


1955, oriëntatie Zeemanshuis gericht op havenlandschap

transformaties



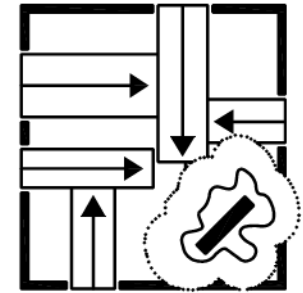
herstel van de randen van het blok



blok typologie principe
grote bouwblokken
dringen diep in de
binnenruimte door



Zeemanshuis



blok typologie principe
vertaald naar
specifieke situatie

Het blok heeft door de tijd een aantal transformaties ondergaan. Het voorliggende plan wil geen breuk met het verleden vormen, en zoekt naar de continuïteit in de verandering.

Omstreeks 1600 bestaat een groot deel van de zuidzijde van het bouwblok uit een klooster (Falcontinnenklooster), gevormd door een samengesteld complex van kleinere gebouwen. De richting van het geheel wordt bepaald door de gevel/rooilijn aan het Falconplein, deze wordt doorgetrokken naar achteren, diep het bouwblok in. De ruimte tussen klooster en zuidzijde bouwblok wordt aangepast op het bouwblok.

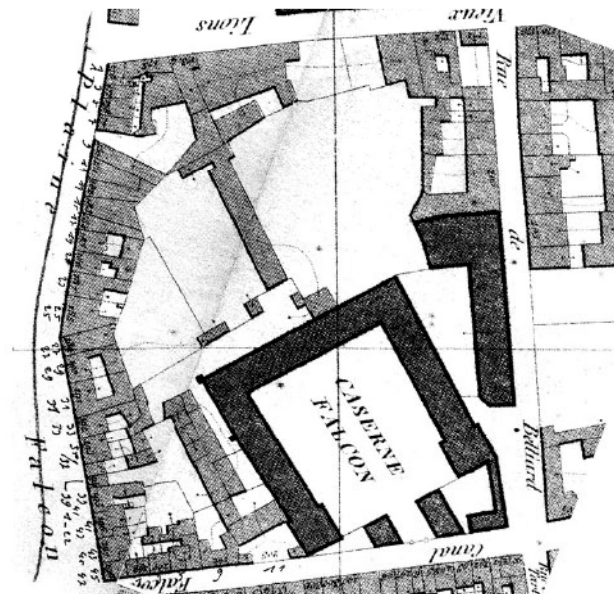
De latere kazerne (1816) vormt gedeeltelijk een voortzetting van de kloosterstructuur. De opvallende hoekverdraaiing ten opzichte van de contouren van het bouwblok vinden hun oorsprong in de richting van het klooster. Duidelijk is dat het grote complex middels kleinere bijgebouwen een inpassing in het bouwblok krijgt. Het bouwblok wordt 'gerepareerd' door deze bijgebouwen.

Het Zeemanshuis (1955) is georiënteerd op het havenlandschap (Schelde en dokken) in plaats van op de richtingen van klooster, kazerne of bouwblok. De nieuwe richting maakt dat het als solitair gebouw functioneert, het speelt niet in op de context van het bouwblok.

Het plan ambieert om middels toevoegingen rond het Zeemanshuis zowel een nieuwe relatie naar buiten toe, naar de aanliggende omgeving, te bewerkstelligen als ook om de interne structuur van het bouwblok een nieuwe impuls te bieden, zodat weer een natuurlijke relatie tussen de binnen- en buitenzijde van het bouwblok ontstaat.



vanaf ca. 1600, klooster, oriëntatie op Falconplein



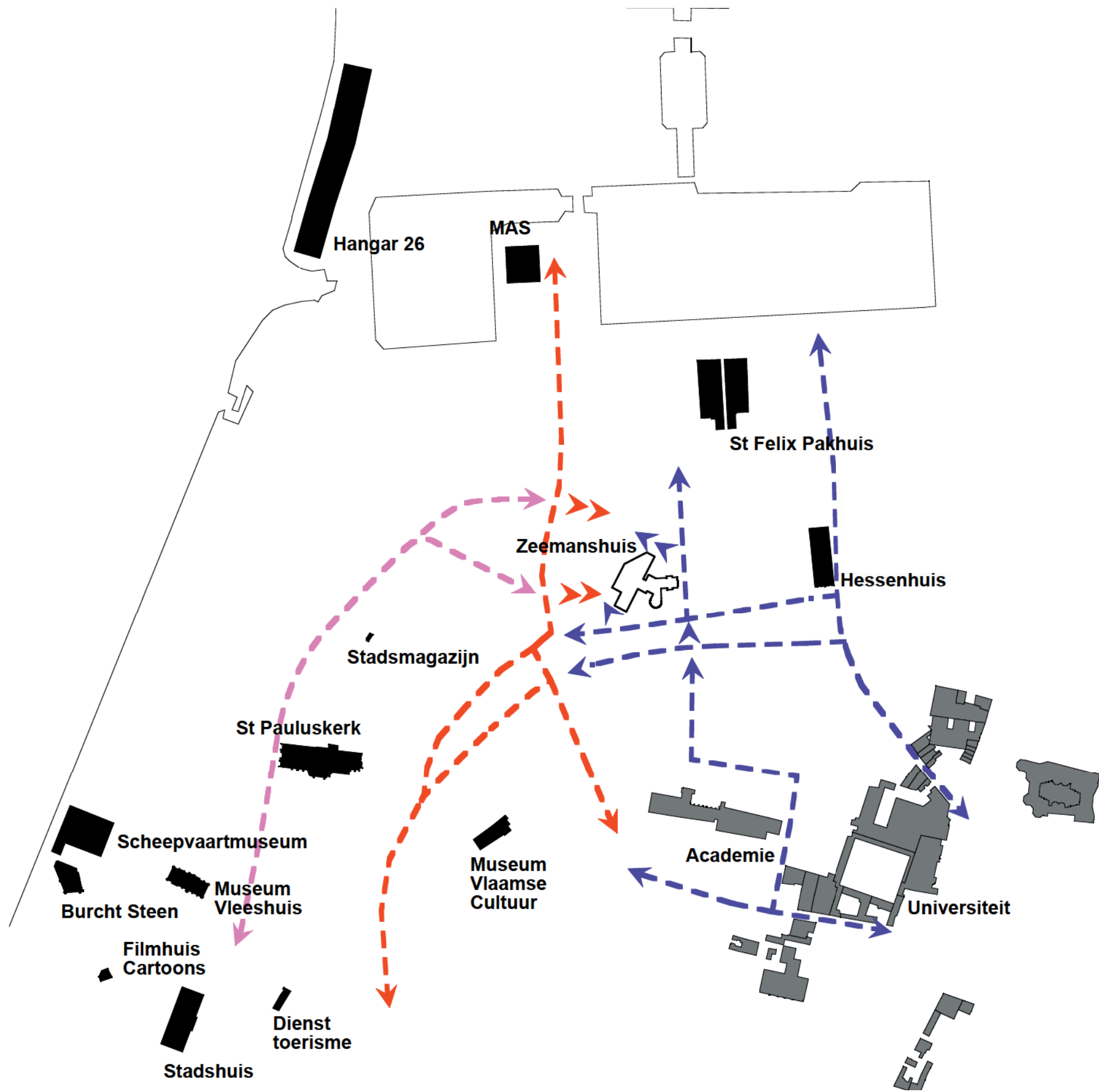
ca. 1850, kazerne georiënteerd op de Falconrui



plan 2005, oriëntatie op Falconrui en Falconplein



trajecten, stedelijke assen



te renoveren historische poort, nieuwe verbinding tussen Falconplein en Zeemanshuis



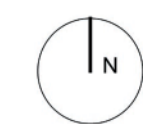
Zeemanshuis

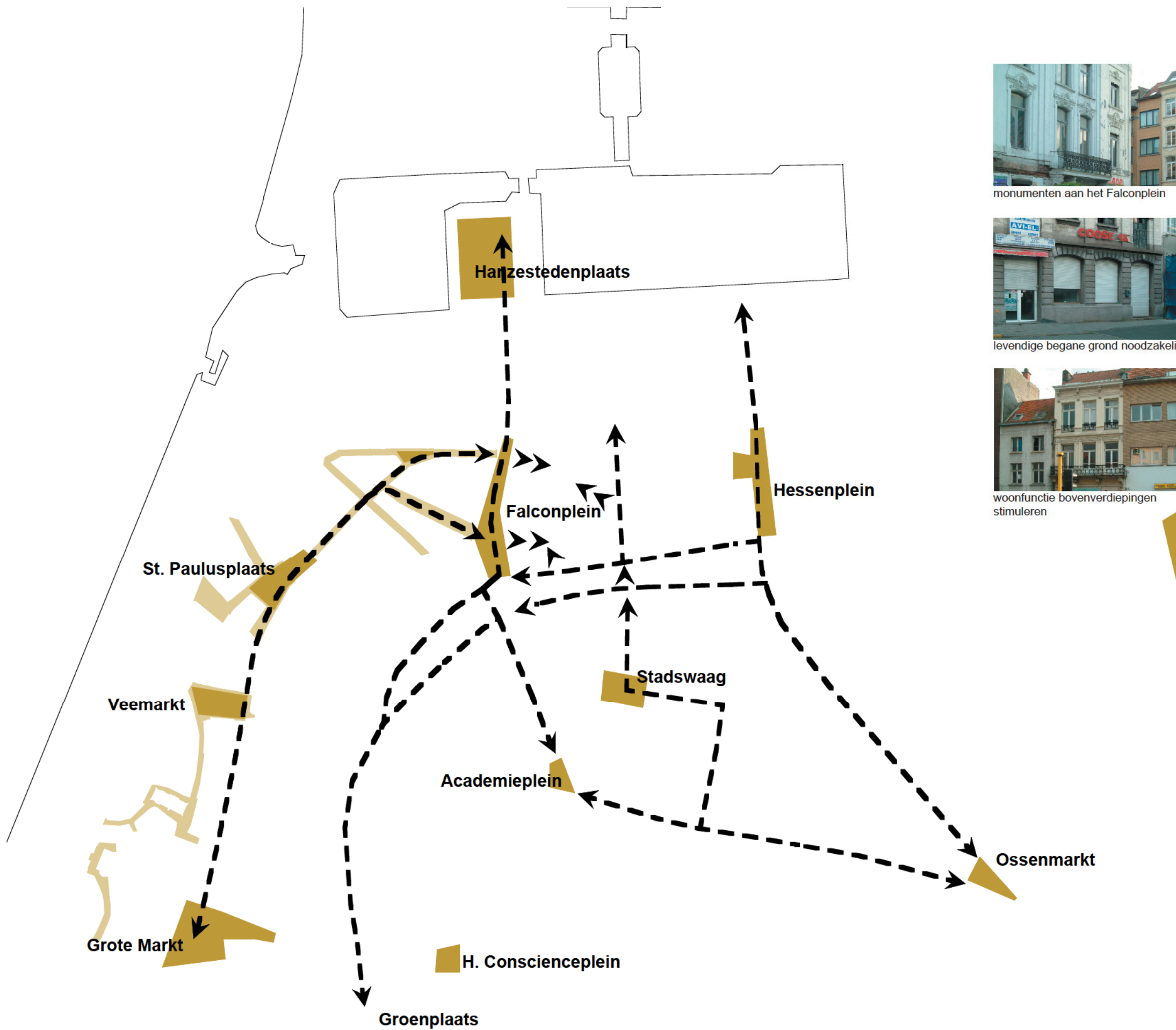
Het projectgebied speelt een belangrijke verbindende rol in het netwerk van stedelijke assen. De stedelijke assen worden van betekenis voorzien door culturele voorzieningen op stedelijk niveau. Op wijkniveau zal daar langs de assen naar complementaire functies gestreefd moeten worden. Duidelijk is dat het projectgebied, met daarin een nieuw Zeemanshuis, een belangrijke versterking is in de verdeling van culturele voorzieningen langs de trajecten.

