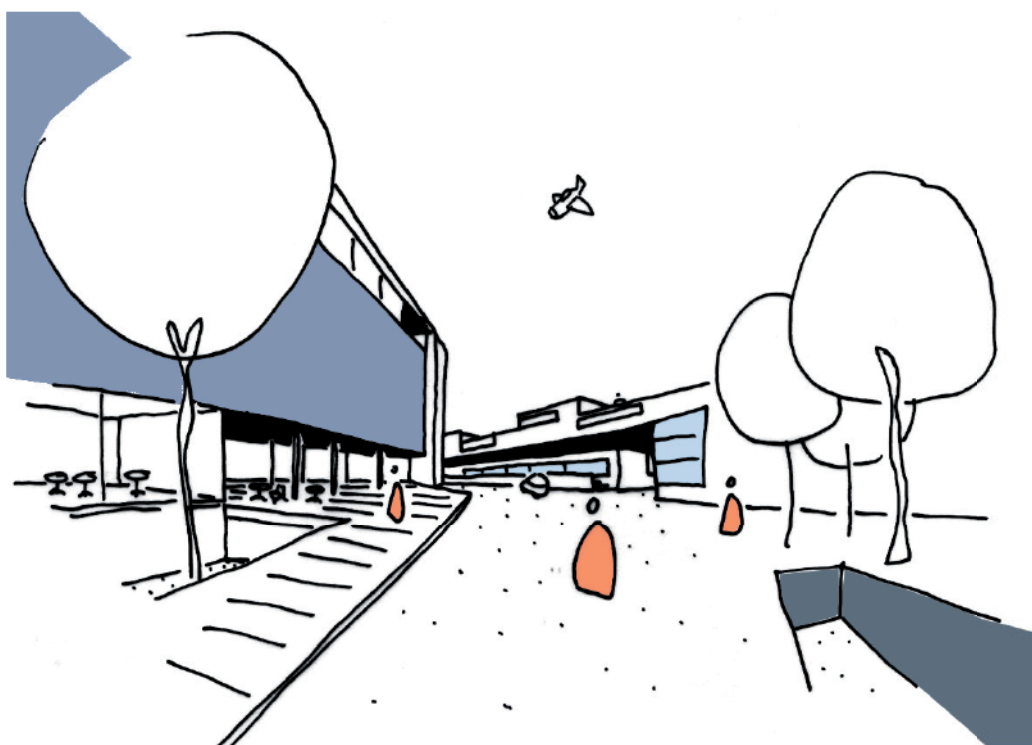


OPEN OPROEP STAD ANTWERPEN PROJECT FALCONPLEIN - ZEEMANSHUIS ONTWERPTEAM JOHAN VAN REETH



OPEN OPROEP VLAAMS BOUWMEESTER PROJECT FALCONPLEIN - ZEEMANSHUIS

opdrachtgever:

Stad Antwerpen

adres: Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
contactpersoon: Koen Derkinderen
tel. 03 259 28 44
Kitty Haine
tel. 03 244 51 54

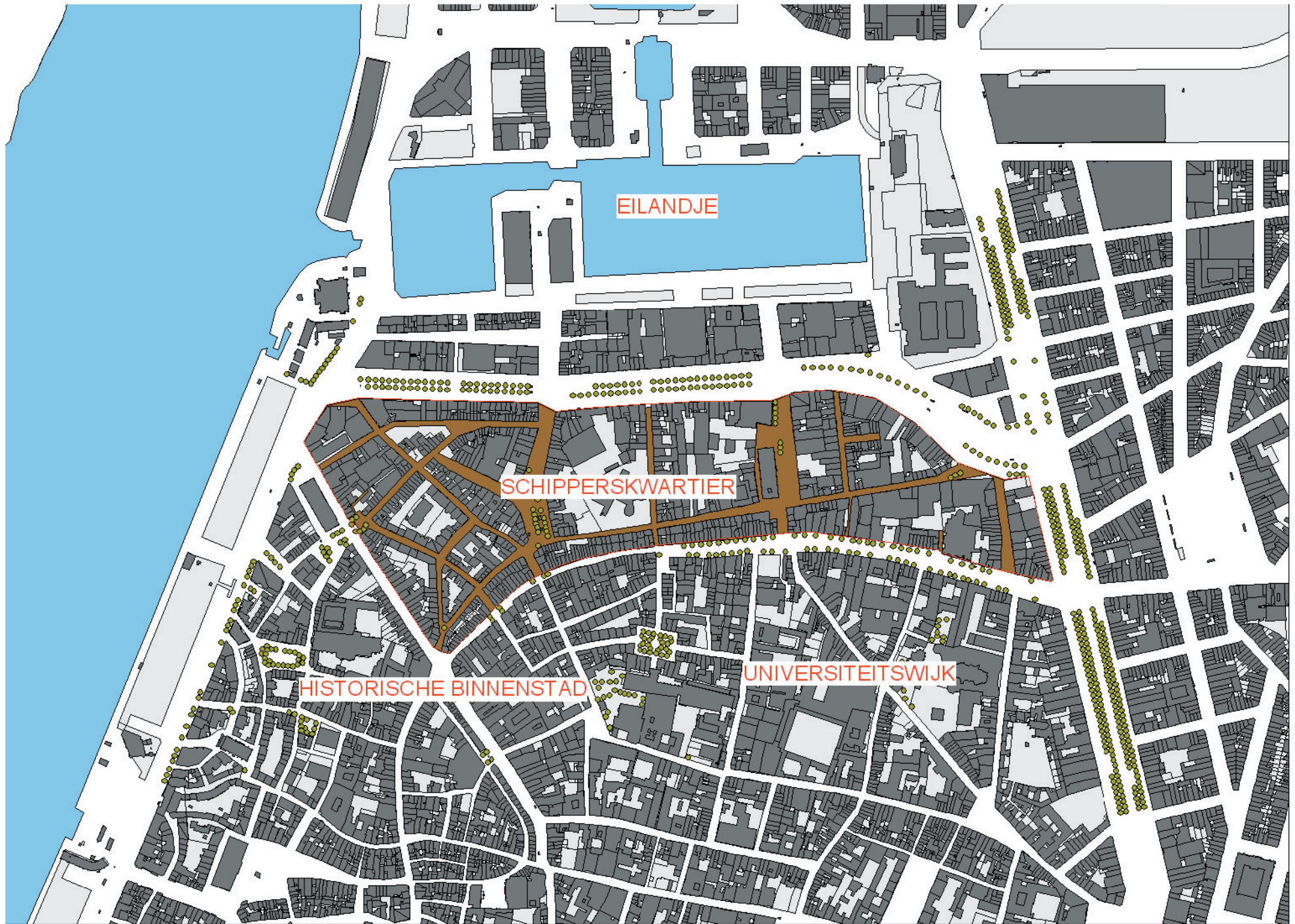
ontwerper:

Ontwerpteam Johan Van Reeth

kantoor: Ontwerpteam Johan Van Reeth bvba
Herbert Hooverplein 17 - 3000 Leuven
tel. 016 89 85 50 - fax. 016 89 85 49

web: www.ontwerpteam.be
info@ontwerpteam.be

ontwerpers: Frank Geunes - Jan Hamerlinck - Catherine Janssens -
Roel Stessens - Arnout Vandenbossche - Dries van den Brempt -
Lien Vanderhaegen - Kathleen Van de Werf - Johan Van Reeth



SITUERING SCHIPPERSKWARTIER

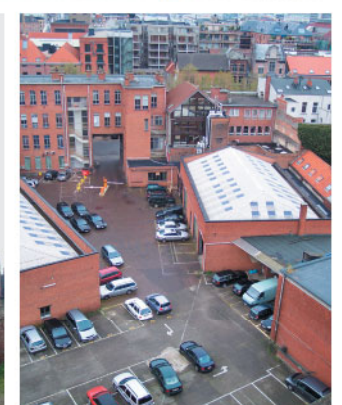
Het Schipperskwartier is de buurt gelegen tussen het Eilandje, de historische binnenstad en de Universiteitswijk. Tot de jaren zeventig, toen de haven nog aan de binnenstad grensde, was het Schipperskwartier een levendige en dichtbevolkte wijk. Het Falconplein vormde het kloppende hart van deze wijk, met een bloeiende kleinhandel en dito horeca. Na het wegtrekken van de havenactiviteiten verdwenen ook de functies

die teerden op het komen en gaan van zeelieden. De typische ambiance verdween, kleinhandel en horeca kwijnden weg en malafide handelspraktijken kwamen in de plaats. Door de recente sanering van de wijk verdwenen ook deze activiteiten met leegstand en verkrotting als gevolg.

AMBITIES VAN DE STAD

Met de voorliggende ontwerpdracht koestert de Stad Antwerpen hogere ambities dan simpelweg de herinrichting van het Falconplein en het aanliggende bouwblok. De stad wil het project gebruiken als een hefboom voor de revitalisering van het Schipperskwartier en het herstel van de voormalige centrumfunctie van het Falconplein. Daarnaast wil de stad met het project een duidelijk signaal geven aan de brede bevolking –

en aan de bewoners van de wijk in het bijzonder – dat de revitalisering van de wijk in volle gang is.



KENMERKEN VAN DE WIJK

Morfologisch zit het Schipperskwartier op de wip tussen het rationale, orthogonale stratenpatroon van het Eilandje en het meer organisch gegroeide stratenpatroon van de binnenstad. Ter hoogte van het Falconplein botsen deze beide rasters op elkaar en wordt het stratenpatroon van de binnenstad "rechtgetrokken".

Deze overgang komt ook tot uiting in de afwisseling van grote en kleine bouwblokken en de variatie van kleine en middelgrote percelen met verschillende bouwtypologieën.

De Oude Leeuwenrui vormt een harde grens tussen het Eilandje en het Schipperskwartier. Door de enorme breedte van deze laan vormt ze een barrière voor de noord-zuid georiënteerde verkeersstromen. Door de reconversie van het Eilandje zullen deze stromen in de toekomst aan belang winnen.

In het Schipperskwartier is er relatief weinig kwalitatieve publieke verblijfsruimte. De plaatsen waar deze ruimte voorhanden is wordt dikwijls opgeofferd aan verkeer (Oude Leeuwenrui, Brouwersvliet, Dokken...).

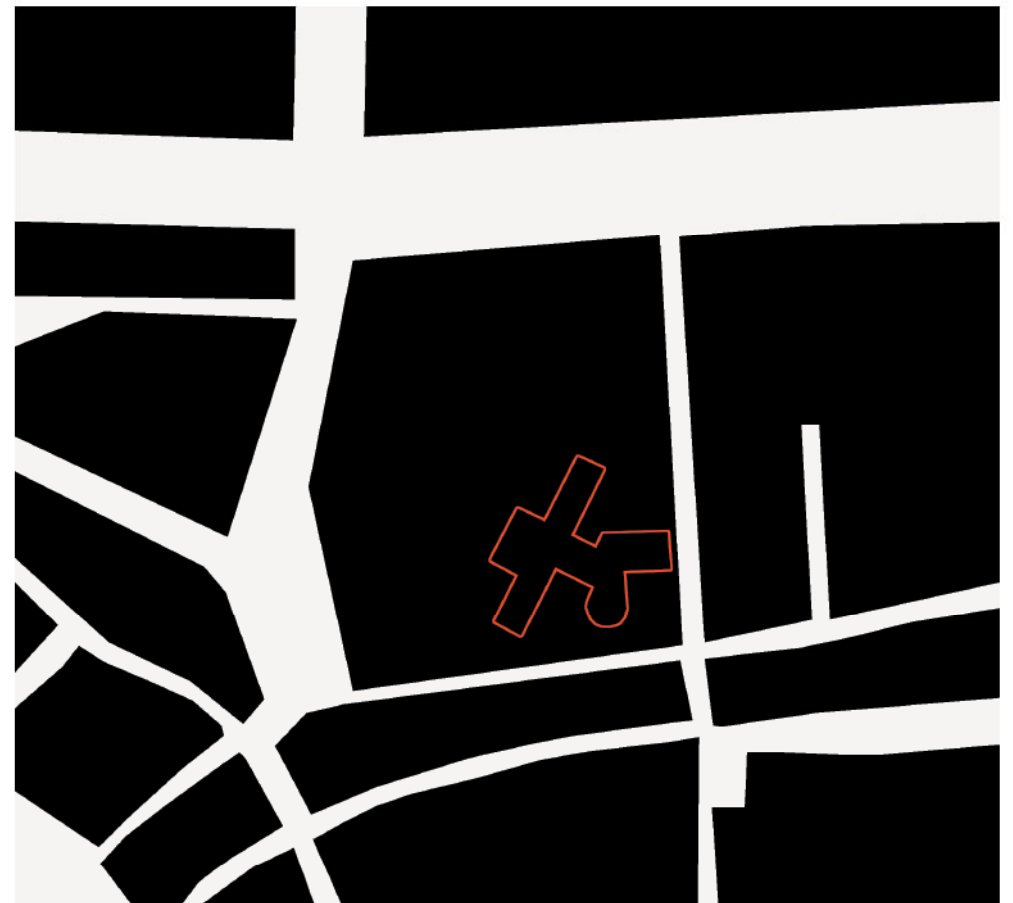
KENMERKEN VAN HET BOUWBLOK

Voor een binnenstedelijk bouwblok heeft het blok rond het Zeemanshuis relatief ruime maten. Tussen de bouwranden blijft dan ook een ruim binnengebied over dat momenteel voornamelijk door parkeren wordt ingenomen. De inplanting van het Zeemanshuis is opmerkelijk. Het breekt de wand van het bouwblok aan de zuidoostzijde volledig open. Het gebouw overstijgt ook letterlijk de andere gebouwen in de onmiddellijke omgeving en trekt zich weinig aan van de oriëntatie van de gebouwen binnen het blok.

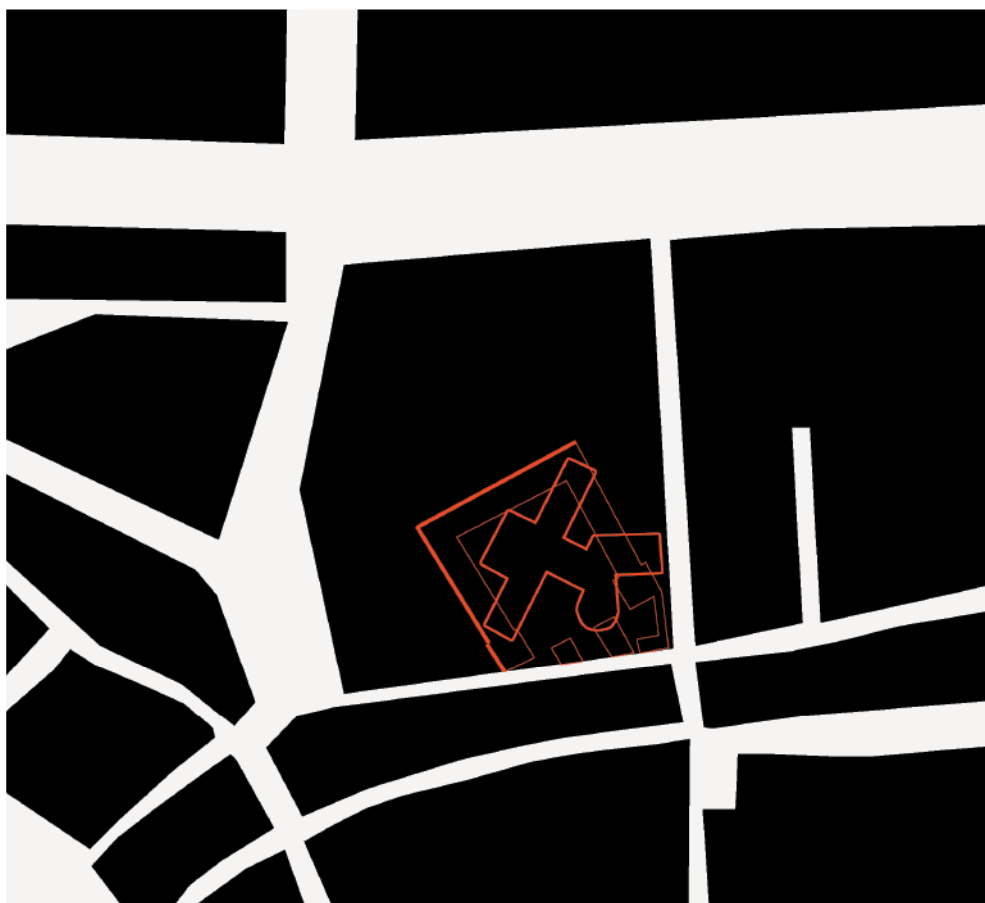
Het Zeemanshuis staat op de plaats van een voormalig klooster en kazerne. Fragmenten van deze historische bebouwing zijn nog steeds terug te vinden in het bouwblok in de vorm van een kloosterpoort en een massieve kazernemuur. Deze elementen worden bij voorkeur behouden, maar ze mogen de ontwikkeling van de site niet hypothekeren. Vooral voor de kazernemuur is een zinvol hergebruik niet evident gelet op de lengte en de haakse inplanting.