Een drietal trajecten worden onderkend. Ten eerste het traject door het Schipperskwartier, wat met name bestaat uit voetgangersdomein door een gemengde buurt. Richting centrum vindt hier ondersteuning plaats door enkele groter culturele voorzieningen, in het hart van de wijk loopt het traject door de prostitutiezone, in het projectgebied via het Falconplein verbonden met het bouwblok waarin nieuwe voorzieningen als Maritiem hotel, maar ook café, restaurant, supermarkt of galerie te vinden zullen zijn.

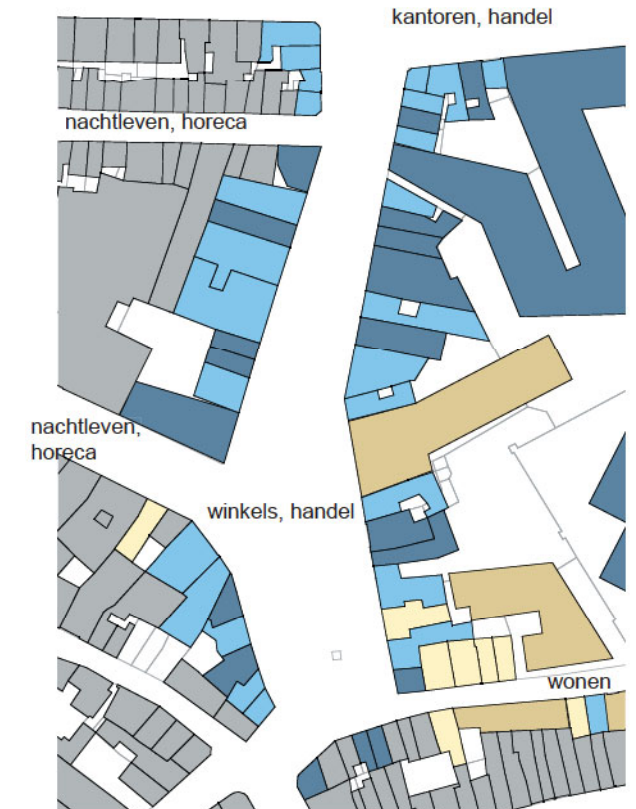
Een in de toekomst belangrijke drager is de culturele as. Deze zal ontwikkelingen op het Eilandje en in het centrum met elkaar verbinden. De spreiding van culturele voorzieningen die de verschillende trajecten ondersteunen, laat zien dat het nieuwe Zeemanshuis een belangrijke leemte vervult in het noordelijk deel van het netwerk. Het vormt met name aan de culturele as een belangrijke ondersteunend programmaonderdeel.

Het derde traject bestaat meer in de vorm van een verbindend netwerk tussen het Universiteitsgebied en het Eilandje. Ook hierin speelt een culturele voorziening in het Zeemanshuis een duidelijk ondersteunende rol.





pleinen



Nieuw karakter voor het Falconplein: speciaalzaken op stedelijk niveau op de begane grond

- woonfunctie, bestaande situatie continueren
- woonfunctie, nieuwe situatie
- handelsfunctie, bestaande situatie continueren
- handelsfunctie, nieuwe situatie

Een belangrijke impuls voor de verbetering van het woon- en werkmilieu in het noordelijke deel van de binnenstad vormt de kwalitatieve verbetering van openbare ruimte. Een groot aantal pleinen en (woon)straten zijn recentelijk heringericht of zullen nog aangepakt worden. Het ambitie niveau is daarbij hoog. Gestreefd wordt naar het vergroten van de verblijfsmogelijkheden op een duurzame wijze. Het beleid om de aanwezigheid van auto's terug te dringen en de pleinen voor met name voetgangers in te richten is een belangrijke voorwaarde voor stedelijke vernieuwing. Het Falconplein speelt in dit nieuwe netwerk een centrale rol. Ten eerste als verbinding met de buurt, daarnaast als onderdeel van een groter netwerk. Het plein wordt zowel **route** als **verblijfsplek**, dit vormen tevens de uitgangspunten voor verdere uitwerking.

Het gebruik van het plein hangt samen met het programma in de randen. De plint rond het plein vraagt speciale aandacht. Het Falconplein kan zich profileren als plein met speciaalzaken op stedelijk niveau. (In de uitwerking van het masterplan worden voorstellen gedaan voor de invulling hiervan.) Dit brengt stevige duurzame functies op het plein. Het buurtnetwerk kan hiervan profiteren, het naast elkaar bestaan van verschillende functies zal elkaar versterken.





grote binnenterreinen in het blok



groen karakter



grote gebouwen met alzijdige oriëntatie

Het binnenterrein in de nieuwe situatie is een nieuwe versie van een zeer Antwerps type binnenterrein: het grote binnenterrein het blok.

- De kenmerken van deze binnenterreinen zijn:
- het terrein gesitueerd binnen in het stedelijke bouwblok
 - het binnenterrein is **informeel** van aard, bestaat uit een samengestelde complexe ruimte, min of meer toevallig gevormd
 - in, op of aan het binnenterrein bevindt zich een **groot gebouw**
 - dit gebouw heeft minstens één voorzijde naar het binnenterrein, vaak heeft een meerzijdige oriëntatie
 - het binnenterrein heeft een **groen karakter**
 - het binnenterrein heeft **contact met de straat**

Verder is het grote binnenterrein openbaar of semi-openbaar van karakter. Het vormt in deze dichtbebouwde omgeving een substantiële bijdrage aan de verblijfsmogelijkheden in de buitenruimte.

Het nieuwe binnenterrein in het projectgebied is zodanig gevormd, dat het kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke beleving zal zijn.



kleine terreinen in het blok



betrokkenheid bewoners en gebruikers



kleine ruimte met bijbehorend materiaalgebruik en verlichting



referentiebeeld van een privé terrein uit het aangrenzende blok, nieuwe ontwikkeling

De kleinere terreinen binnen het stedelijke bouwblok zullen in het projectgebied met zorg worden behandeld. De ruimtelijke kwaliteit van de kleine open ruimtes is van essentieel belang, omdat ze een veelal privé of semi-privé karakter hebben. De betrokkenheid van de bewoners of gebruikers is groot, het zorgvuldig inpassen en vormgeven, en het goed laten aansluiten op de architectuur van de omgeving van deze plekken is van belang voor het welslagen van het plan.

In het projectgebied zullen vier van dergelijke kleine ruimtes worden gemaakt.



bomenstructuur



De bomenstructuur in het noordelijke deel van het centrum van Antwerpen wordt gevormd door vier soorten boomgebruik.

Ten eerste de signaalboom, deze wordt geplant op hoekpunten van straten in zichtlijnen of als solitair bij een bijzonder gebouw. De functie bestaat uit het ruimtelijk markeren van een plek.

Dan de bomen in een informele setting. De grotere binnenterreinen kennen dit soort beplanting. Verder wordt het gebruikt in individuele of gemeenschappelijke tuinen. Deze manier van beplanting onttrekt derhalve grotendeels aan het straatbeeld.

De derde categorie is de boom in een formele setting. In feite gaat dit om beplanting van pleinen op een wijze die het ruimtelijke karakter van het plein versterkt: veelal rondom of in een lijn.

De vierde categorie is de straatboom. Hiermee wordt lijnvormige beplanting bedoeld. De grotere verkeerders kennen prachtige zware volwassen beplantingen, het belang van de weg wordt hiermee ruimtelijk onderstreept. Het gebruik in dit deel van het Antwerpse kent een redelijk gave hiërarchie, de belangrijke wegen zijn vrijwel alle passend beplant.

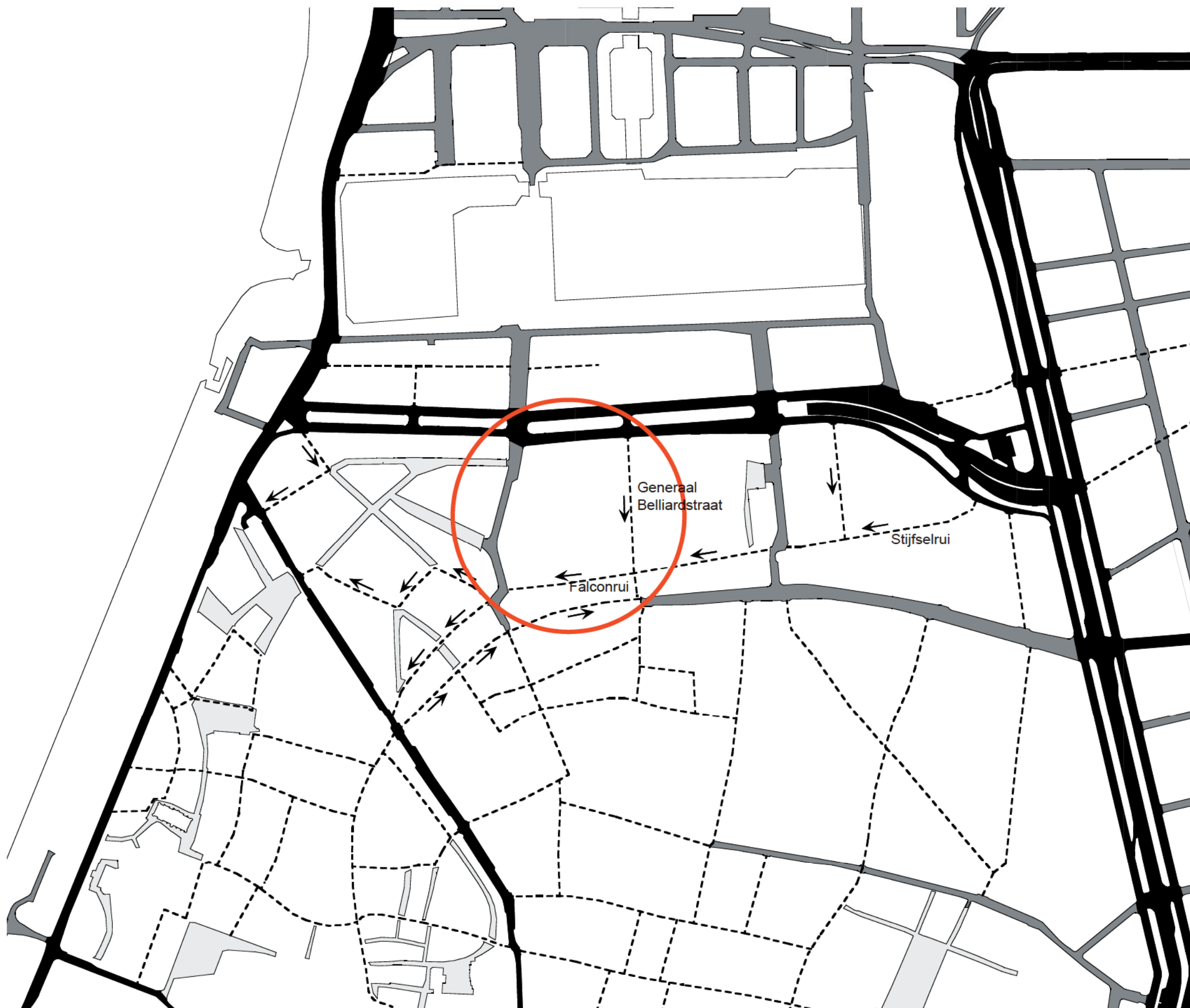
De keuzes die gemaakt zijn voor het projectgebied nemen op hoofdlijnen een duidelijk standpunt in.

1- Voor het Falconplein is gekozen voor een behandeling met signaalbomen. Het Falconplein houdt in ruimtelijke zin het midden tussen een plein en een straat, in de toekomst wil het ook beide zijn: het kruispunt van verschillende routes en hoogwaardige verblijfsruimte. Het verankeren van de ruimte aan de omgeving, maar ook het versterken van de mogelijkheid tot zwerven over het plein wordt ruimtelijk vertaald door het gebruik van de signaalbeplanting. Het Falconplein wordt op veelvuldige wijze ruimtelijk gemarkeerd.

2- Het binnenterrein zal worden gekenmerkt door een losse beplanting. Verspreid staande bomen zullen hier de groene ruimte maken, ze zullen niet op formele wijze, in rijen of anderszins, worden gebruikt.

3- Om de relatie naar het eilandje toe te versterken wordt voorgesteld om het Van Schoonbekeplein met twee rijen bomen te beplanten. Het belang van deze toegang naar het eilandje, en de ligging op de culturele as, wordt hiermee onderstreept.





verkeer

-  hoofdassen, stedelijk niveau
-  secundaire weg, twee richtingen, wijkniveau
-  éénrichtingstraat met aanduiding van de rijrichting
-  voetgangersdomein

Het plan respecteert het vigerende beleid ten aanzien van de verkeersstructuur in het projectgebied. Om de algemene verblijfskwaliteit in het Schipperskwartier en met name in het gedeelte met de raamprostitutie te bevorderen wordt gestreefd naar het terugdringen van de aanwezigheid en dominantie van het autoverkeer. Zo is al besloten om de hoeveelheid voetgangersgebied te vergroten en het gehele gebied als 30 km zone te bestemmen.

Het plan wil in programmatische en in fysieke zin het verkeersbeleid versterken. Zowel in de bestemming van de gebouwen, als in de lokalisering van de entrees en de inrichting van het publiek domein. De potenties van het Zeemanshuis zijn uitstekend. Rustig gelegen, maar toch vrij direct ontsloten via de Falconrui-Stijfselrui op de hoofdassen. De afwikkeling van het verkeer zal lopen via het Falconplein. De verkeersbelasting in Generaal Belliardstraat zal hierdoor niet extra onder druk komen te staan. Verder worden aan de Falconrui en Generaal Belliardstraat geen verkeersbelastende activiteiten toegevoegd. De woningen die worden toegevoegd in de Falconrui en Generaal Belliardstraat en aan het Falconplein zullen alle voorzien worden van ondergrondse parkeervoorzieningen.

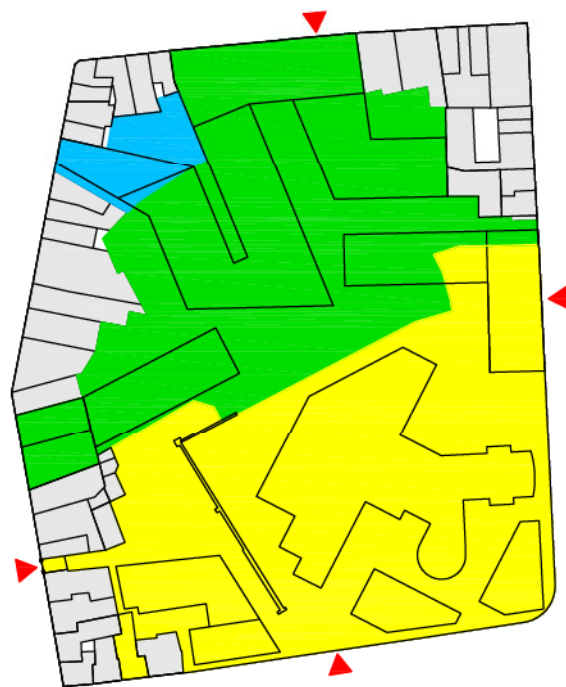
Het Falconplein zal een voetgangerprioriteit krijgen waardoor het verkeer slechts langzaam van de rijbaan gebruik zal maken.



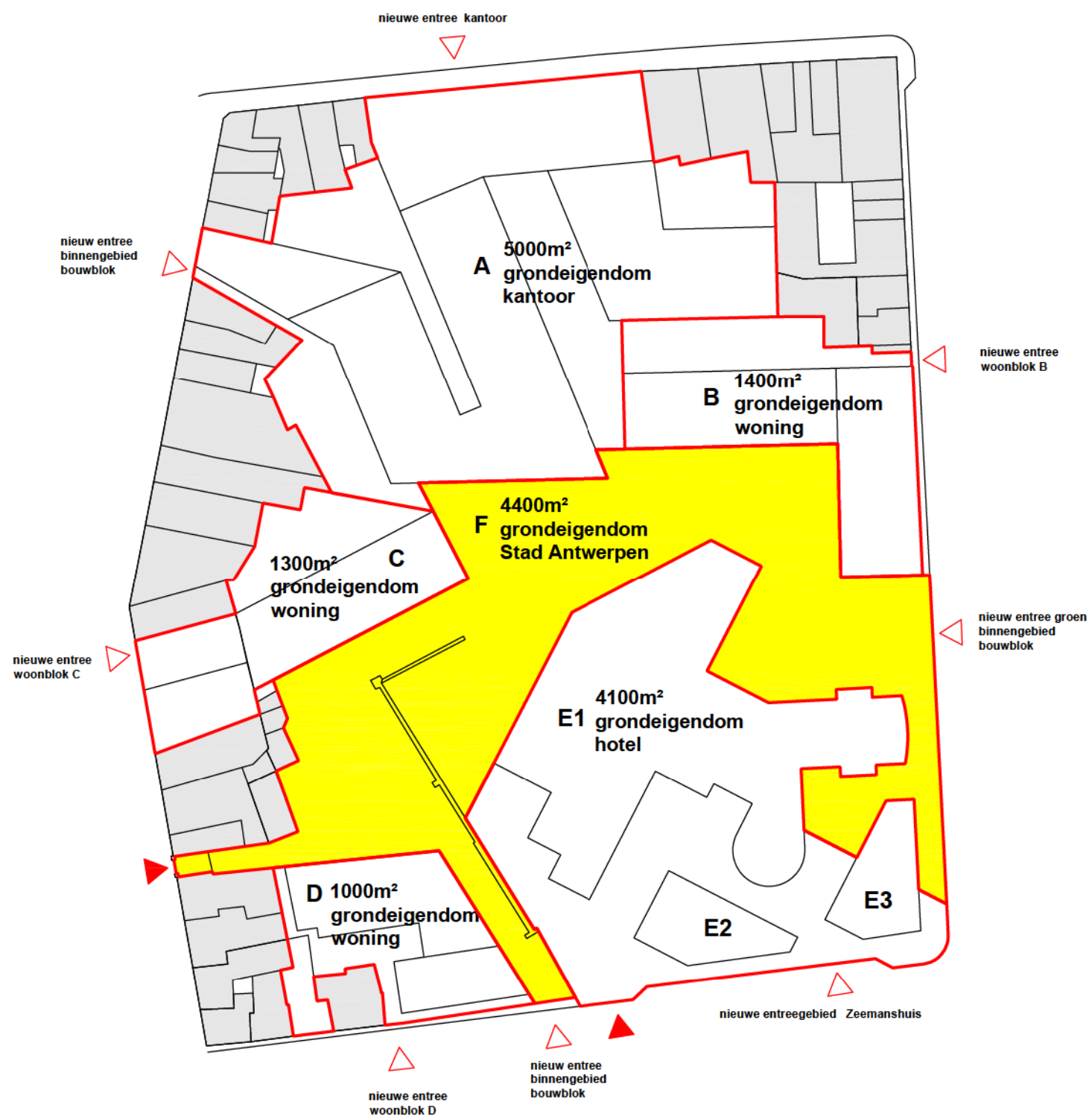


overzicht nieuw grondeigendom en entree situatie

- grondeigendom AG Vespa 674m²
- grondeigendom SD Worx 7512 m²
- grondeigendom stad Antwerpen 9030m²
- niet in bezit
- ▶ bestaande entrees naar binnengebied
- ◻ nieuwe entrees naar binnengebied



bestaande grondeigendom



de verschillende grondeigendomspercelen hebben allen een duidelijk van elkaar te onderscheiden programma

elk gebouw heeft een eigen entree aan de rand van het bouwblok.