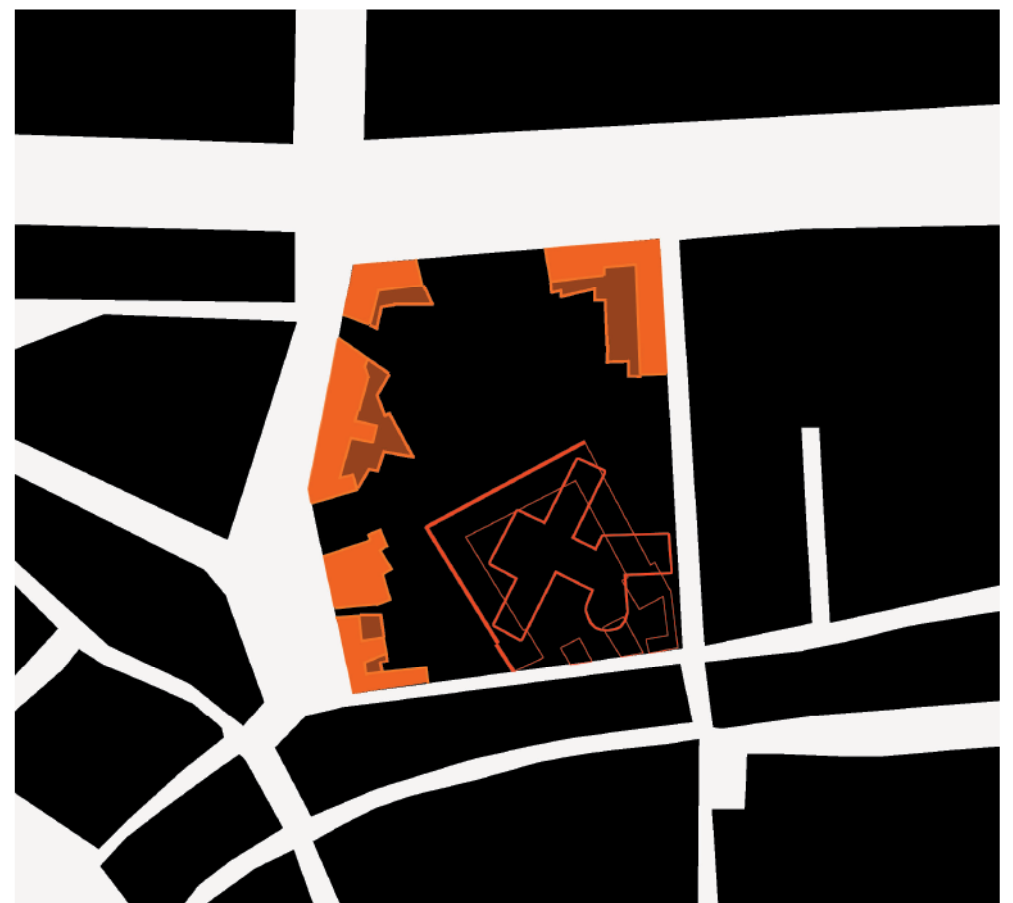
A



B



C



D

A. HET STRATENPATROON

Het bouwblok wordt omgeven door vier publieke ruimtes met een verschillende morfologie en functie: de Oude Leeuwenrui is een stedelijke boulevard. Het Falconplein moet terug een levendig buurtplein worden en de Generaal Belliardstraat en de Falconrui zijn binnenstedelijke woonstraten. De organisatie van het programma binnen het bouwblok moet zodanig gekozen worden dat ze inspelen op de karakteristieken van de aanliggende publieke ruimtes.

B. HET ZEEMANSHUIS

Het ontwerpteam kiest er resoluut voor om een representatief deel van het Zeemanshuis te behouden. Een nieuwbouw zal de huidige iconowaarde in het beste geval pas na enkele decennia verwerven. De modernistische architectuur van het gebouw getuigt van het architecturale en stedenbouwkundige gedachtengoed van de jaren vijftig, waardoor het gebouw niet enkel een maatschappelijke maar ook een historische meerwaarde heeft.

C. FOOTPRINT VAN DE KAZERNE

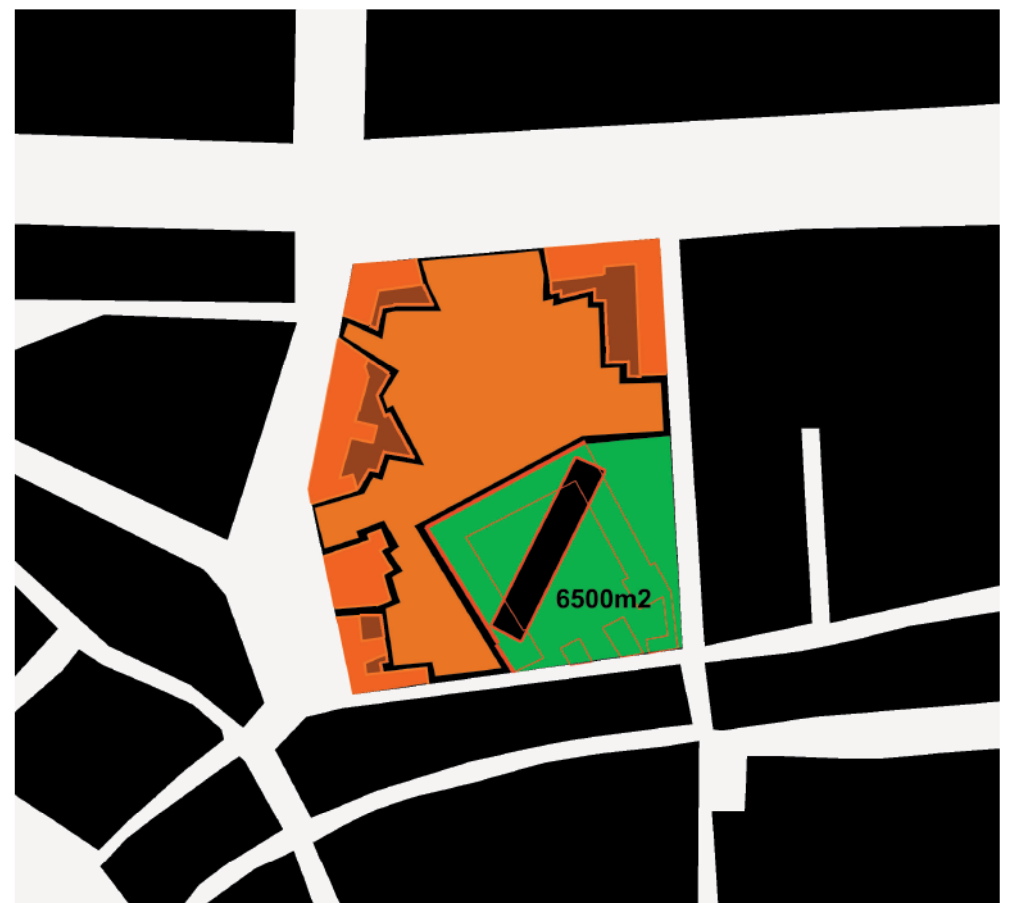
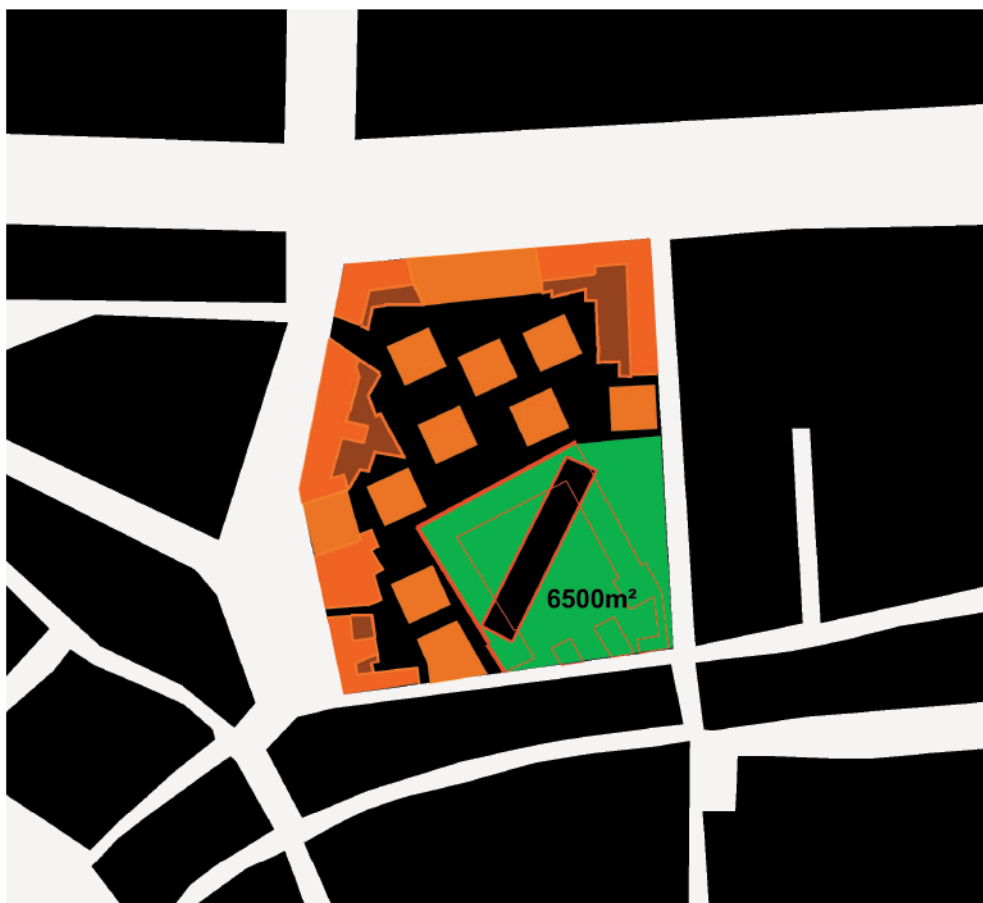
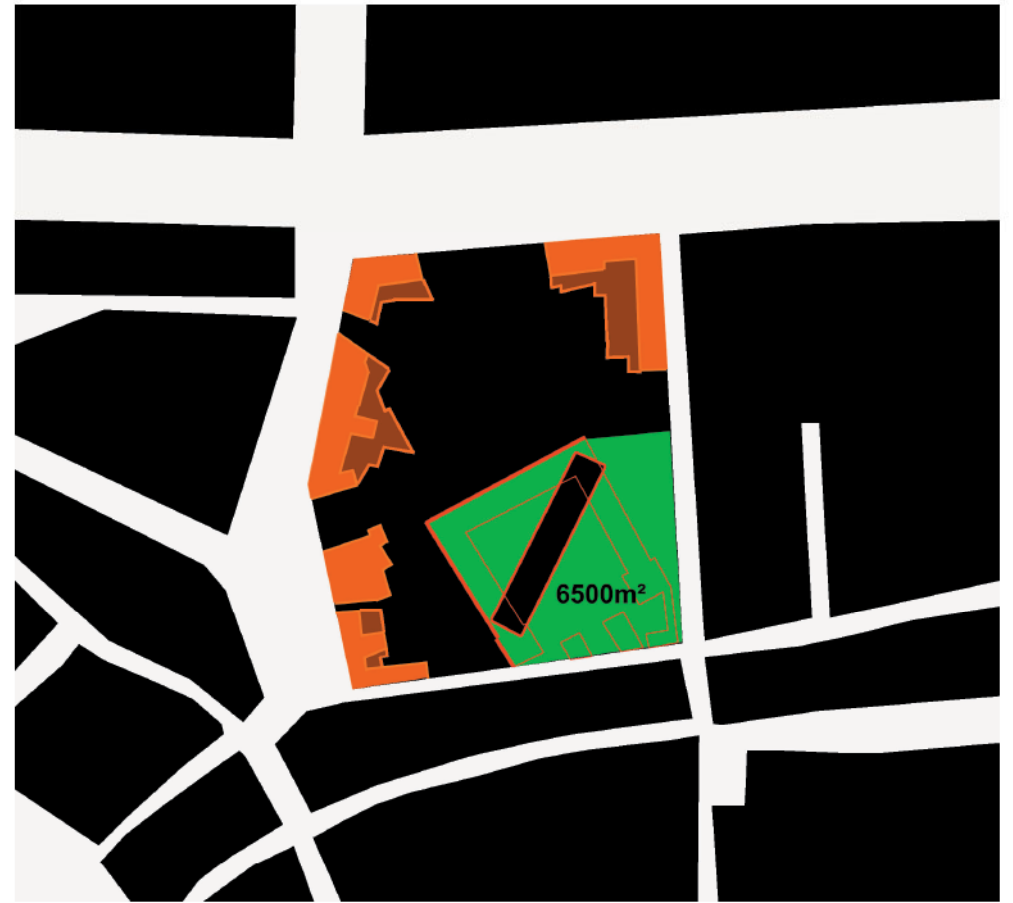
Dezelfde historische meerwaarde heeft de oude kazernemuur, die daarom ook in de mate van het mogelijke behouden blijft. Net zoals het geval is met het Zeemanshuis zal getracht worden om de muur in het ontwerpvoorstel een nieuwe functie en betekenis te geven.

D. DE GETEISTERDE WANDEN

De gesloten wand van het blok wordt opengebroken ter hoogte van het Zeemanshuis. De percelen variëren onderling sterk in diepte waardoor de binnenzijde van het bouwblok een grillig verloop heeft. De woonkwaliteit is beperkt omdat private buitenruimte veelal ontbreekt. Soms hebben de achtergevels zelfs geen raamopeningen. Deze gehavende wanden komen door de sanering van het bouwblok vrij te liggen en moeten een zinvol antwoord krijgen.



INPLANTING VAN HET PARK



BOUWCONFIGURATIE



INPLANTING VAN HET PARK

De aanwezigheid van de kazernemuur en het Zeemanshuis maken een klassieke oplossing onmogelijk waarbij de randen van het bouwblok gesloten worden en het buurtpark centraal in het binnengebied wordt ingeplant.

Daarom wordt geopteerd voor een alternatieve oplossing waarin enkel de centrale "schijf" van het Zeemanshuis behouden blijft. Hierdoor wordt enerzijds het modernistische ideaalbeeld van een vrijstaand volume in het groen

opgeroepen. Anderzijds komt er onbebouwde oppervlakte vrij die als publiek park wordt ingericht. De kazernemuur vormt de noordwestelijke grens van dit park. Door deze ligging in de zuidoostelijke uithoek van het bouwblok, is het park zichtbaar vanaf de straat en is het optimaal toegankelijk vanuit de buurt. Het ligt tevens afgeschermd van de drukker Oude Leeuwenrui.

BOUWCONFIGURATIE

Het gebied ten noorden van de kazernemuur zal vrijwel het volledige bouwprogramma moeten opnemen. Een terreininname door vrijstaande bouwvolumes is niet aangewezen. Problemen met inijk en voor- achterkantsituaties en het ontstaan van ongedefinieerde tussenruimtes kan enkel vermeden worden als het aantal bouwvolumes sterk beperkt wordt. Deze optie strookt echter niet met het opgegeven programma dat een hoge V/T veronderstelt.

Als uitgangspunt voor het ontwerp werd dan ook niet vertrokken vanuit een configuratie met losse volumes, maar vanuit één bebouwde massa die de volledige oppervlakte tussen kazernemuur en randbebouwing in beslag neemt. Door dit bouwpakket één bouwlaag op te tillen, blijven publieke doorsteken doorheen het bouwblok mogelijk.



MODERNISME



STRUCTURALISME

MODERNISME

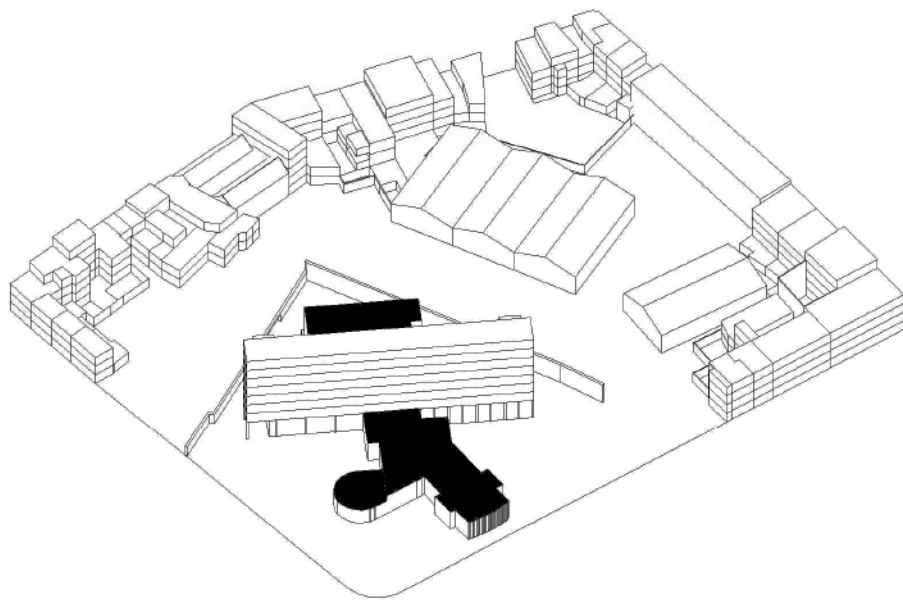
Voor het Zeemanshuis wordt het modernistische ideaalbeeld van de "schijf in het groen" als referentie naar voren geschoven. Oorspronkelijk waren deze ranke bouwvolumes geconcentreerd als verticale tuinsteden. In de unité d'habitation (1945-1952) van Le Corbusier komt dit concept in zijn verst doorgedreven vorm tot uiting. Het gebouw staat op pilotis waardoor het maaiveld volledig als een publiek park ingericht kan worden. Het omvat daarnaast een publieke binnenstraat en een publiek

toegankelijk dakterras. In de latere derivaten van deze "unité" werden de uitgangspunten afgezwakt en bleef uiteindelijk enkel nog de globale verschijningsvorm over. Door het Zeemanshuis terug op te laden met een aantal van deze oorspronkelijke uitgangspunten wint het gebouw niet alleen aan zeggingskracht, maar versterkt het eveneens de ruimtelijke kwaliteit van de onmiddellijke omgeving (realisatie van een publiek buurtpark en van een panorama-restaurant).

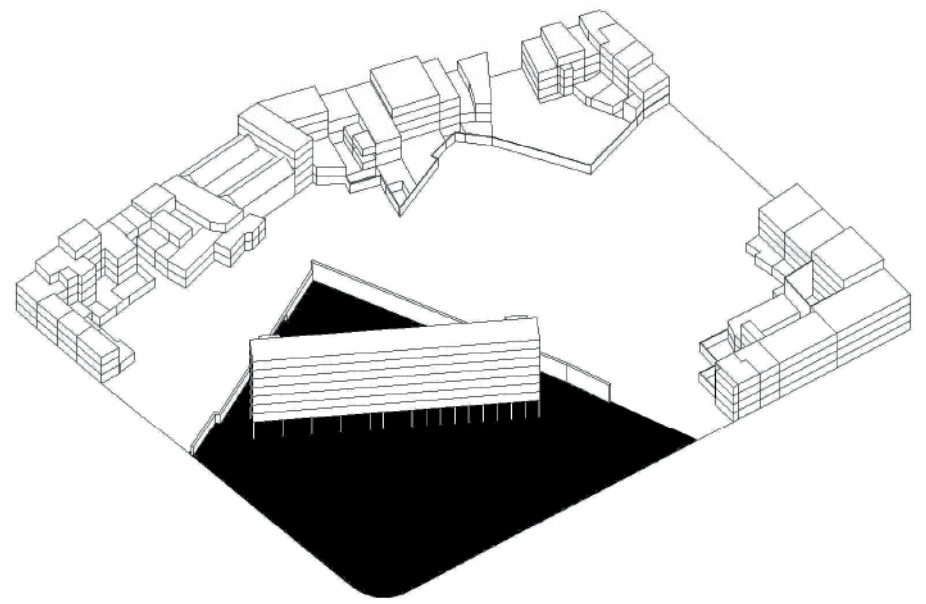
STRUCTURALISME

Kenmerken van het structuralisme zijn dat de gebouwen zijn opgebouwd uit een aantal, veelal dezelfde, kleinere eenheden. De kleinste eenheden zijn terug te voeren op de menselijke maat. De gebouwen hebben vaak een opbouw die doet denken aan een soort dorp of kleine stad. De projecten hebben meestal een decentrale opbouw, collectieve ruimtes en meerdere ingangen. De projecten zijn vaak voorbereid op toekomstige uitbreidingen, dit kan door nog meer dezelfde elementen aan

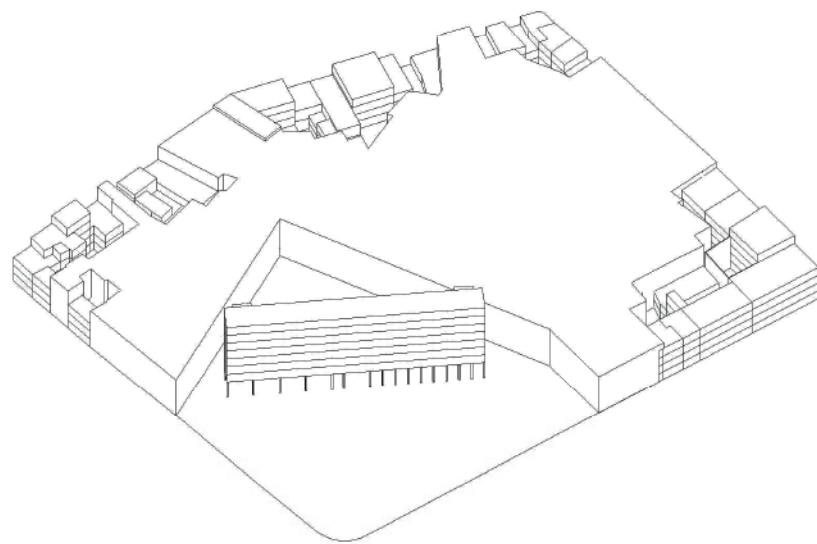
het gebouw te koppelen. Architect Hertzberger omschrijft het Structuralisme ruimer: "Structuralisme gaat over het onderscheid tussen een kader of structuur met een lange levenscyclus en een invulling met een minder lange cyclus". Deze visie wordt ook gehanteerd voor de het bouw pakket tussen de rand van het bouwblok en de kazememuur.



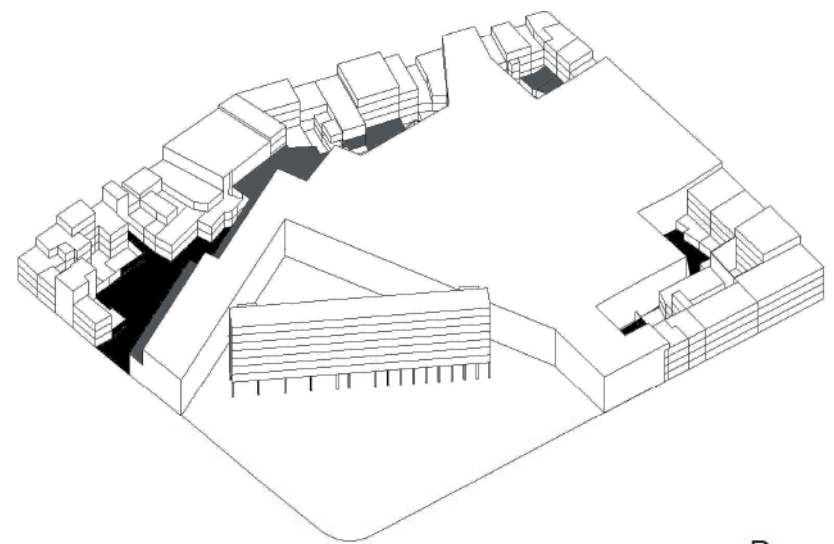
A



B



C



D

A. BESTAANDE TOESTAND

Na sanering van het bouwblok blijven enkel de kazernemuur en het Zeemanshuis in het binnengebied over. Dit binnengebied heeft een grillige vorm en wordt omzoomd door koeren en achterbouwen.

B. VRIJMAKEN VAN DE SCHIJF

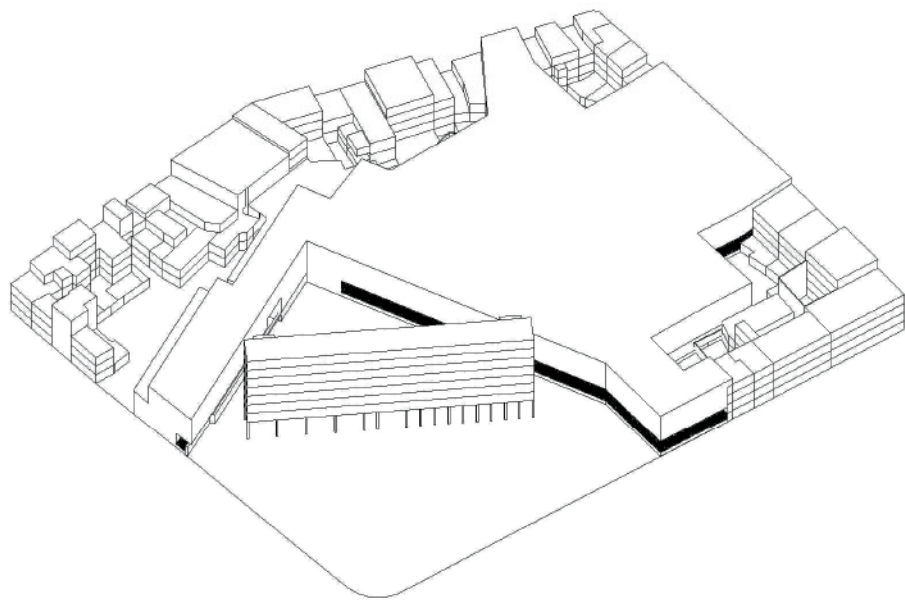
De schijf van het Zeemanshuis wordt ontdaan van alle aanbouwen op de gelijkvloerse en de eerste verdieping zoals de keuken, eetzaal, hal, bar, toneelzaal en de gemeenschapszaal. Ook de blok aan de noordgevel van het gebouw met de dienstenfuncties en de liften wordt afgebroken. Enkel het volume waar momenteel de gastenkamers in zijn ondergebracht en de twee trapkokers blijven behouden.

C. BOUWKAVEL VULLEN MET MASSA

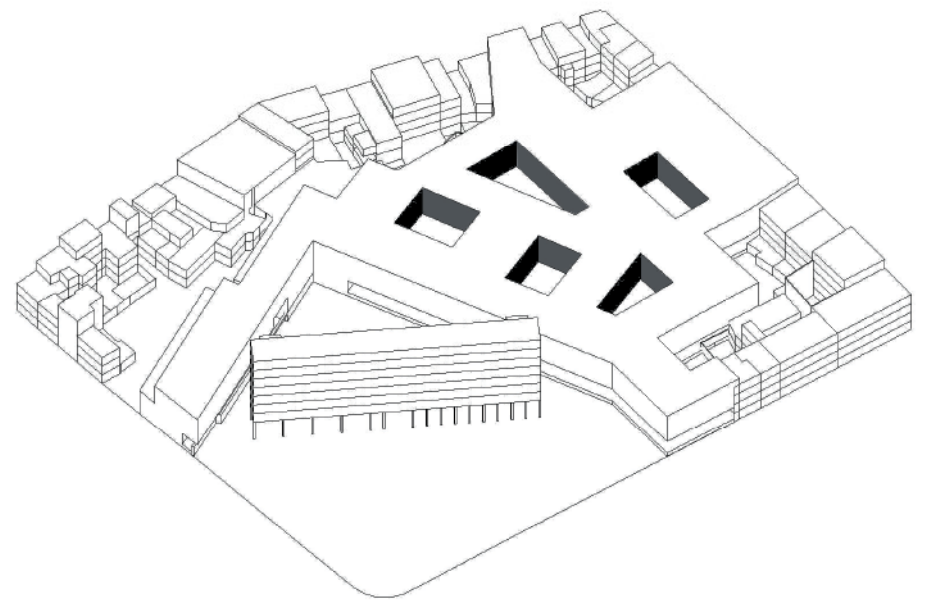
De ruimte tussen de kazernemuur en de achtergrens van de omliggende percelen wordt opgevuld met bouwmassa. Deze massa vormt een pakket van een viertal bouwlagen hoog.

D. MASSA WEG VAN DE RANDEN

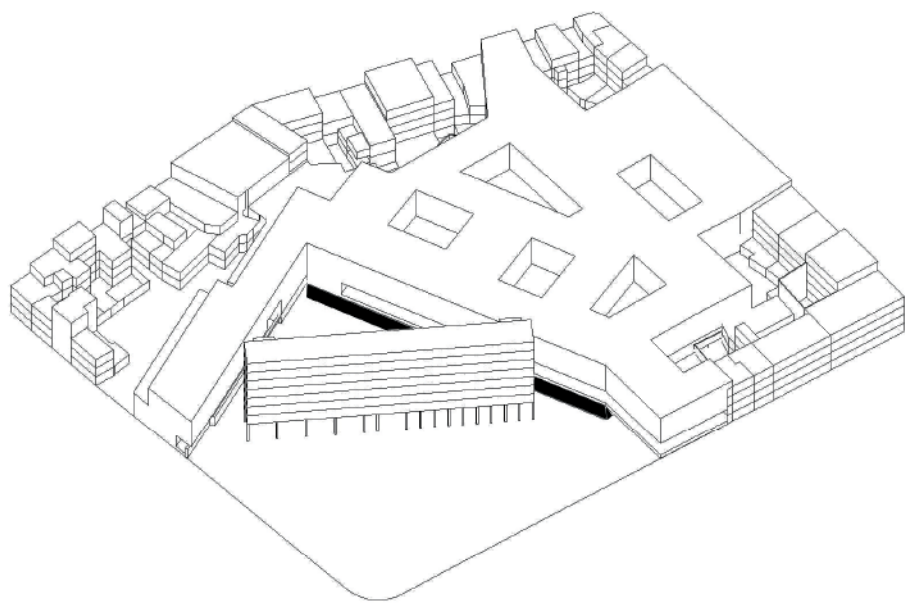
De bouwmassa wordt plaatselijk terug getrokken om de toetreding van voldoende daglicht te garanderen in de aangrenzende achterbouwen en achtertuinen en om storende inkijk te beperken. Ook op plaatsen waar nieuwe doorbrekingen in de blinde achtergevels de woonkwaliteit van de randbebouwing zouden kunnen verbeteren, wordt de bouwmassa teruggetrokken. De gaten die zodoende ontstaan worden ingericht als binnentuin.