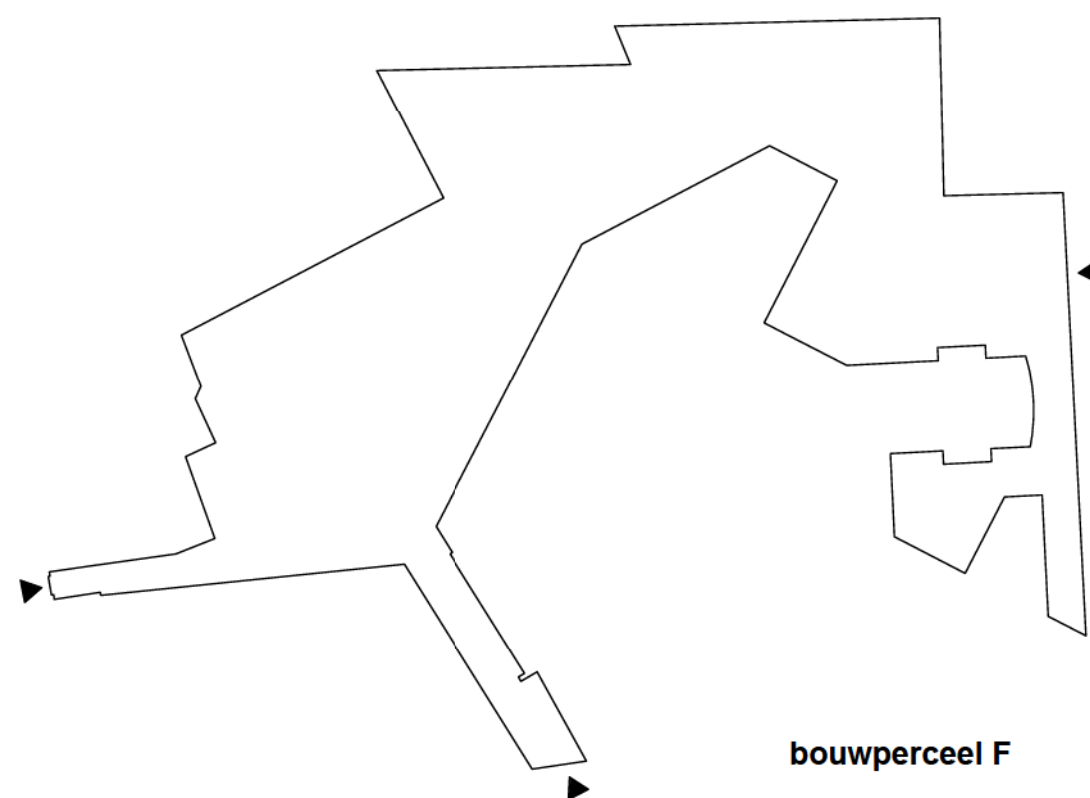
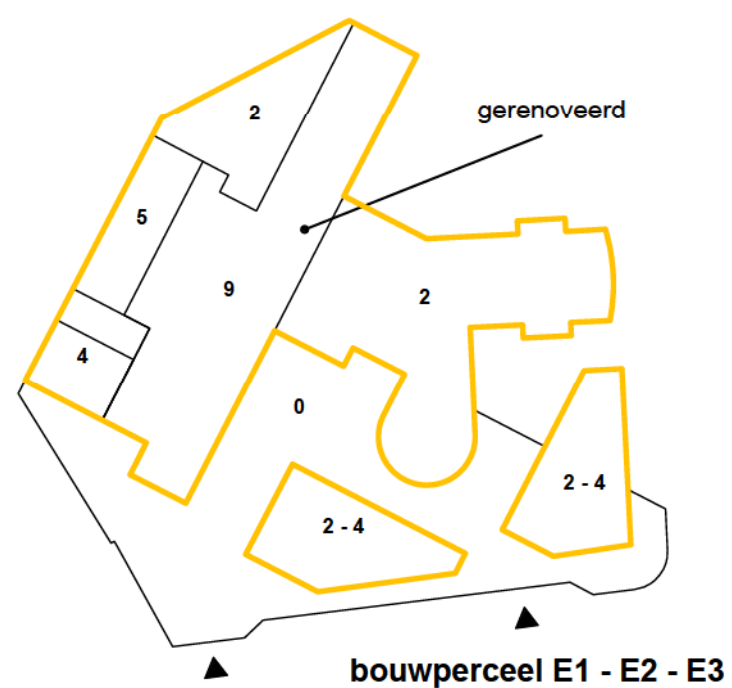
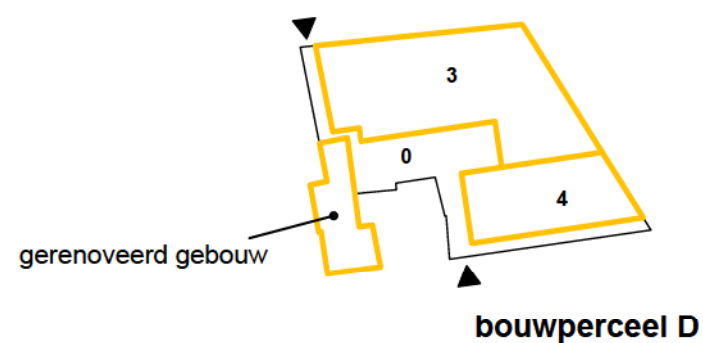
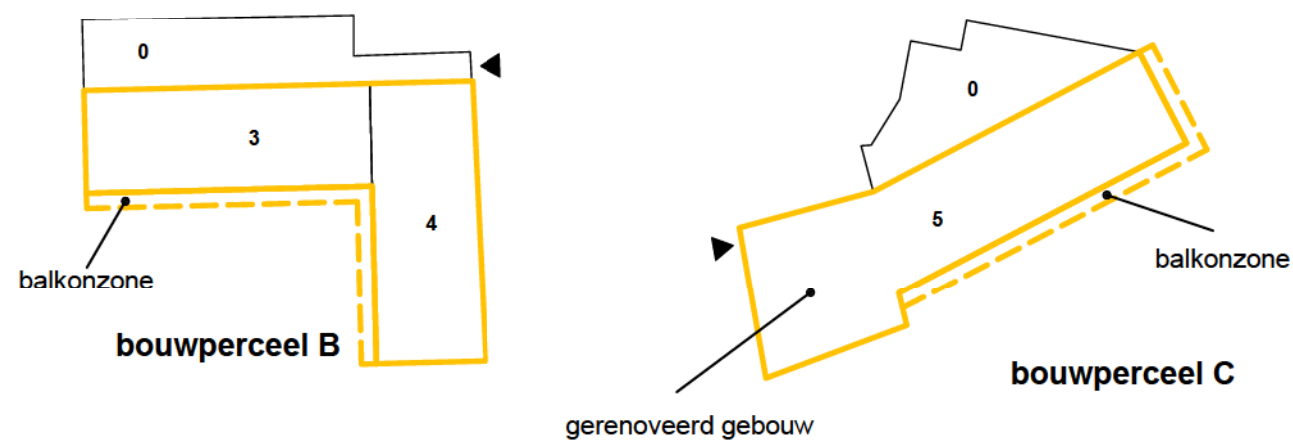
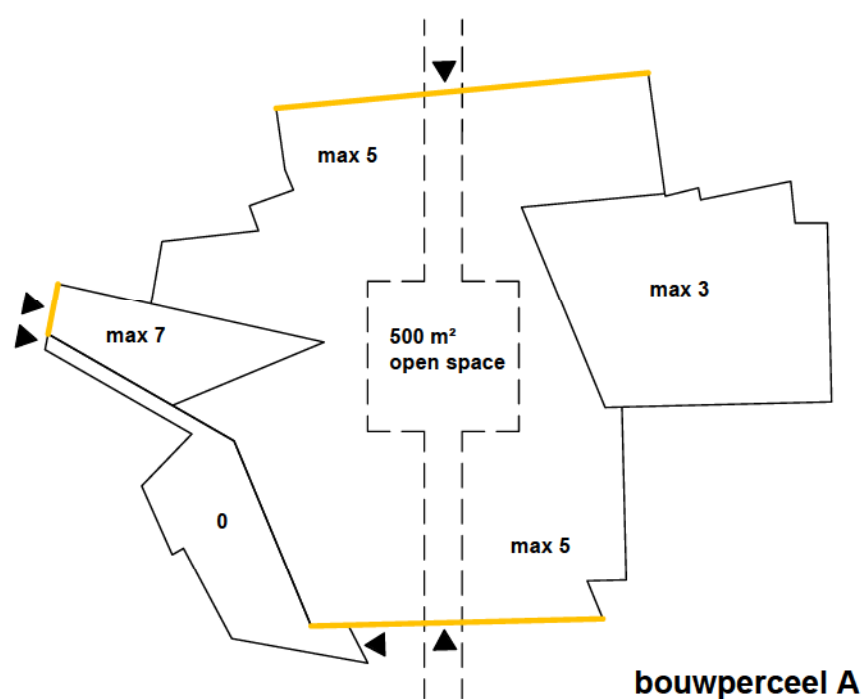
elk grondgebied kan apart van de rest ontwikkeld worden, zodat er gevarieerde mogelijkheden voor de fasering van het plan bestaan.

elk grondgebied heeft zijn eigen bouwvoorschrift. In sommige gebieden zijn deze vastgelegd, andere hebben een bepaalde mate van flexibiliteit waarin gebouwen kunnen worden gebruikt en ontwikkeld.



bouwpercelen

-  gedefinieerde rooilijn
-  gedefinieerde entrees



Bouwperceel A

het gebruik van perceel A is gedefinieerd. Het gebied heeft een enveloppe waarin de maximale bouwhoogte en rooilijnen zijn opgenomen. Binnen deze enveloppe kan het gebouw op verschillende manieren worden vormgegeven zodat het aan de eisen van de ontwikkelaar voldoet.

Bouwperceel B - C - D

het gebruik van perceel B - C - D is gedefinieerd. Van deze gebieden zijn de rooilijnen, hoogtes entrees en orientatie van de volumes bepaald.

Bouwperceel E

het gebruik van perceel E is gedeeltelijk gedefinieerd. Er vallen drie blokken binnen dit gebied; E1, E2 en E3.
 Blok E1 - Het bestaande Zeemanshuis. Hoogte en rooilijnen definiëren de randen. Binnen deze enveloppe kan het bestaande gebouw uitbreiden, zodat het de wensen van de hoteleigenaar tegemoet komt. Binnen het blok zijn het Zeemans hotel en Maritiem hotel opgenomen. In de laagbouw bevinden zich een aantal volumes die een verscheidenheid aan programma in zich op kunnen nemen. Dit program moet in dienst staan voor de buurt, het hotel en de stad

De rooilijn, bouwhoogte en entrees van bouwvolume E2 en E3 kennen geen vast programma. Deze 'veranderlijke' blokken kunnen potentieel deel uit maken van het hotel of er kunnen buurtgerichte voorzieningen of appartementen in gehuisvest worden.