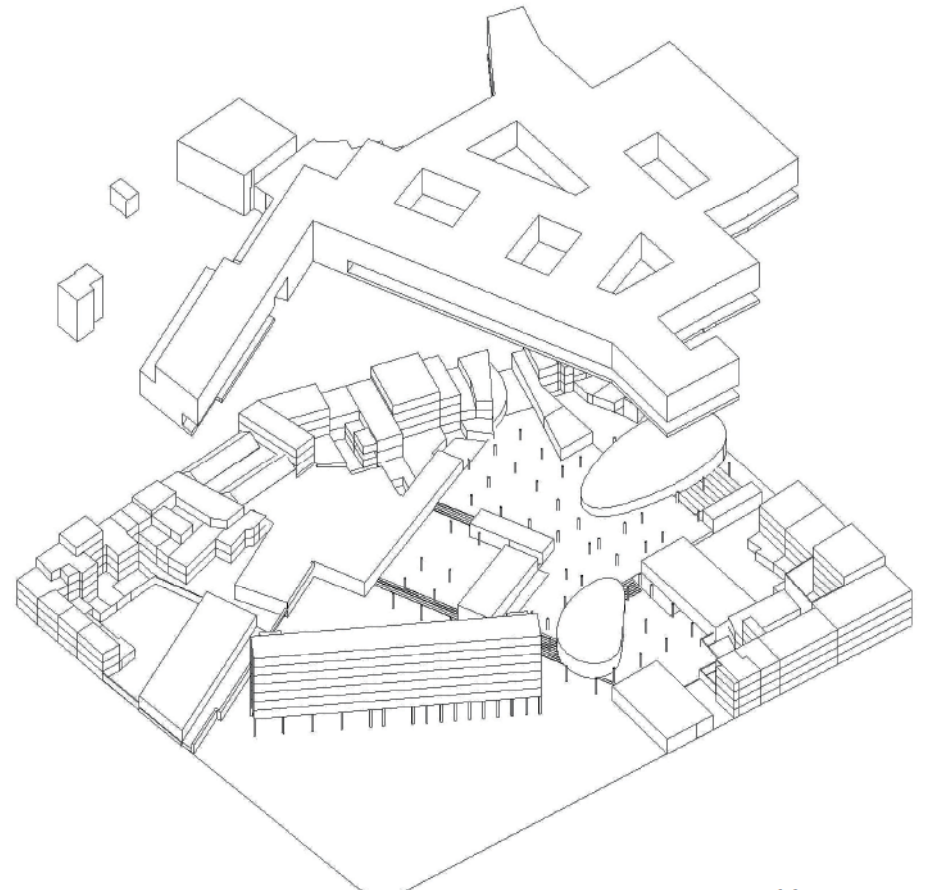
E



F



G



H

E. VRIJMAKEN VAN HET MAAVELD

De bouwmassa wordt in zijn geheel opgetild en op een raster van kolommen geplaatst. Hierdoor ontstaat er een publiek toegankelijk maaiveld. Het maaiveld omvat de verschillende toegangen tot de verticale stijgstructuren die de hogerliggende functies ontsluiten en het neemt een aantal publieke doorsteken doorheen het bouwblok op. Het maaiveld vormt dus het niveau waar de verticale en horizontale stromen doorheen het bouwblok met elkaar verknopen.

F. GATEN DOORPONSSEN

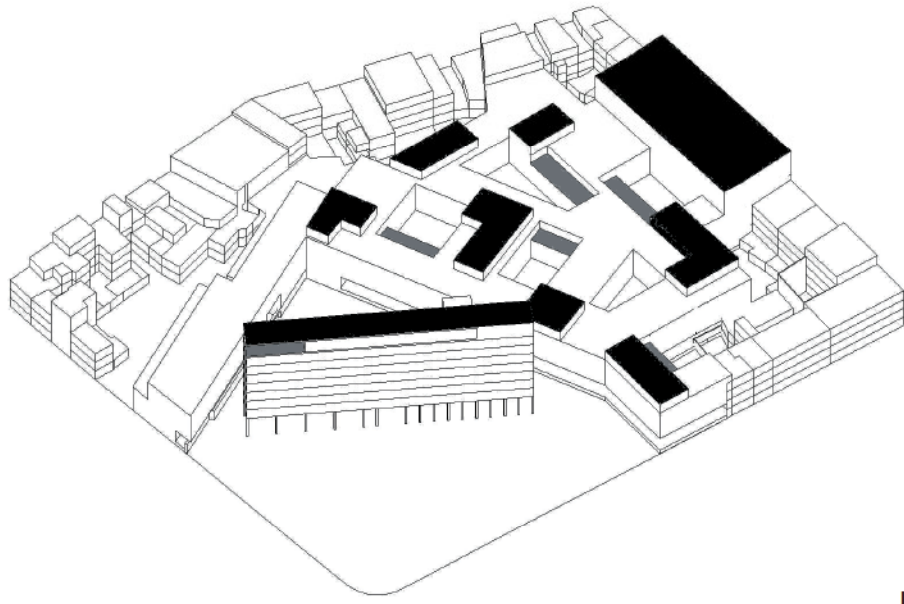
Omvoldoende daglichtlatent toetreden worden er in de bouwmassa gaten geponst. Deze gaten zijn groot en talrijk genoeg om ook nog op het maaiveld een aangenaam buitenklimaat en een aangename ruimtebeleving mogelijk te maken. De grootte van de gaten is zodanig gekozen dat er in de bouwmassa flexibele vloerdieptes overblijven die desgewenst voor verschillende programma's gebruikt kunnen worden.

G. FLEXIBELE ONDERGROND

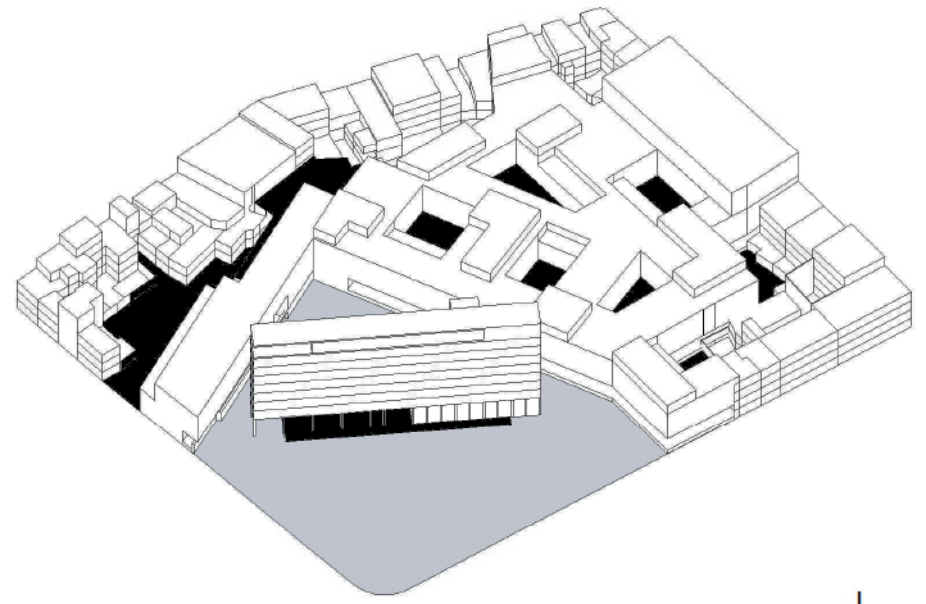
De twee ondergrondse niveaus worden als service-level voor de bovenliggende functies ingericht. De kolommenstructuur en de verspreide inplanting van de stijgstructuren zorgen ervoor dat de indeling van deze ondergrondse niveaus even flexibel is als die van de bovenbouw. Door het plafond van dit ondergrondse "pakket" ruim een meter boven het maaiveld te laten uitsteken, wordt een sokkel gecreëerd die de open ruimte onder de bouwmassa een meer besloten en semi-publiek karakter geeft.

H. VRIJE VOLUMES OP SOKKEL

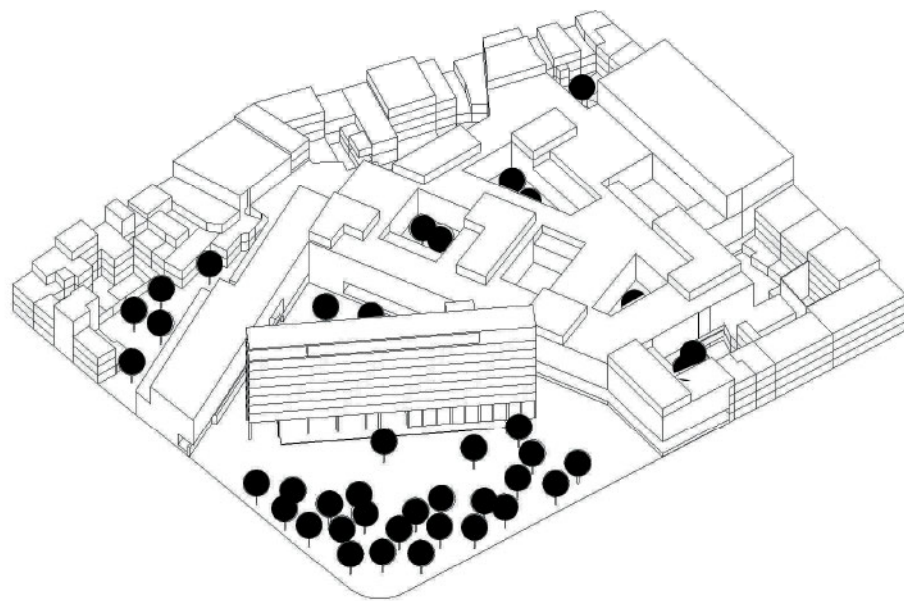
Het maaiveld wordt opgeladen met publieke functies zoals de receptie van het hotel, kleine kantoren voor vrije beroepen of kleine commerciële voorzieningen. De functies worden ondergebracht in volumes die zich lostrekken van de kolommenstructuur. Deze volumes geleiden de looplijnen onder het gebouw door en bieden op strategische plaatsen een doorzicht naar de omliggende straten en naar het buurtpark.



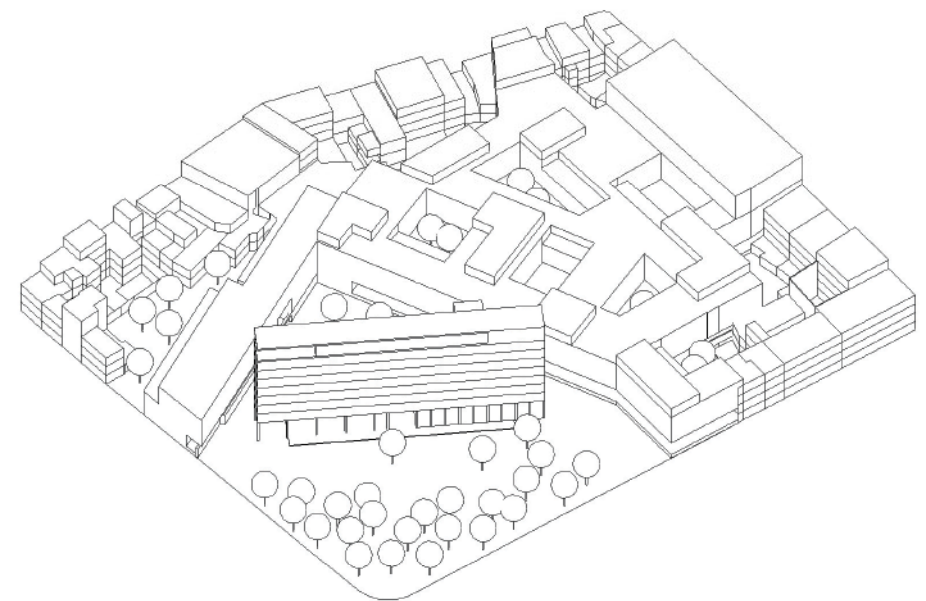
I



J



K



M

I. OPLADEN VAN HET DAK

Uitstulpingen en insnedes in de bovenste bouwlaag geven het dakniveau reliëf. Hierdoor ontstaan er plekken die ingericht kunnen worden als terras of daktuin. Het dak wordt een landschap waar men ver verheven boven de drukte van de stad kan genieten van de rust en het uitzicht. Deze dakverdieping vormt ook voor de omliggende bebouwing een visuele toegevoegde waarde.

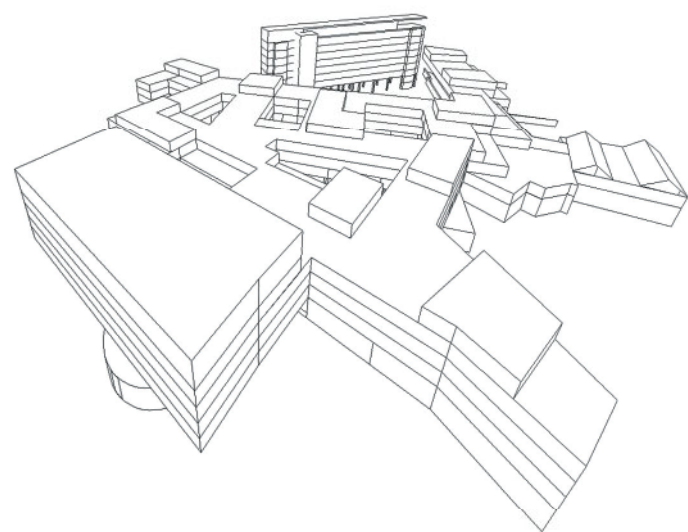
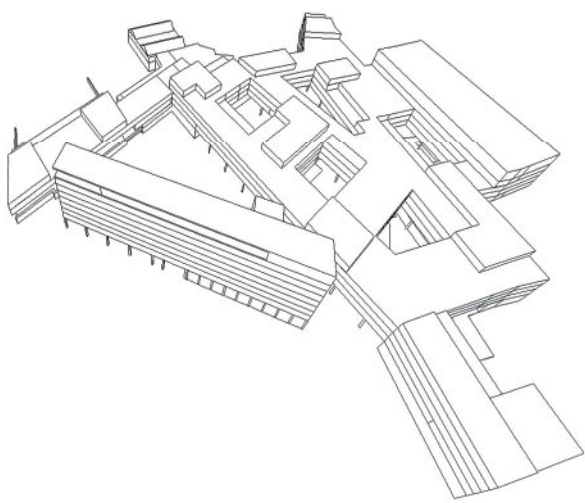
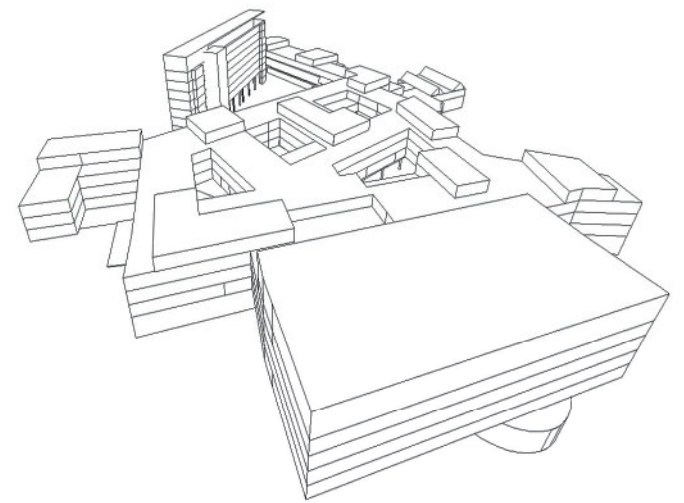
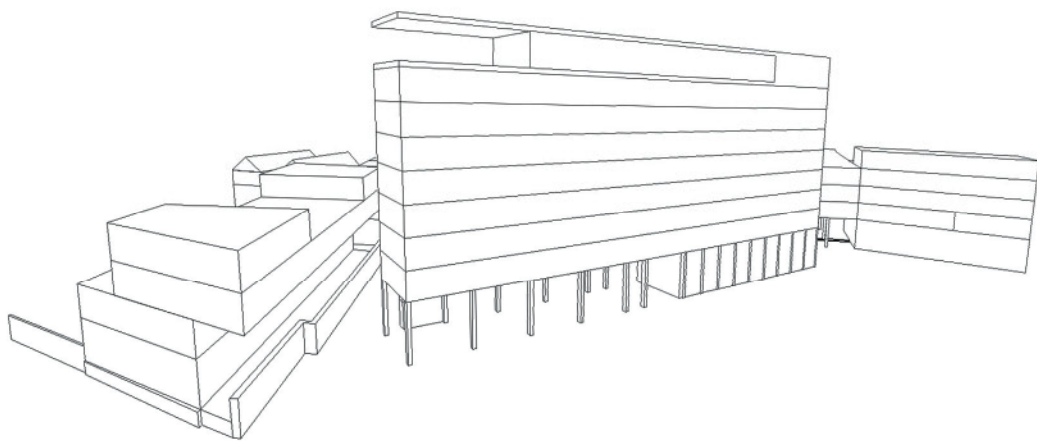
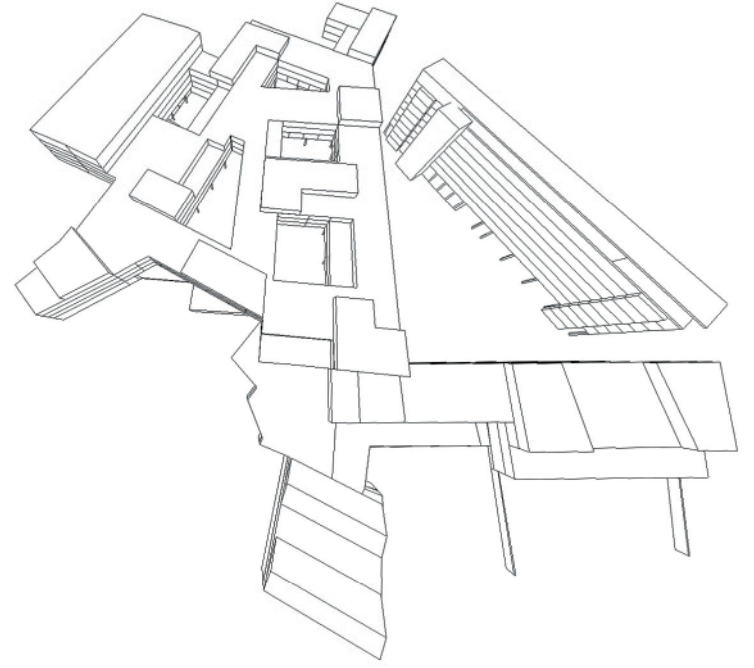
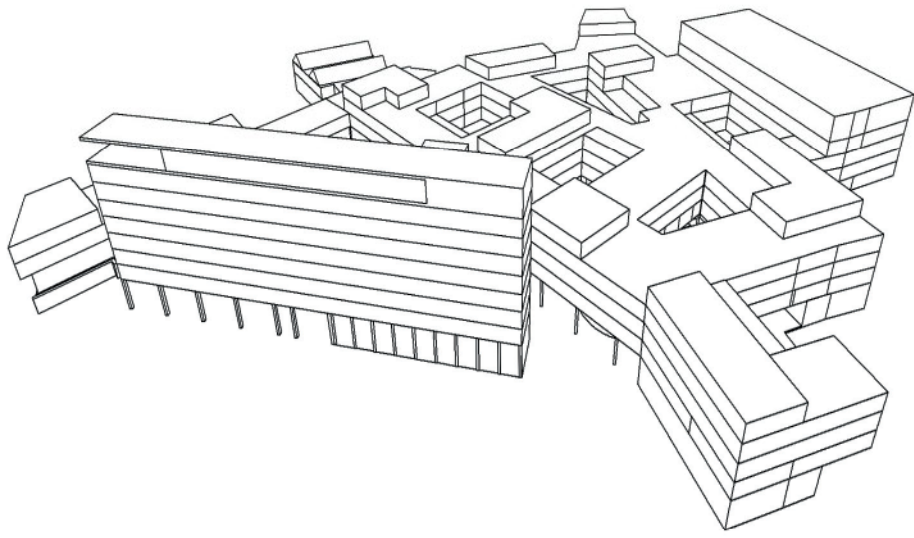
J. OPLADEN VAN HET MAAVELD

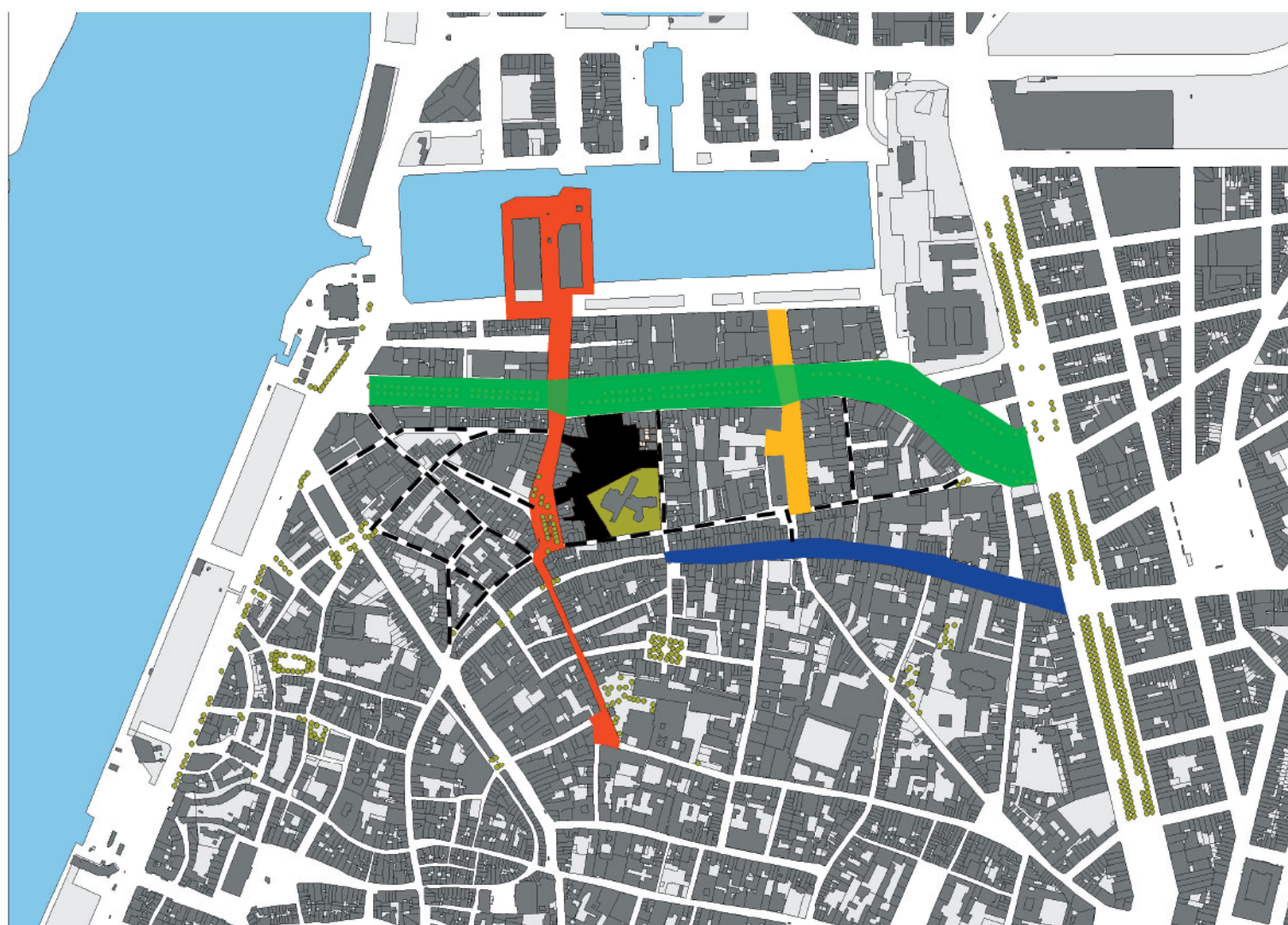
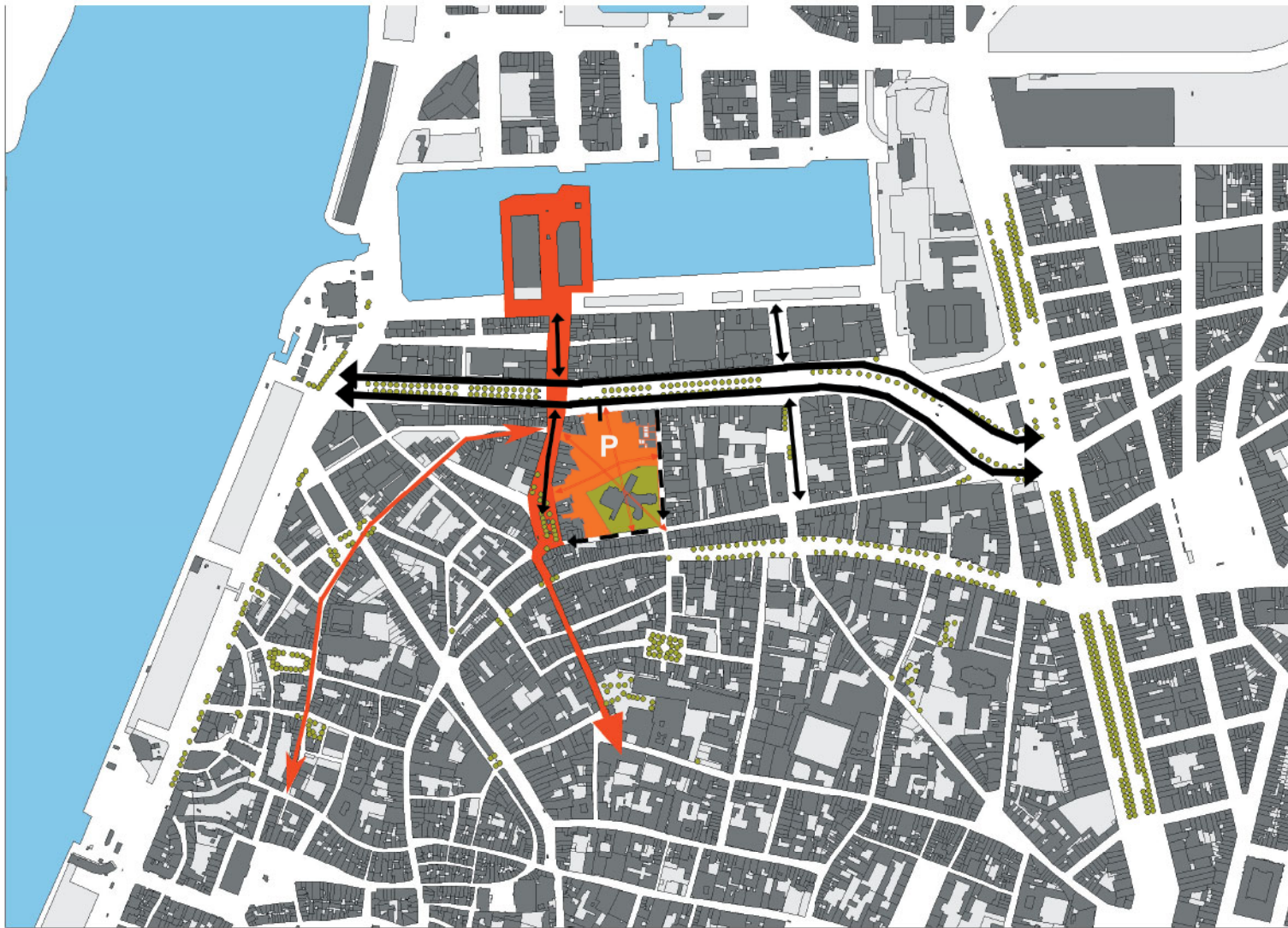
Her en der verspreid worden zit- en speelplekken gecreëerd die aansluiten op het buurtpark of die gelegen zijn langs de publieke tracés doorheen het bouwblok.

K. INGROENING VAN HET BOUWBLOK

Het buurtpark vormt het groene zwaartepunt van het bouwblok. Het gebied ten zuiden van het Zeemanshuis blijft immers vrijwel volledig onverhard. Maar ook het maaiveld ten noorden van de kazernemuur wordt gedeeltelijk ingegroend. Onder de gaten in de bouwmassa kan voldoende licht en neerslag tot op het maaiveld doordringen zodat hier kleine (thematische) tuinen kunnen worden ingericht.

L. EINDBEELD





OUDE LEEUWENRUI - BROUWERSVLIET

De As Oude Leeuwenrui – Brouwersvliet is de dominante stedelijke figuur. De dubbele bomenrij, de gevels en de overmaatse breedte verlenen haar een monumentaal karakter. Deze as fungeert als ontsluiting voor het hele schipperskwartier.

FALCONPLEIN - V. SCHOONBEKEPLEIN

Het Falconplein speelt een rol als wijk-ontsluiting en als busroute. Het Falconplein en het Van Schoonbekeplein liggen ook op de "culturele" as tussen het Eilandje (MAS), via de Academie en het historisch centrum tot het MUHKA. Op termijn worden hier belangrijke voetgangersstromen verwacht.

STRATEN MET LOKAAL VERKEER

De overige straten in het projectgebied (Generaal Belliardstraat, Falconrui) hebben verkeerskundig een louter lokaal bedienende functie. Het smalle gabariet en de te ondersteunen woonfunctie maken een aangepaste inrichting nodig. Deze straten ontsluiten ook het toekomstige wijkpark.

TRAJECTEN DOOR HET BOUWBLOK

De strategische ligging t.o.v. de beide assen en de grote dichtheid aan publieke functies creëren de behoefte aan informele voetgangersroutes doorheen het bouwblok van het Zeemanshuis. Deze routes versterken de openheid en de herkenbaarheid van het bouwblok.





VERSMALLING WEGPROFIEL OUDE LEEUWENRUI

De overmaatse wegbreedte van de Oude Leeuwenrui is niet bevorderlijk voor de verkeersveiligheid en de leesbaarheid. Ter hoogte van het kruispunt met het Falconplein wordt het wegprofiel versmald naar 7 meter per richting. De asverschuiving wordt duidelijker geaccentueerd en de bomerij vervolledigd.

HERTEKENING KRUISPUNT

Het kruispunt Falconplein – Oude Leeuwenrui wordt volledig hertekend. De ruimte voor voertuigen wordt verkleind, ten voordele van fietsers en voetgangers. Er ontstaat een middeneiland dat het afslaan verkeer structureert. De in- en uitrit van het Falconplein krijgt een verhoogde inrichting, wat de oversteekbaarheid ten goede komt.

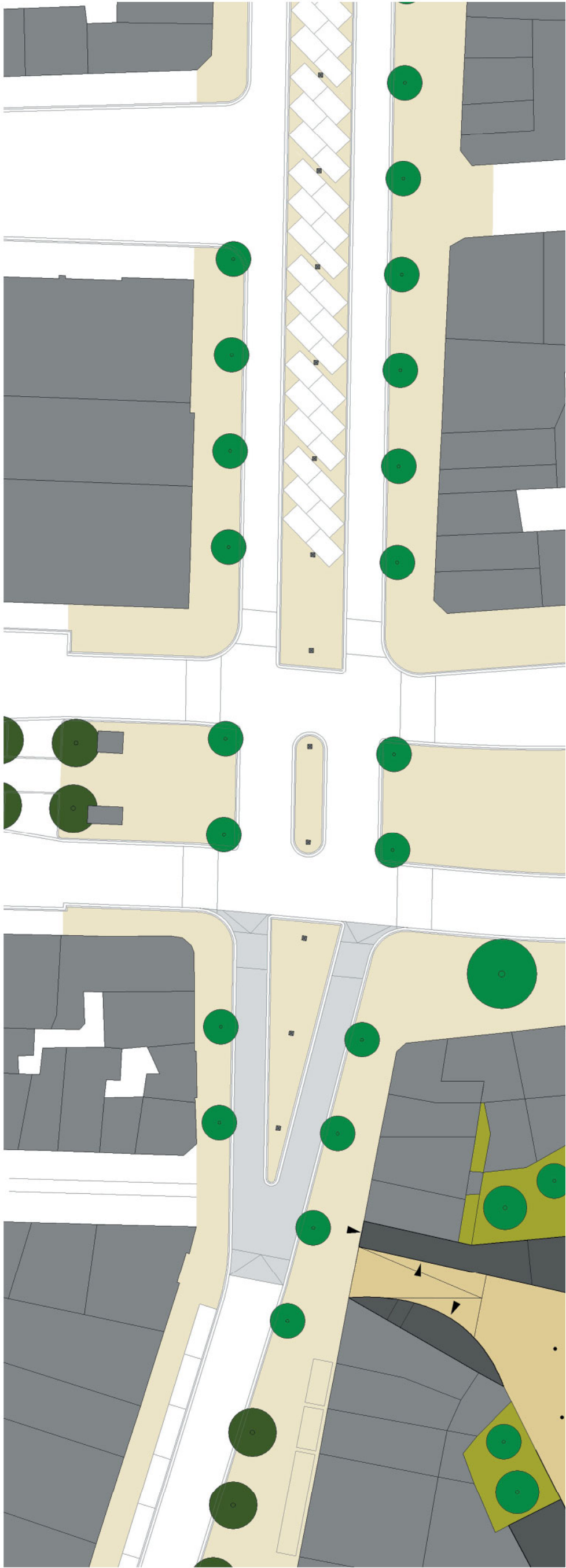
ACCENTUERING CULTURELE AS

De Culturele as over het Falconplein naar het MAS wordt ruimtelijk geaccentueerd. Een dubbele bomerij geleidt de voetgangersstroom en benadukt op de Oude Leeuwenrui de laterale aansluiting van Falconplein en Van Schoonbekestraat, als toegang tot respectievelijk het Schipperskwartier en het Eilandje. Ook een aangepaste verlichting kan de aswerking versterken.