Bouwperceel F

het publieke groene binnengebied is specifiek ontworpen





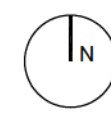
bouwhoogte

- 1 tot 2 bouwlagen
- 3 bouwlagen
- 4 tot 5 bouwlagen
- > 6 bouwlagen

bouwhoogtes zijn gerelateerd aan bestaande context

hogere gebouwen langs het Falconplein markeren de culturele as

het Zeemanshuis blijft het hoogste gebouw binnen het bestaande blok. Vanaf de bovenste verdieping is de haven zichtbaar.



gebruik begane grond

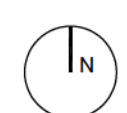
- wonen
- kantoorruimte
- commerciële voorziening
- woon/werkruimtes
- flexibel programma
- hotel met buurtgerichte voorzieningen
- terrasgrens
- marktstandplaats



A	12800 m ²	kantoor
	1000 m ²	commerciële voorziening
B	3618 m ²	wonen
C	2224 m ²	wonen
	300 m ²	woon/werkruimtes
D	1830 m ²	wonen
	200 m ²	woon/werk ruimtes
E1	8750 m ²	hotel met buurtgerichte voorzieningen
E2	200 m ²	flexibel programma
	600 m ²	wonen
E3	200 m ²	flexibel programma
	900 m ²	wonen

E2 en E3 zijn geschikt voor flexibel programma zoals toegevoegde hotelfuncties, woon/werkruimtes

totaal wonen	9172 m ²
totaal kantoor	12800 m ²
totaal commerciële voorziening	1000 m ²
totaal woon/werk ruimte	500 m ²
totaal hotel met buurtgerichte voorzieningen	8750 m ²
totaal flexibel programma	400 m ²

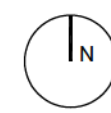


gebruik verdiepingen

- wonen
- kantoorruimte
- Zeemanshuis met buurtger. voorzieninge
- balkon
- terras



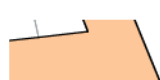



gebruiksfuncties van bovengelegen verdiepingen grenzend aan het Falconplein worden gekenmerkt door een dynamische mix van kleine studio's en woonruimtes





publiek-privé

-  publiek domein: voetganger
-  publiek domein: auto
-  privé terrein
- A** openbaar
- B** semi-openbaar, gevoelsmatig meer behorend bij de nieuwe aangelegene woningen en kantoren
-  looplijnen vanuit het centrum en vanuit de directe omgeving

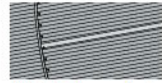


voorbeeld van een entree aan de binnenzijde van een bouwblok

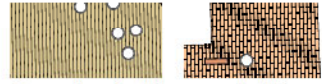
Het ontwerp gaat uit van een substantiële vergroting van het publieke domein, en in dit geval ook, voetgangersdomein, in het projectgebied. Het Falconplein verandert van een weg met brede trottoirs in een plein voor voetgangers waarover ook verkeer toegestaan is. Het binnenterrein wordt een gevarieerd openbaar gebied, aansluitend op de straten rondom. Ten behoeve van de sociale veiligheid in het gebied worden de twee ruimtes in het binnenterrein die kleiner zijn en minder geëxposeerd liggen 's nachts afsluitbaar gemaakt. Zo dragen ze overdag bij aan de gevarieerde ruimtelijke beleving van het binnenterrein, terwijl er 's avonds voor bewoners of gebruikers van de nieuwbouw geen extra overlast te verwachten valt.

Hoewel alle nieuwbouw een adres heeft aan de straat, dat wil zeggen aan de buitenzijde van het blok, is de ambitie van het binnenterrein er duidelijk op gericht om ook voorkanten te faciliteren. Entrees van de nieuwe gebouwen liggen gedeeltelijk aan de binnenzijde van het bouwblok.





Het Falconplein wordt een plein met één oppervlak. Het zal een voetgangers gebied zijn met een verkeersfunctie. Dit stelt eisen aan het materiaalgebruik. Gedacht wordt aan een **langgerekte grijze graniettegel**. Deze oogt stijlvol, maar kan in het gebruik ook veel belasting verdragen. De legrichting zal de breedte van het plein beslaan om vooral de nieuwe relatie tussen de twee zijden van het plein te benadrukken.



De verharde delen van het binnenterrein krijgen alle dezelfde soort verharding, te weten **nieuwe kasseien met een glad oppervlak**. Het is een materiaal wat zowel past bij een historische plek als het pleintje achter de Falconpoort, als bij een rationeler gevormd pleintje bij het kantorenblok.

De private binnenterreinen zijn klein en grillig gevormd, hier wordt de intieme sfeer versterkt door het gebruik van **gebakken klinkers** in een warme kleur. Op de verschillende pleintjes zullen bomen in los verband in worden geplaatst.



Een groot deel van het binnenterrein zal niet verhard zijn en ingericht worden als park of 'tuin'. De materialen zijn sober, **gras** met een bijzondere padenstructuur waarlangs lange slingerende banken, vormen de basis. De paden kunnen worden uitgevoerd als smalle asfaltpaden afgewerkt met **ingewalst parelgrind**.



Tussen het Zeemanshuis en de nieuwe paviljoens aan de Falconrui ontstaat een grillig gevormd voetgangersgebied. Zowel de entrees van de nieuwe gebouwen zijn hier aan gelegen als de hoofdentree van het Zeemanshuis. De bestrating zal hier bestaan uit robuuste **nieuwe kasseien, met een opvallende textuur**. De grofheid zal contrasteren met het fijne metselwerk van het Zeemanshuis, de kleur zal zeer neutraal en niet opdringerig zijn.

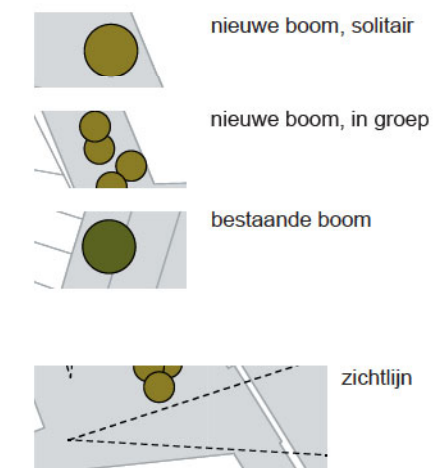


Voor de Falconrui en de Generaal Belliardstraat wordt een herprofilering voorgesteld, waarbij het bestaande materiaal, gladde **kasseien, wordt hergebruikt**. Ook de banden worden in graniet uitgevoerd. De stoepen in merwe basalt stoeptegel.





bomen



De bomenstructuur op het Falconplein zal bestaan uit signaalbomen, de bomen op het binnenterrein uit informeel geplaatste bomen, en aan de noordzijde van het projectgebied wordt een nieuwe bomenstructuur voorgesteld aan het Van Schoonbekeplein.

De bestaande bomen zijn ofwel gepland als verkeersbegeleiding (bij de ingangen van de parkeerhoven) ofwel als decoratie (vooral rondom de frituur). De soortkeuze en gezondheid van de meeste bomen is twijfelachtig.

De majeure verandering op het Falconplein betreft de keuze om de bestaande beplanting grotendeels te verwijderen. Het homengebruik op het Falconplein zal zodanig worden dat ruimtelijk belangrijke plaatsen versterkt zullen worden door bomen.

De plaats van de bomen op het Falconplein is zorgvuldig gekozen. Alle bomen spelen een rol in het beëindigen ofwel het versterken van zichtlijnen. De speelt voor zichten vanuit de omliggende straten alsook voor het zicht vanuit de noordelijke richting, in de beleving van de voetganger langs de culturele as.

Enkele bomen zullen door hun plaats en voorkomen worden opgenomen op het nieuwe plein. Het betreft een enkele grotere linde, en de bomen in het midden, op het knikpunt, van het plein.

Er zal moeten worden gekeken per boom of deze elders herplant kan worden, met name de vrij jonge aanplant langs de parkeerplaatsen zou daarvoor in aanmerking komen.

In het binnenterrein spelen bomen een belangrijke rol. In de kleinere ruimtes zijn ze een verzachting van de stenige omgeving, kleinere bomen in losse groepen vormen een soort transparante schermen tussen de nieuwbouw. Daarnaast zullen de bomen in het parkdeel zo worden geplaatst dat ze als scherm met dieptewerking richting het Zeemanshuis maar ook in de richting van de nieuwe gebouwen zullen werken.

De duurzaamheid van de soort is een uitgangspunt voor alle te planten bomen. Dit betekent ondermeer dat er geen populieren geplant zullen worden. Verder wordt voorgesteld om al behoorlijk grote bomen te planten, dit om een (te) lange, kwetsbare aanlooptijd te bekorten.





materialisatie

-  Falconplein: graniettegels gelegd in dwars patroon, gietijzeren bolders markeren rijbaan
-  pleintje in het binnenterrein: nieuwe kasseien glad, gietijzeren boomkransen
-  privéterrein: gebakken klinker, gietijzeren boomkrans
-  voorterrein Zeemanshuis: nieuwe kasseien ruw
-  park: paden in ingewalst parelgrind, lange aaneengesloten banken langs de paden
-  straat: hergebruik kasseien, granieten banden
-  10.30 peilaanduiding



bijzonder onderdeel in het ontwerp van het binnenterrein: de oude kloostermuur

De uitgangspunten bij de materialisatie van zowel het Falconplein als het binnenterrein zijn

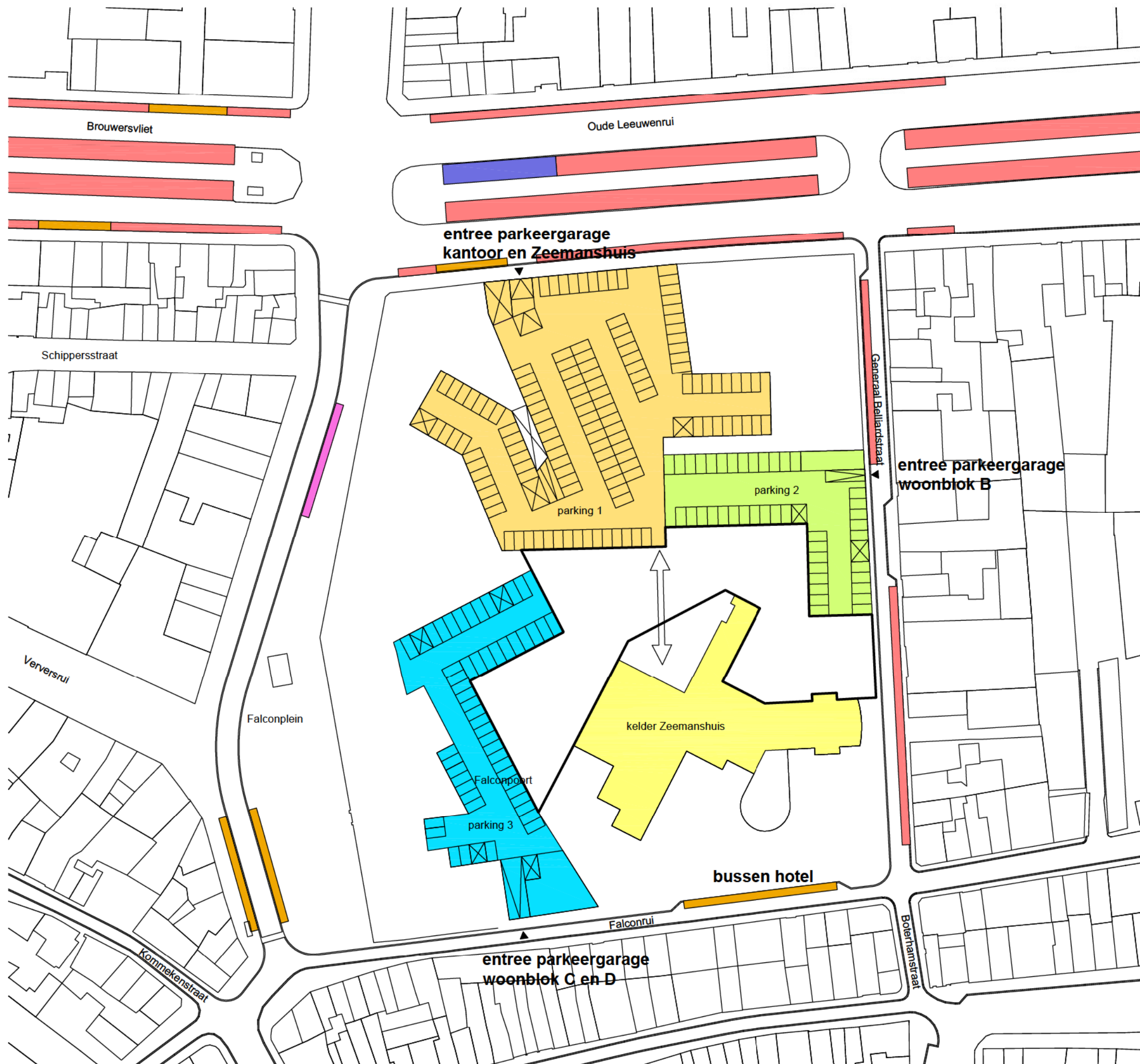
- versterken van het karakter van de ruimtelijke structuur
- gebruik van duurzame materialen
- indien mogelijk hergebruik bestaande materialen.