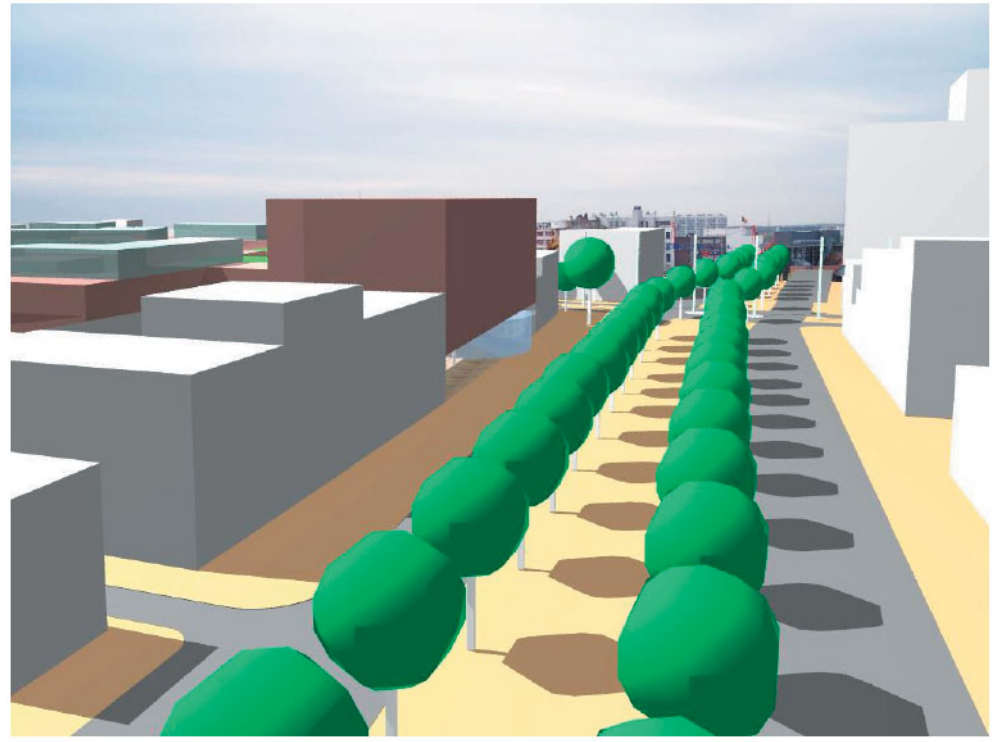
KUNST IN DE PUBLIEKE RUIMTE

Een monumentale structuur kan de betekenis van de Culturele as versterken en als baken functioneren vanaf het Eilandje, het Falconplein en vanop de Oude Leeuwenrui.

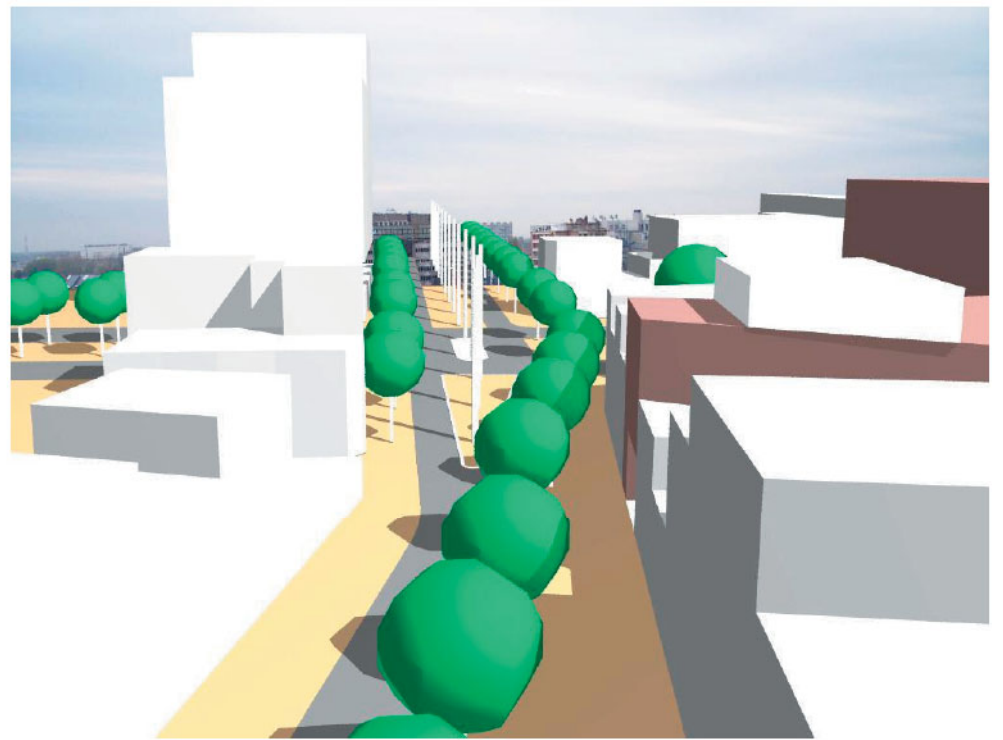
Voorlopig wordt gedacht aan de ritmische herhaling van hoge kolommen als uitgangspunt voor een project voor kunst in de publieke ruimte. De basisidee kan worden uitgediept en verfijnd door kunstenaars.



schaal 1/500



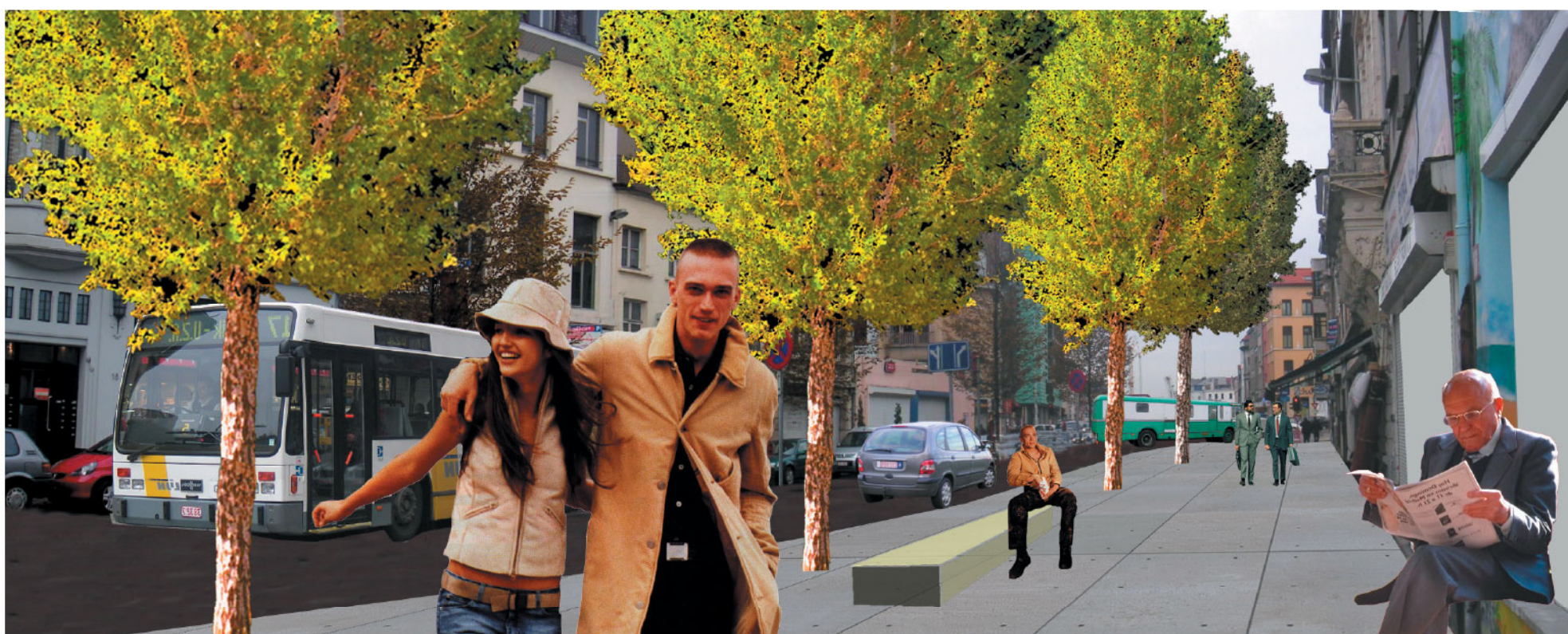
zicht vanuit de Dokken



zicht vanuit het Falconplein



Kunst in de publieke ruimte: het Ladeuzeplein in Leuven



**BEHOUD VAN HET INFORMEEL
KARAKTER**

Het Falconplein kan gelezen worden als een bijna toevallige verbreding van een route, eerder dan een formeel geconcipieerde ruimte. Het stadsontwerp gaat uit van de bevestiging van het informeel karakter.

Het Falconplein is volop bezig (opnieuw) zijn plaats te verwerven in de structuur en de beleving van de binnenstad. Het plein krijgt daarom een evidente, low profile inrichting die geen specifiek gebruik oplegt of die betekenis opdringt.

**BEHOUD VAN HET ASYMMETRISCH
PROFIEL**

In essentie wordt in de nieuwe aanleg het bestaande asymmetrisch profiel behouden. Door de versmalling van de rijweg tot 6 meter krijgen voetgangers langs de westzijde meer ruimte.

De bestaande breedte ten oosten van de rijweg geeft ruimte aan de verblijfsfunctie. Door de parkings weg te nemen krijgt de voetgangersstroom naar het Eilandje voldoende plaats.

**INRICHTING IN FUNCTIE VAN HET
PLEINGEBRUIK**

De bestaande bomen kunnen in eerste instantie behouden blijven, zodat geen onnodige "kaalslag" moet worden geforceerd.

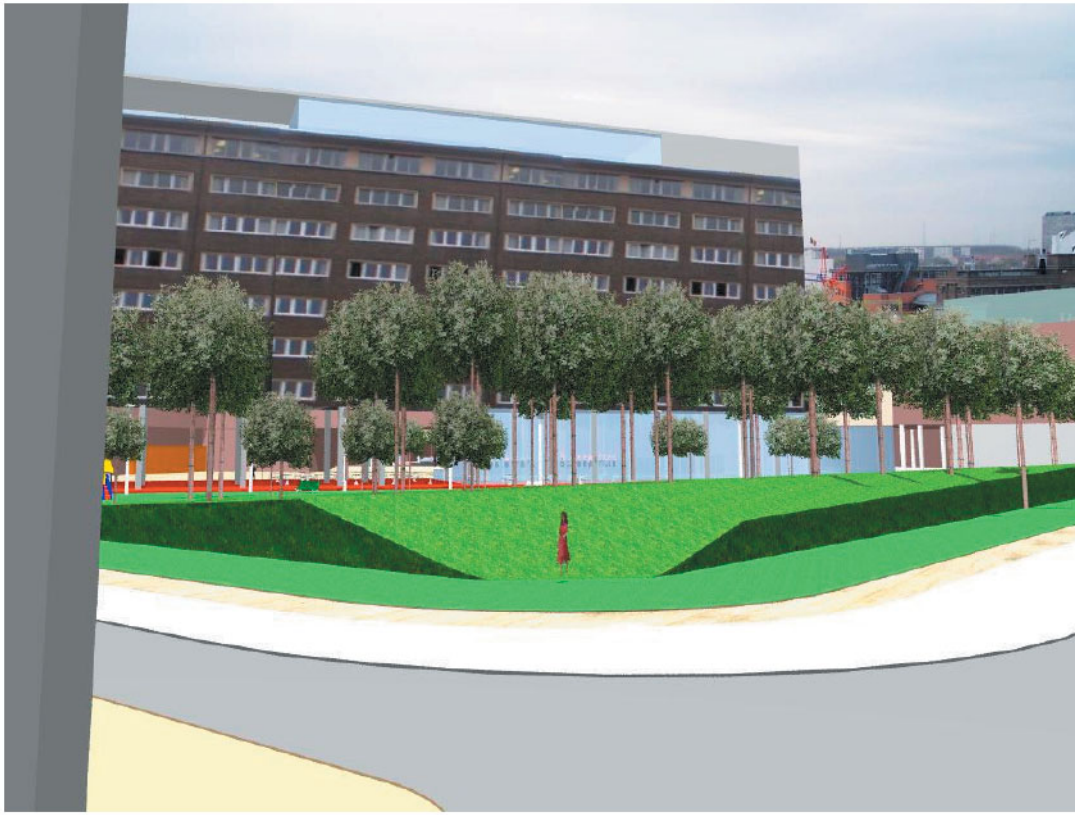
De bestaande kiosk wordt gerenoveerd. De frituur krijgt plaats in een nieuw paviljoen, gecombineerd met de bushalte.

Langs de zonzijde wordt voldoende plaats gereserveerd voor de uitbouw van terrassen, ter ondersteuning van nieuwe horecafuncties.

AANZET MATERIAALGEBRUIK

De materiaalkeuze wordt sober gehouden. De voetgangersruimte op het Falconplein en langs de Oude Leeuwenrui wordt in gezaagde porfierkasseien voorzien.

De rijweg krijgt een KWS verharding, met boordstenen in imitatie blauwe steen. De verhoogde rijweg t.h.v. de aansluiting op de Oude Leeuwenrui kan in gebroken porfierkasseien worden uitgevoerd, zodat de voetgangers alvast visueel de prioriteit krijgen op het autoverkeer.



GELEDING IN GROEN EN MINERAAL GEDEELTE

Het buurtpark wordt ingericht op de "footprint" van de voormalige kazerne. Het neemt de ruimte rondom het Zeemanshuis in beslag.

De positie van het Zeemanshuis leidt tot een evidentie opdeling in een groen buurtpark langs de Falconrui en de Belliardstraat, en een mineraal buurtplein tussen het Zeemanshuis en de Falconpoort.

Rondom en onderdoor het Zeemanshuis staan beide delen met elkaar in verbinding.

NATUURLIJKE BEGRENZINGEN VAN PARK EN PLEIN

Landschappelijk wordt deze publieke ruimte volledig geconditioneerd door het Zeemanshuis. Daarmee is de sociale veiligheid ten allen tijde verzekerd.

Langs de Falconrui en de Belliardstraat zou een afsluiting het open karakter van het park hypothekeren. Om de intimiteit van het park te verzekeren, wordt een aarden talud voorgesteld. Die leidt meteen ook de looplijnen en creëert een boeiend niveauverschil in het park.

MINIMALE MATERIALISATIE

In het stedenbouwkundig ontwerp wordt een minimale vormgeving van het park en het plein vooropgesteld. Het park bestaat slechts uit speelgazon, een bodembedekker/schors en hoogstammen.

Het buurtplein krijgt een sobere verharding in betonklinkers. De vormgeving blijft beperkt tot de suggestie van een traject voor auto's en vrachtwagens en enkele solitaire bomen. Onder het Zeemanshuis wordt een houten "dek" geschoven, dat modereert tussen plein en park.