De belangrijkste ingreep in het maaiveld van het Falconplein is het opheffen van de rijbaan als apart element. Het karakter verandert van verkeersruimte in verblijfsruimte. Het nieuwe plein krijgt een bestrating van gevel tot gevel, dit wordt in banen dwars gelegd om deze ruimtelijke verandering extra te benadrukken.

Langs de meest zonnige zijde van het plein wordt een veelheid aan zitmogelijkheden gecreëerd.

Voor het binnenterrein worden vier verschillende ruimtetypologieën onderscheiden die elk een eigen materiaalgebruik krijgen, passend bij de aard van de plek.





parkeeroplossingen

- parking 1 264 plaatsen - 2 lagen
- parking 2 47 plaatsen - 1 laag
- parking 3 51 plaatsen - 1 laag
- parkeren bovengronds
- bushalte
- taxi standplaats
- laden en lossen
- service Zeemanshuis

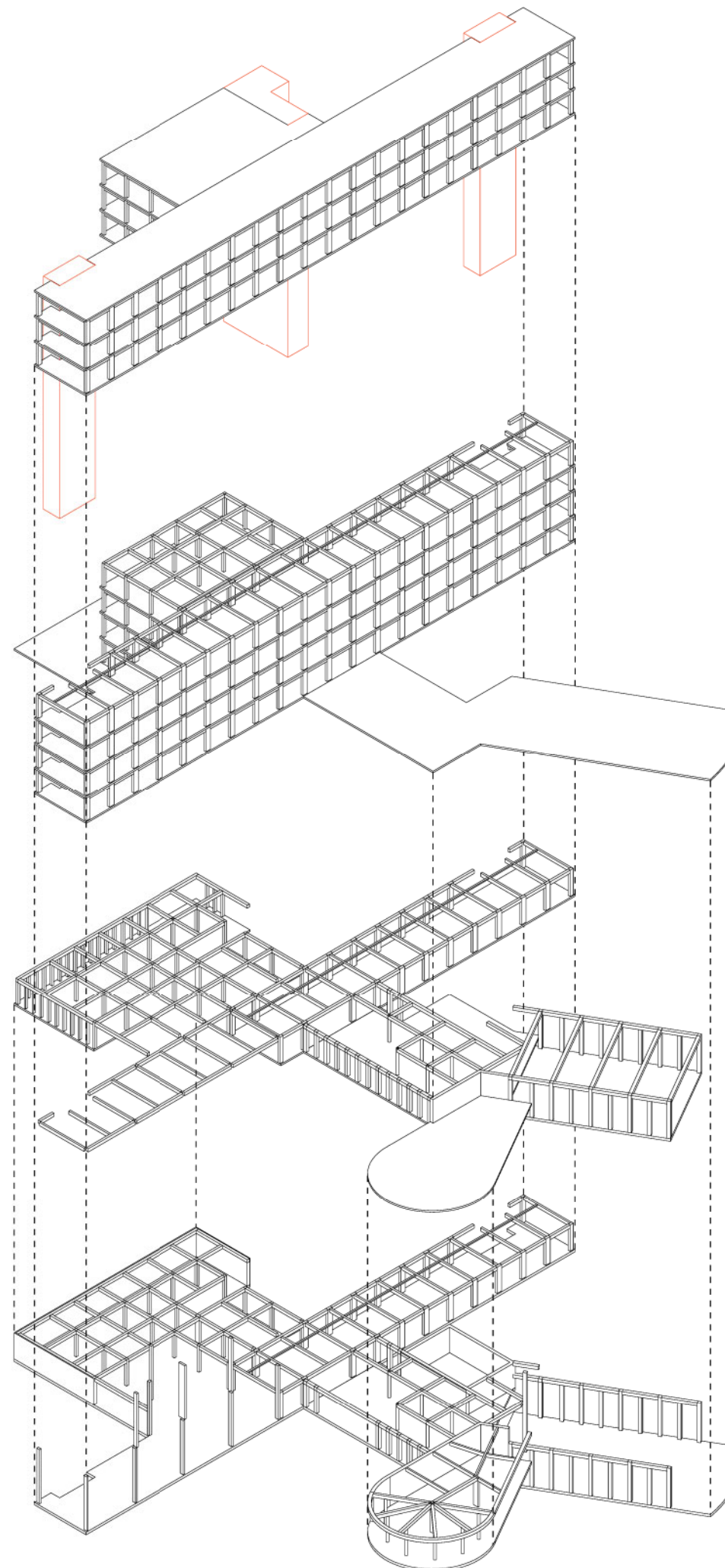
parkeren voor de bewoners is gescheiden van het parkeren voor het kantoor en het Zeemanshuis

mogelijke verbinding parking 1 met het Zeemanshuis op kelder niveau

geen garage onder groene openbare ruimte; grotere bomen



Zeemanshuis



Het Zeemanshuis in het noordelijk deel van het centrum van Antwerpen vormt sinds de oprichting in de jaren '50 van vorige eeuw als hotel voor zeelieden een onmiskenbaar en markant onderdeel van de havengeschiedenis van de stad.

Architectuur jaren 50

De functionele jaren '50 architectuur is herkenbaar in de sobere en zakelijke vormgeving van het gebouw. De afwezigheid van decoratieve elementen, in combinatie met de riante afmetingen van het 8 verdiepingen hoge en van veraf zichtbare gebouw maken het gevelbeeld intrigerend rigide.

Op de begane grond bevinden zich de ruime en lichte, zeer aantrekkelijke gemeenschappelijke ruimten in een structuur met veel glas. Op de verdiepingen geven de kleine functioneel geordende kamers met uitzicht op de stad het gebouw een herkenbare voorgevel. De achtergevel heeft door de aanwezigheid van het trappenhuis aan de achterzijde een zeer gesloten voorkomen.

De constructie van het gebouw is een betonskelet. De oorspronkelijke gevel is zoals gebruikelijk in de jaren 50, ongeïsoleerd en vol met koudebruggen. De kamerscheidende betonvloeren zijn 13cm dik en slecht geluidsisolerend. In de loop der tijd is het hotel ad hoc gemoderniseerd om aan de veranderde eisen en wensen van een zeemanshotel te kunnen voldoen.

Stedenbouwkundige situatie

Het Zeemanshuis heeft ten opzichte van het omringende stedelijke weefsel een enigszins opmerkelijke oriëntatie parallel aan de rivier. Deze op het havenlandschap gerichte oriëntatie die wellicht ooit vanuit symbolische overwegingen is ontstaan, verhindert een contextuele relatie met het omringende gebied. Het gebouw is een eenzame solitair, een vreemde eend in een overigens zeer gevarieerde, voor het noordelijke centrumdeel van Antwerpen zo kenmerkende stedelijke structuur waarin per blok grootschalige gebouwen worden afgewisseld met kleinschalige complexen. Op dit moment is het 120 kamers tellende gebouw te duur in onderhoud, te groot voor z'n functie, en rijst de noodzaak de potenties voor de toekomst van het gebouw aan de orde te stellen.

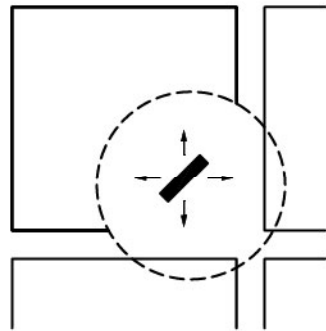
Gehaat en geliefd heeft het gebouw heeft in de loop der tijd zijn cultstatus bewezen: met een lyrische vermelding in de stadsgids van Antwerpen lijkt het gebouw zijn plek in de havengeschiedenis van de stad voor altijd te hebben veroverd.

DE ULTIEME STADSGIDS
MO'ANTWERPEN

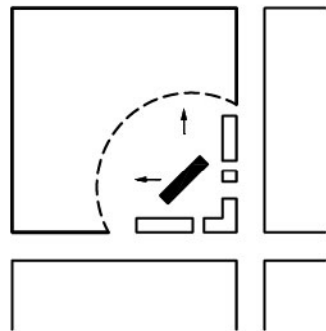
Waar slapen zeelii als ze na een lange reis over 's werelds woeste wateren aanmeren in Antwerpen? Waar leggen ze hun vermoeide hoofd te rusten? In het internationale Zeemanshuis natuurlijk, een hotel voor zeelieden waar ook gewone toeristen of grote groepen goedkoop kunnen overnachten en eten. Een dagshotel kost € 6,75 (zeelieden betalen € 5,50) Het zeemanshuis ligt vlakbij 't Eilandje, aan de - inmiddels sterk ingeperkte - rosse buurt en op honderd meter van dansstempels als de Café d'Anvers en de Red & Blue. De kamers zijn eenvoudig, maar goedkoop. Zeelieden betalen of vertoan van hun zeemansboek slechts € 35 voor een tweepersonskamer. Ship ahoy!

nummer 63, kaart 6
ADRES telonne 21 TELEFOON 03 205 62 04 WEBSITE www.zeemanshuis.be
CREDITCARDS visa, mastercard PRIS vanaf € 55