BEPERKTE INFRASTRUCTUUR

De infrastructuur wordt tot het strikte minimum beperkt.

In het park volstaan enkele speeltoestellen en zitbanken om het gebruik van het plein te faciliteren. Een minimale aanleg van wandelpaden kan de onderhoudslast van het park beperken.

Het buurtplein wordt vrij van inrichtingen gehouden, i.f.v. evenementen, buurtfeesten, sport, spelnamiddagen, ...

Het houten dek doet dienst als horecaterras.



schaal 1/500



toegang kantoren SD Worx vanuit binnengebied



toegang kantoren SD Worx vanuit de Oude Leeuwenrui



zicht op de zuidelijke patio

**COLLECTIEVE BUITENRUIMTE
DEFINIEERT DE VERBLIJFSKwaliteit
IN HET BOUWBLOK**

Het vrijmaken van het maaiveld in het bouwblok is een essentieel element in het stadsontwerp.

Behalve voor functionele aspecten (doorgangen, toegangen), creëert deze ingreep vooral collectieve buitenruimte ten behoeve van de bovenliggende functies (woningen, kantoren, hotel, gemeenschapsvoorzieningen),...

PATIO'S BRENGEN LICHT EN LUCHT

De grote patio's trekken licht en lucht tot op de buitenruimte op het gelijkvloers. De patio's volgen elkaar snel op, waardoor een interessante afwisseling tussen open en besloten ruimten ontstaat.

De ingroening van de patio's varieert. Sommigen hebben een gronddekking van 1,20 meter, wat struiken en kleine bomen toelaat. Drie centrale patio's hebben een dekking van ruim 4 meter. Daar zijn grote bomen mogelijk, net zoals de patio's op volle grond, aansluitend op de bestaande randen.

CREATIE VAN VERSCHILLENDE SFEREN

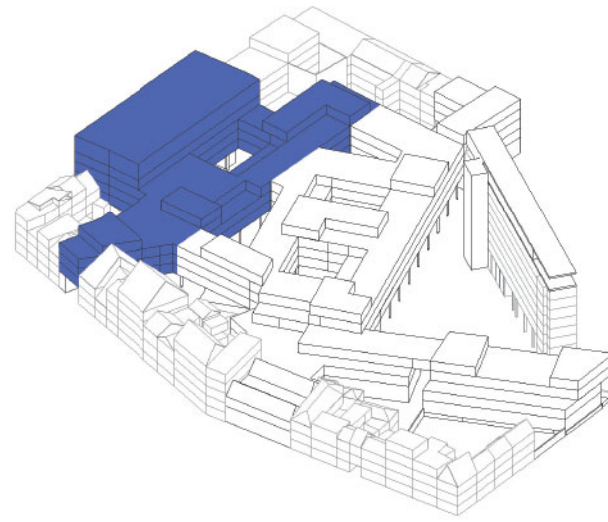
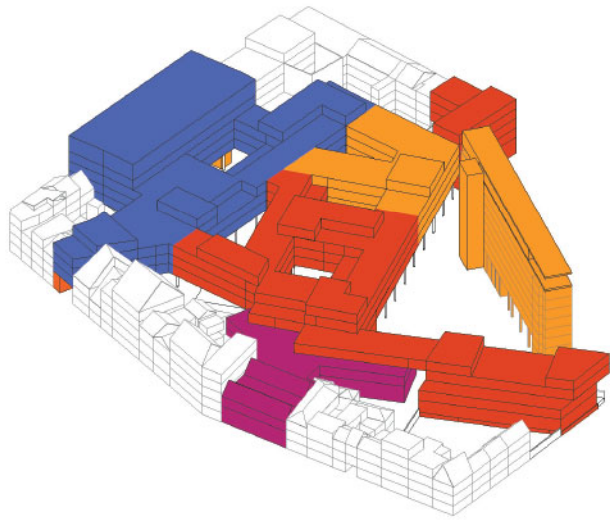
Niet alleen de patio's brengen afwisseling in de beleving van het collectieve maaiveld. De volumes die toegang geven tot de bovenbouw, definiëren met vorm en functie verschillende sferen.

Zo is meest zuidelijke patio is volledig omsloten door woningen. Die krijgt een inrichting t.b.v. spelende kinderen. De buitenruimte aansluitend op de Oude Leeuwenrui krijgt dan weer een eerder representatief karakter, aansluitend op de toegangsfunctie van de kantoren.

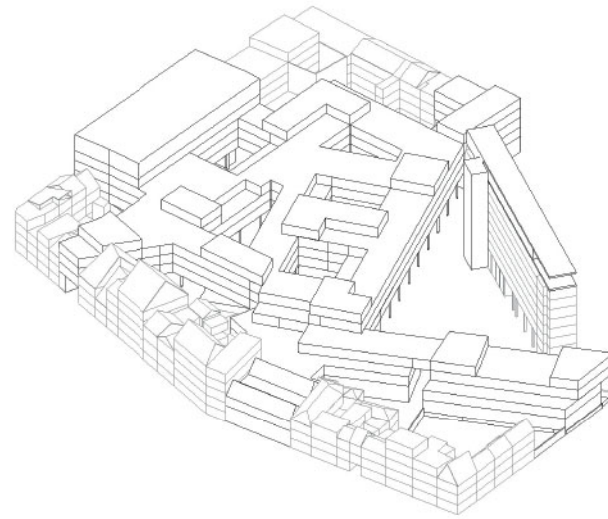
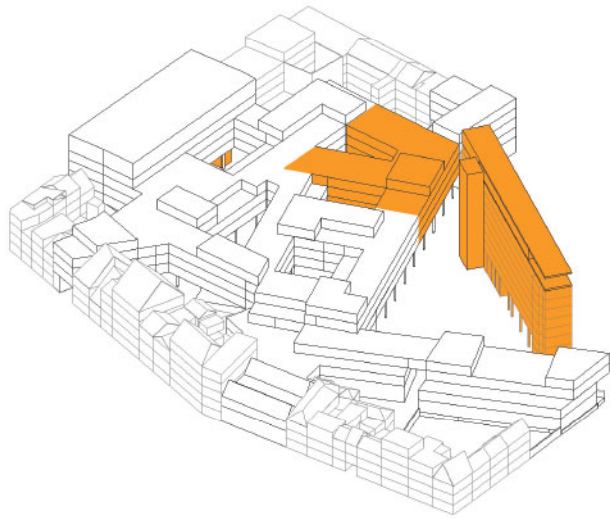
PUBLIEKE DOORGANGEN

Door de aaneenschakeling van de patio's ontstaan continue routes doorheen het bouwblok. Elke route wordt gekenmerkt door specifieke zichten en ruimtebelevingen. Ze verknopen in de grotere, centrale patio.

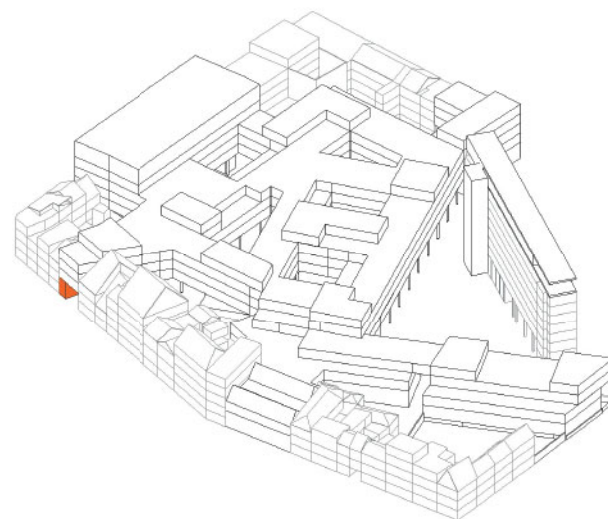
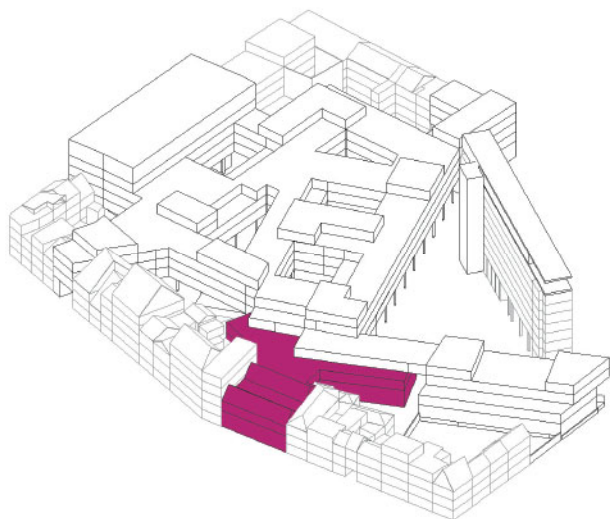
Het publieke karakter kan variëren. In principe is het wenselijk dat de routes de klok rond toegankelijk blijven. Als dit problemen van (sociale) veiligheid zou veroorzaken, kan de gedeeltelijke afsluiting van sommige patio's overwogen worden.



A

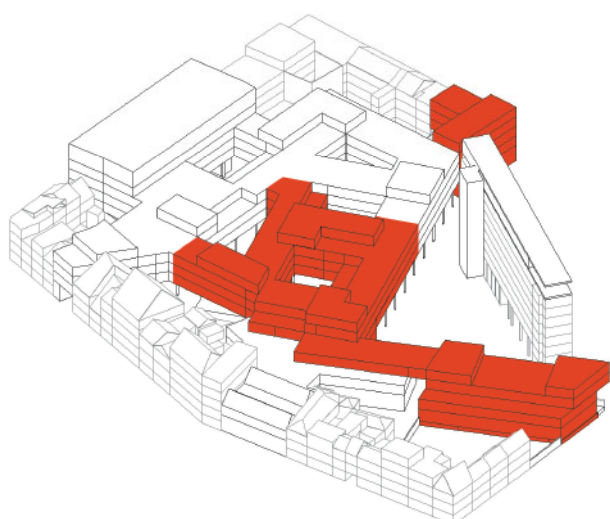


B



C

D



E

FLEXIBELE STRUCTUUR LEIDT TOT VARIABELE INVULLING

Het centrale gedeelte van het project wordt opgevat als een cascosysteem. Zowel de draagstructuur, de stijgstructuur als de leidingenkokers worden zodanig opgevat dat verschillende invullingen mogelijk zijn.

Dit geldt zowel voor de conceptiefase als voor latere aanpassingen, in functie van nieuwe behoeften.

De hier gepresenteerde invulling oriënteert zich op de projectdefinitie.

A KANTOOR

De kantoren worden om redenen van ontsluiting en representativiteit geconcentreerd aan de Oude Leeuwenrui. Het totale kantoorvolume is opdeelbaar in afzonderlijke entiteiten.

D SUPERMARKT

De supermarkt wordt nabij de hoek van het Falconplein en de Oude Leeuwenrui ingeplant, waar de bereikbaarheid voor klanten en voor goederen optimaal is.

B HOTEL

Het hotel wordt ondergebracht in het zwaartepunt van het bouwblok. Het bestaat uit twee delen: het gerenoveerde Zeemanshuis en een achtergelegen nieuwbouwgedeelte. Door de centrale ligging krijgt het hotel een relatie met elk van de randen.

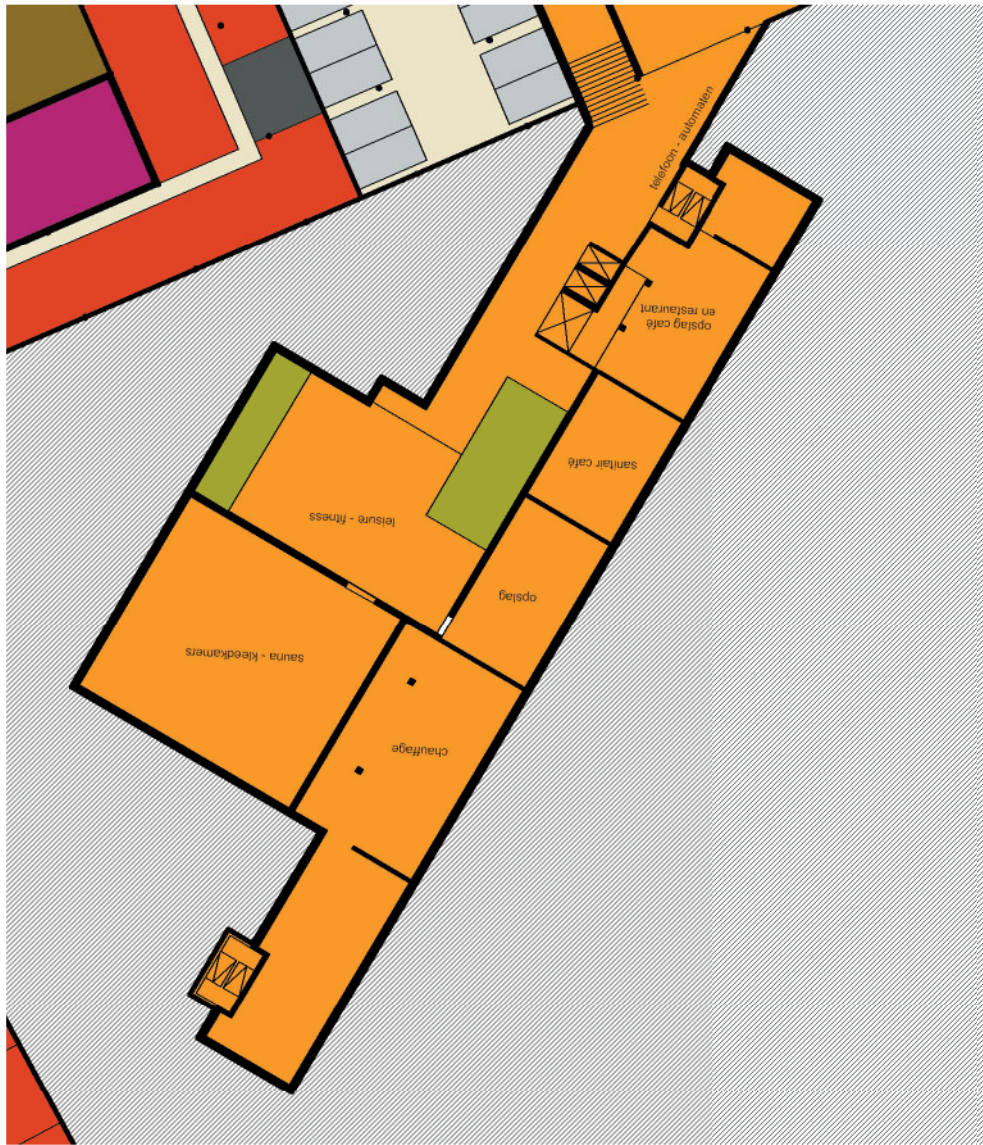
C GEMEENSCHAPSFUNCTIES

De gemeenschapsfuncties worden ingeplant tussen het Falconplein en het buurtplein in het binnengebied. Zo onderhouden deze een rechtstreekse relatie met het buurtpark.