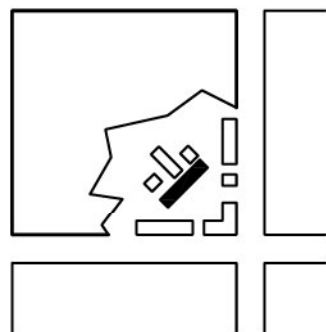
43



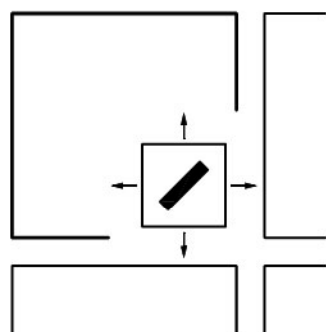
het zeemanshuis is
gepositioneerd zonder dat
het zich iets aantrekt van de
omgeving



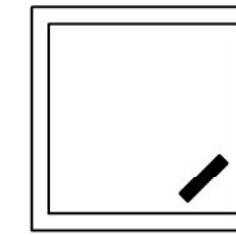
herstellen van de straat



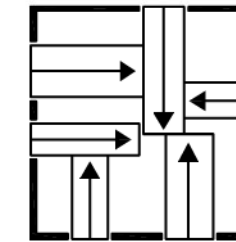
herstellen van de binnenruimte
van het blok



de basis inzetten als connectie
met de omgeving



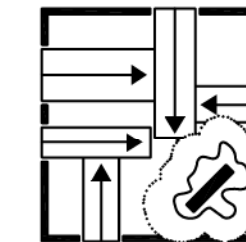
uitgangspunt herstellen van
de randen van het blok



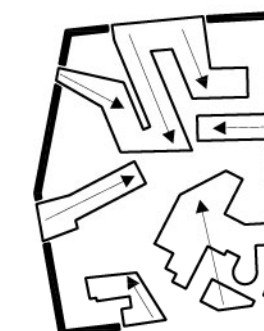
+



zeemanshuis



blok typologie principe
grote bouwblokken dringen
diep in de binnenruimte door



blok typologie principe
vertaald naar specifieke
situatie

Nieuwe situatie

Dankzij de introductie van twee nieuwe, paviljoenachtige bijgebouwen, die een precedent hebben in de ruimtelijke opzet van klooster en kazerne, heeft het nieuwe Zeemanshuis een nieuwe ruimtelijke relatie met zijn omgeving gekregen. De twee nieuwe 4 verdiepingen hoge gebouwen volgen en verstevigen de randen van het blok en corresponderen qua hoogte met de hoogtes van tegenover gelegen gebouwen in de straat. De twee, qua gebruik flexibel in te richten gebouwen definiëren de ruimtelijke begrenzingen van het entreegebied.

Entree

De voorzijde van het hotel krijgt zo een nieuw, transparant en gelaagd vooraanzicht. Het gebouw wordt niet langer in één onmiddellijke oogopslag blootgelegd, maar vergt een onderzoekende blik die in een sequentie van beelden het gebouw ontdekt. Deze geleidelijke onthulling prikkelt en stimuleert de visuele aantrekkingskracht.

Aan de achterzijde van het gebouw, grenzend aan de informeel vormgegeven binnenterrein, zorgt de aanplant van fraaie parkachtige bomenpartijen voor een vergelijkbaar versluisend effect. Aangezien het binnenterrein ook deel uitmaakt van het publieke domein en vanaf de straatzijde toegankelijk is, kan de achterzijde worden opgevat worden als een informele voorzijde. In het zorgvuldig vormgegeven binnenterrein concept, bestaan geen achterkanten meer maar hebben gebouwen twee voorzides: een formeel aan de straat grenzend adres en een informeel aan het binnenterrein grenzend adres.

Uit nevenstaande fotomanipulatie blijkt dat de nieuwe, coherente begrenzingen van het blok de straat een stedelijk imago geeft.

Verdiepingen

Op de verdiepingen bevinden zich de hotelfuncties. 50 kamers van het Zeemans Hotel op de tweede en derde verdieping en 100 kamers en 25 studio's van het luxueuzere Maritiem Hotel op de vierde tot en met achtste verdieping.

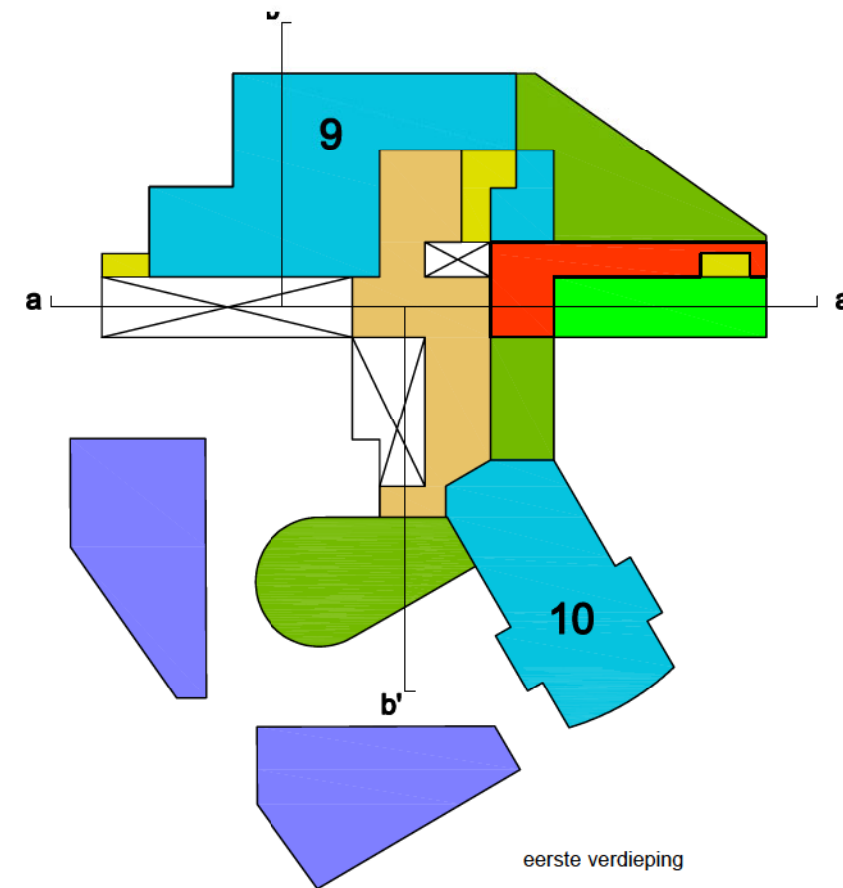
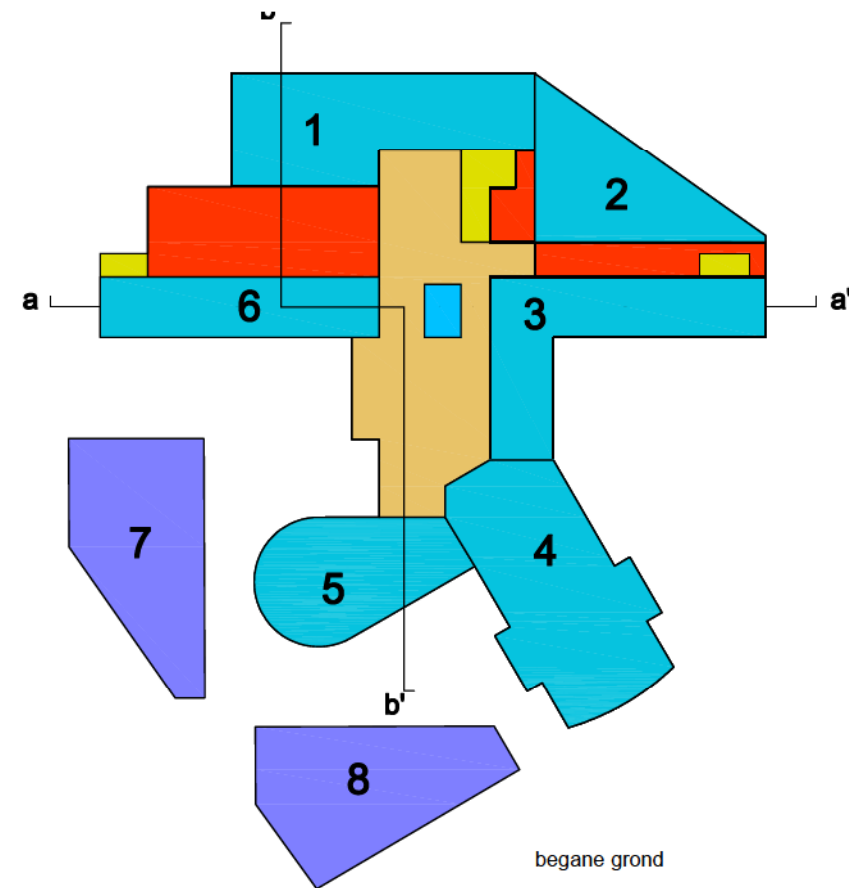
Achtergevel

De aan het fraai ingerichte binnenterrein grenzende achtergevel van het gebouw ondergaat een spectaculaire transformatie: door de toevoeging van een nieuw ontsluitingssysteem dat aan de achtergevel 'gehangen' wordt, kunnen bestaande hotelkamers worden vergroot.

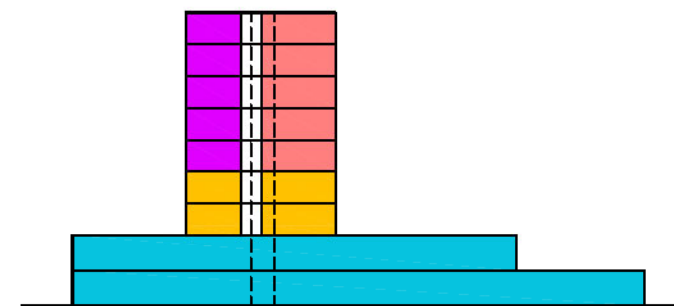
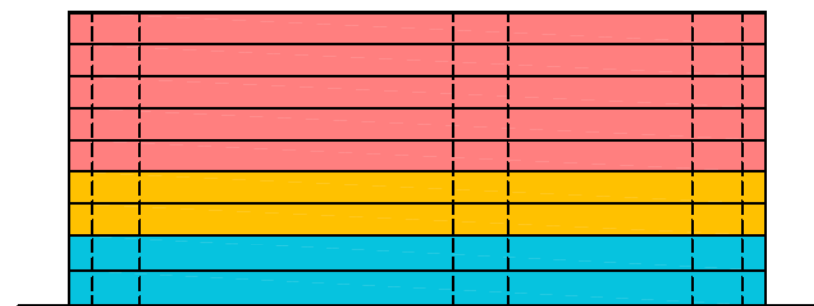
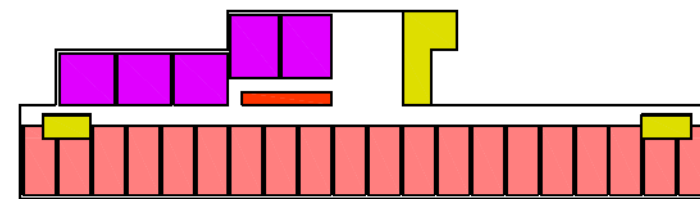
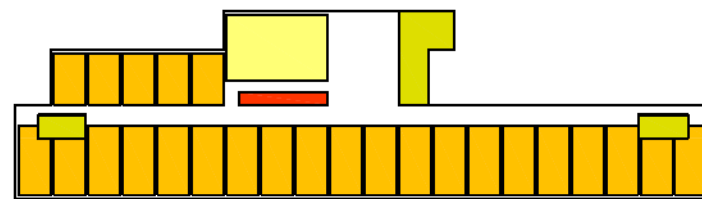
Publieksvoorzieningen

De voormalige ruime en lichte gemeenschapsruimten op de begane grond worden gebruikt voor alle mogelijke publieke voorzieningen, variërend van bij het hotel behorende faciliteiten tot en met buurtgerichte activiteiten. Hierbij valt te denken aan sportclub, art galerie, bar, bioscoop, restaurants etc, allen functies met een bij stedelijk leven behorende dynamisch uitstraling. Het Zeemanshuis met hotelfunctie en aanverwante activiteiten vormt hiermee een ondersteunend programmadeel langs de culturele as.

Zeemanshuis functies



- liften en trappen
- facilitaire ruimtes
- Zeemanshuis en buurtger. voorzieninger
- centrale hal
- receptie
- kantoren
- 50 kamers Zeemans hotel
- gem. ruimte zeelieden
- 100 kamers Maritiem hotel
- 25 studio's Maritiem hotel
- flexibel programma
- terras



het Zeemanshuis is verdeeld in een low-budget Zeemanshotel;
50 kamers voor zeelieden

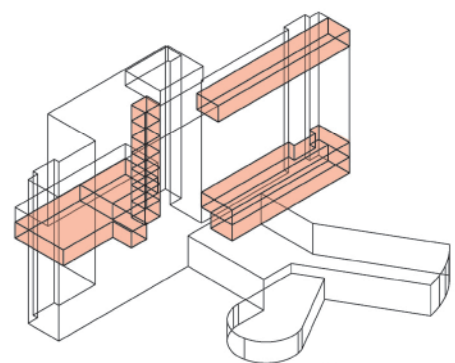
en een Maritiem hotel;
100 meerpersoonskamers en 25 studio's voor algemeen publiek

ruimte 1	285m ²
ruimte 2	200m ²
ruimte 3	240m ²
ruimte 4	330m ²
ruimte 5	200m ²
ruimte 6	165m ²
ruimte 7	260m ²
ruimte 8	270m ²
ruimte 9	475 m ²
ruimte 10	330m ²

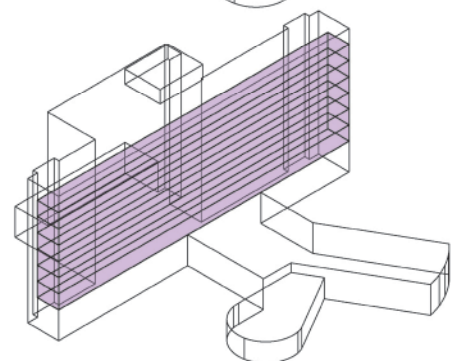


zeemanshuis 1950

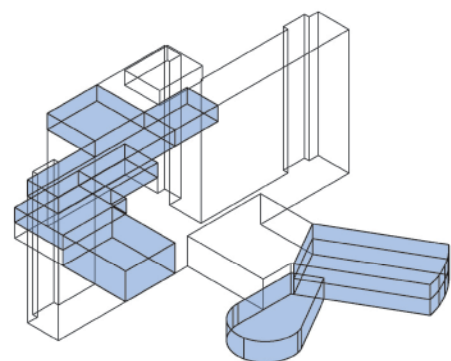
zeemans hotel 120 kamers



facilitaire ruimtes



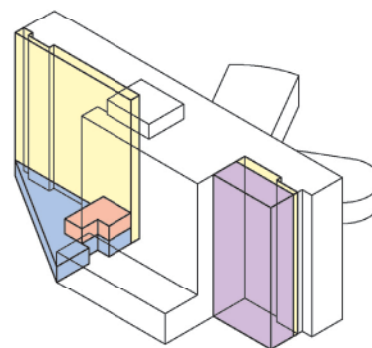
hotelkamers bevinden zich aan de voorzijde van de hoogbouw



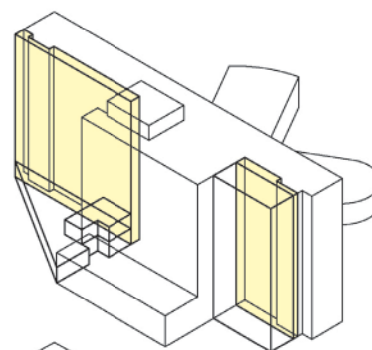
publieke ruimtes bevinden zich door het gehele gebouw

zeemanshuis 2010

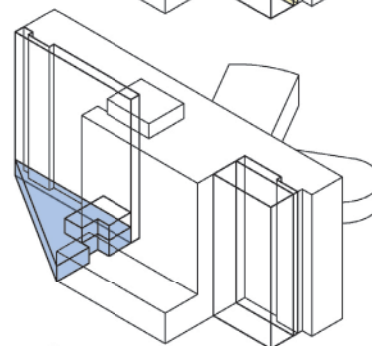
zeemans hotel 50 kamers
maritiem hotel 100 kamers
maritiem hotel 25 studios



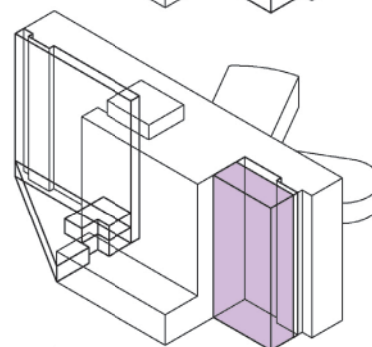
toevoegingen aan de achterkant geven de mogelijkheid om het bestaande zeemanshuis te veranderen in een moderne hotel



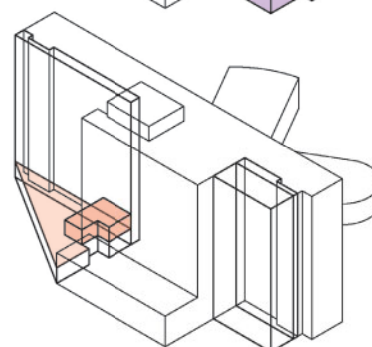
door de toevoeging van een nieuwe ontsluitingszone kunnen de hotelkamers vergroot worden



publieke functies op de begane grond en de eerste verdieping richten zich op lokaal (buurt) -en stedelijk nivo

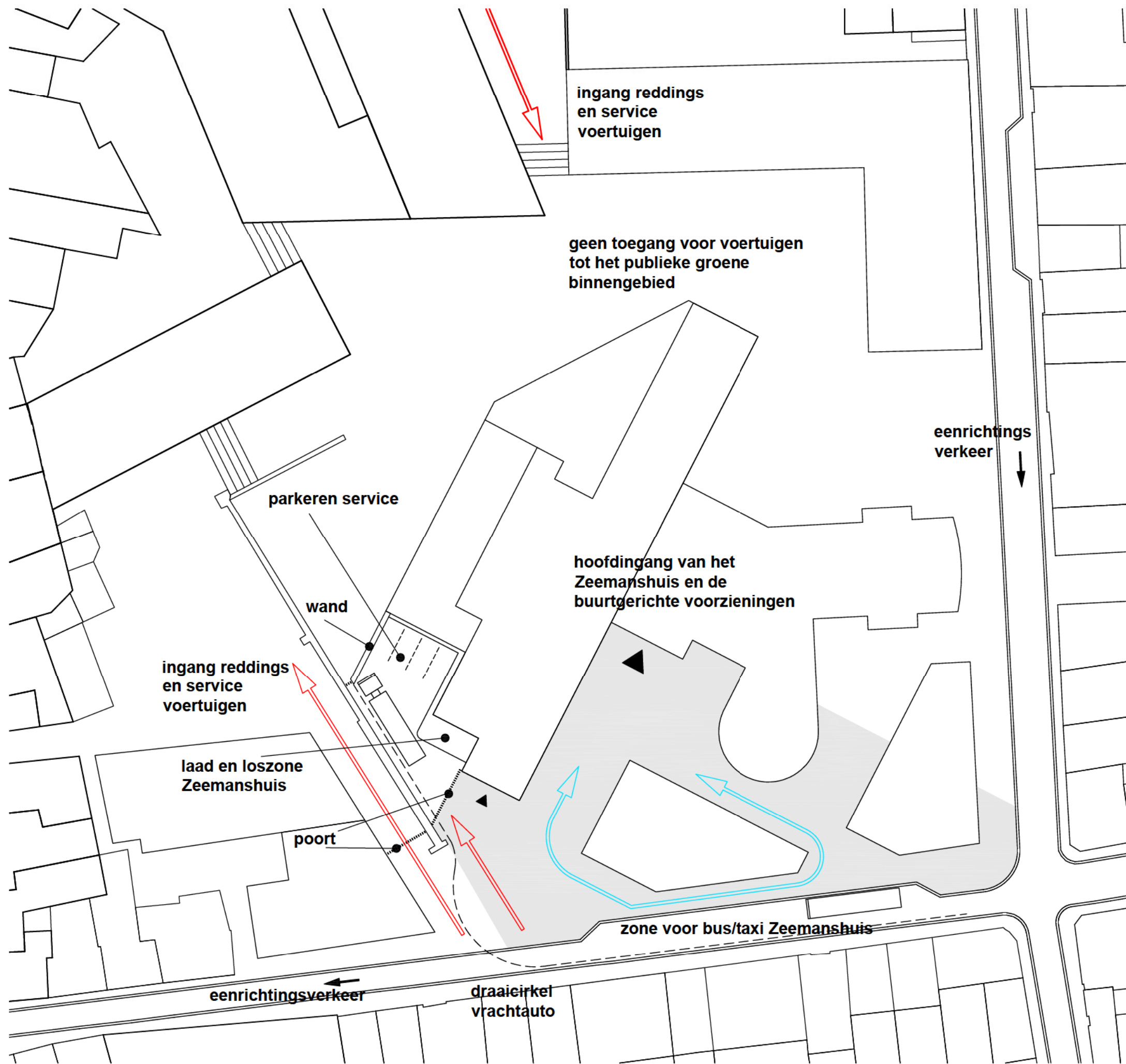


het bestaande gebouw krijgt een informele gevelzijde d.m.v. toevoeging van een nieuw gedeelte met studio's en balkons aan de westzijde



een dakterras en een café op de eerste verdieping zijn toevoegingen aan de openbare binnenuimte van het bouwblok





- entree gebied Zeemanshuis
- reddings en service voertuigen
- voetgangersroute