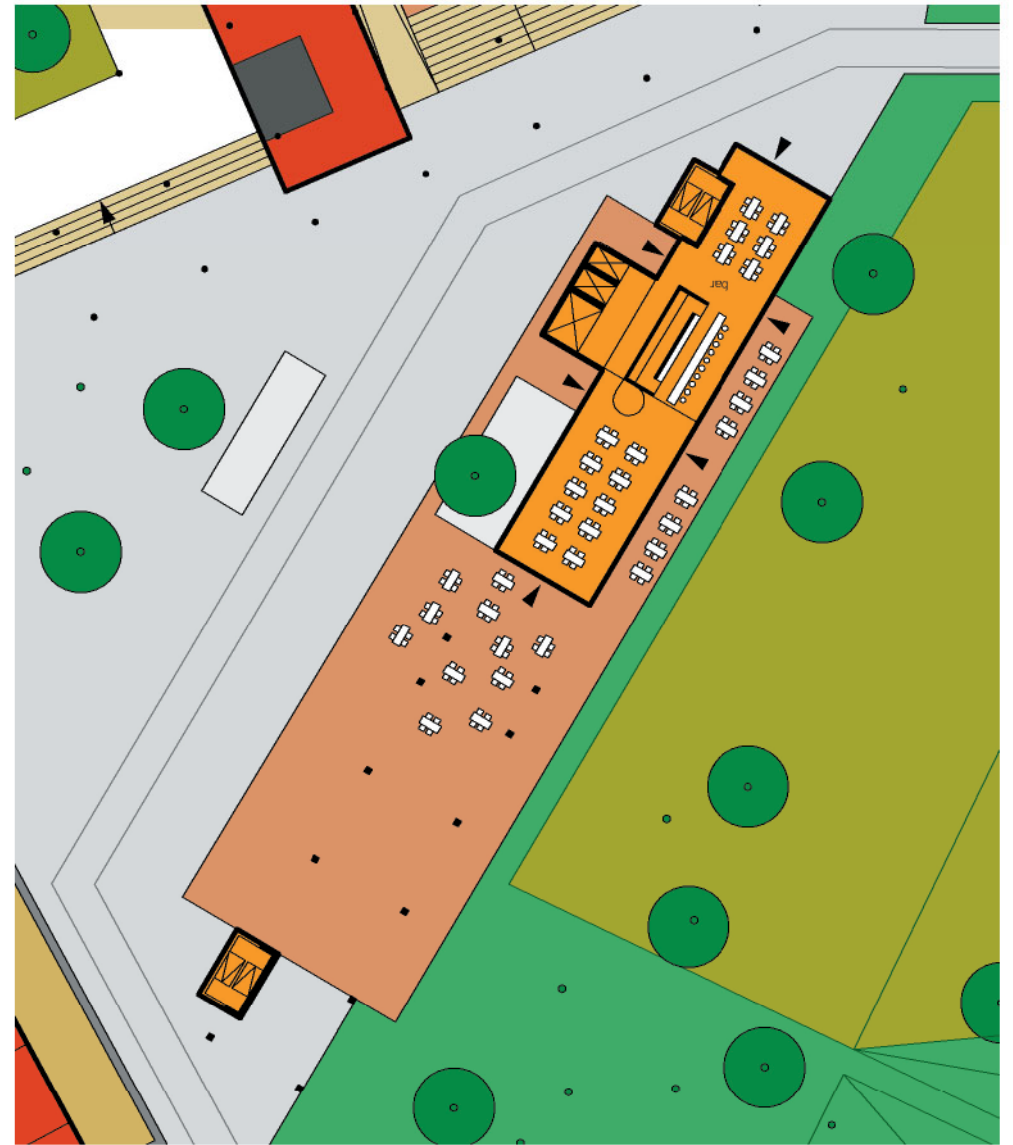
E WONEN

De woonfunctie is in principe inzetbaar op alle plaatsen in het bouwblok. In het voorstel worden volgende locaties weerhouden:

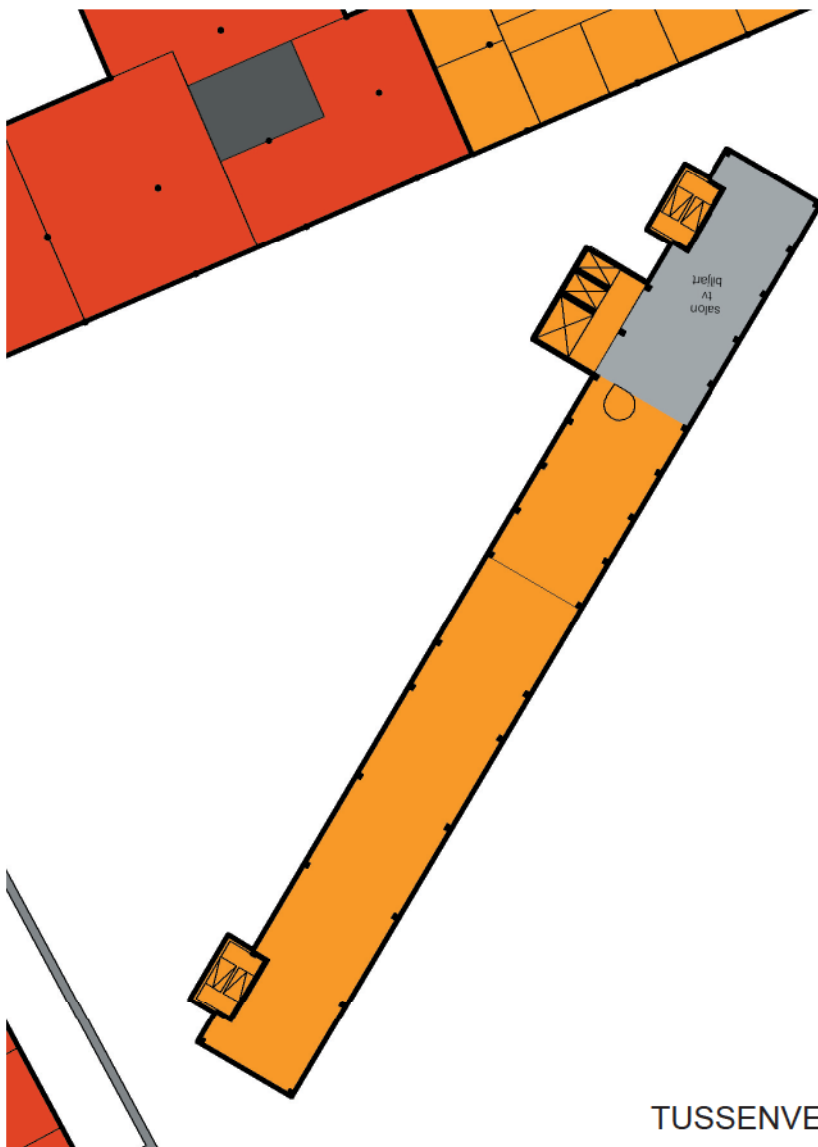
- afbouwen van de Belliardstraat
- afbouwen van de Falconrui en de Falconpoort
- wonen langs het publieke binnenplein
- wonen rond patio's.



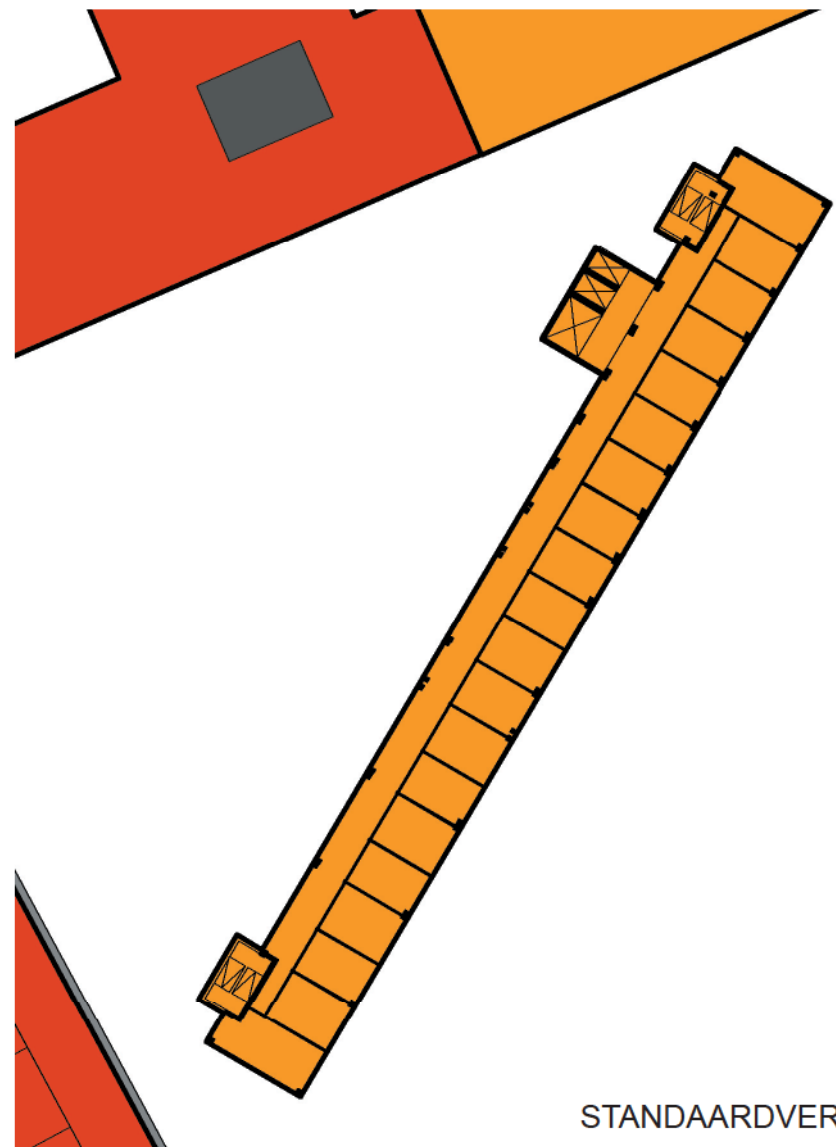
KELDERVERDIEPING



GELIJKVLOERS



TUSSENVERDIEPING



STANDAARDVERDIEPING 1

NIEUWBOUW VERSUS ZEEMANSHUIS

Het programma van het maritiem hotel wordt gedeeltelijk opgenomen door het (gereduceerde) Zeemanshuis. Het overige deel van het programma wordt opgenomen door een nieuwbouw die in het bouwpak is geïntegreerd. Deze nieuwbouw is tegenover het Zeemanshuis gelegen en grenst rechtstreeks aan het park. Door beide gebouwen op dergelijke wijze tegenover elkaar te positioneren, kan de tussenliggende publieke ruimte gebruikt worden als

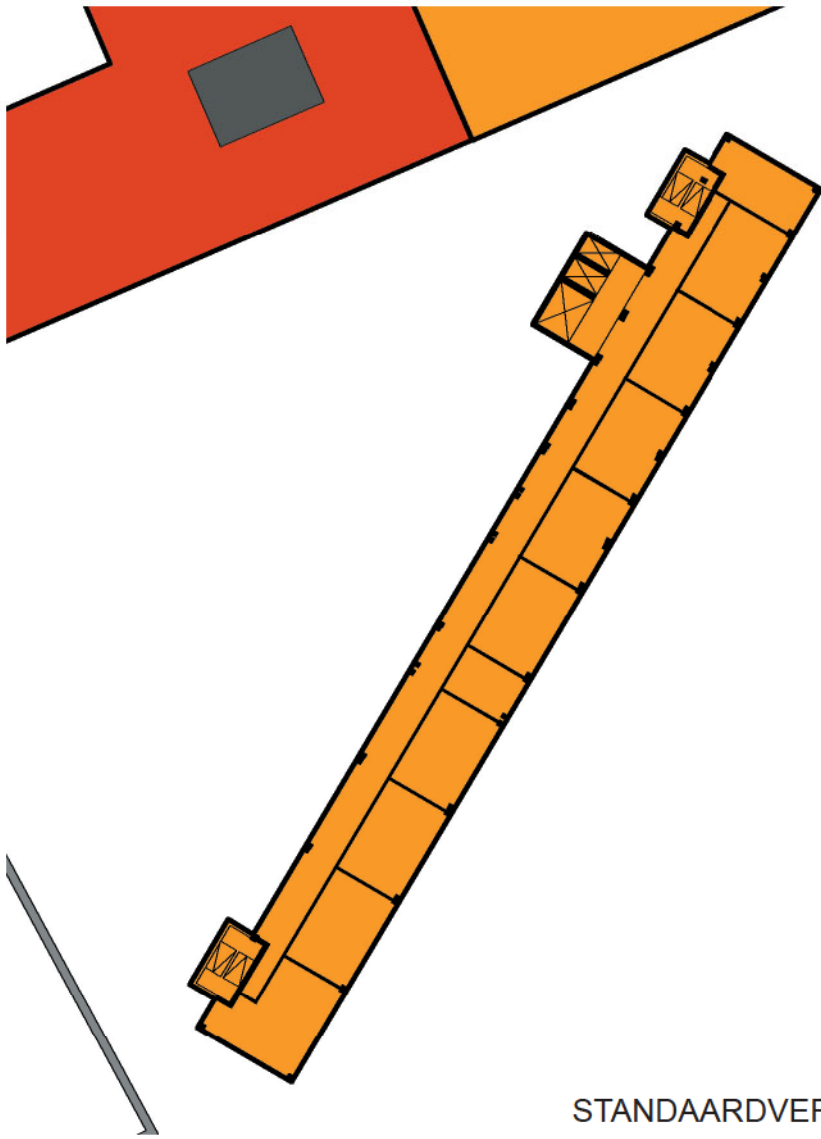
“buitenfoyer”, waar men in alle rust kan toekomen of vertrekken.

HET ZEEMANSHUIS

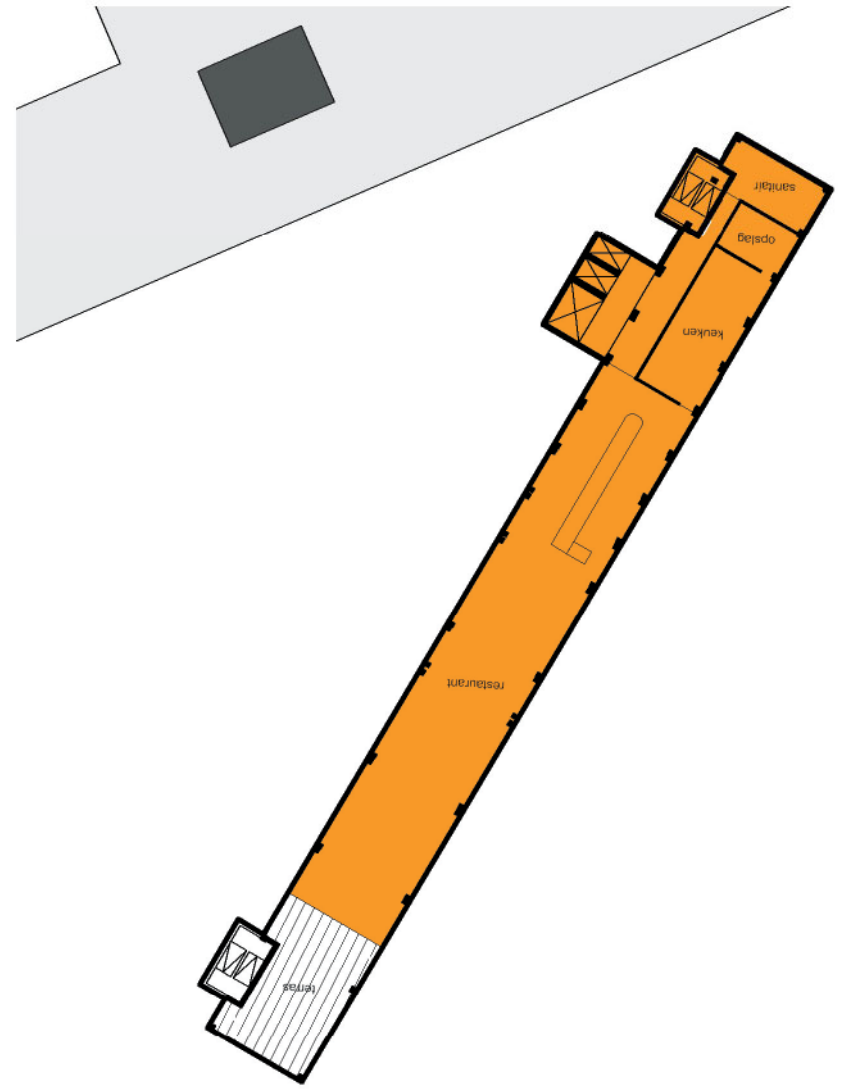
De foyer van het hotel is gelegen op maaiveldniveau onder het bouwpak. Het is uitgewerkt als een transparant volume met de toegang aan de zijde van het park. Het doet tevens dienst als lounge. Vanuit de foyer kan men de lift nemen naar de hogere niveaus van de nieuwbouw, of kan men

via een ondergrondse verbinding naar het Zeemanshuis gaan. De kelder verdieping van het Zeemanshuis bevat naast dienstenfuncties een aantal recreatieve faciliteiten zoals een fitnessruimte en een sauna. Via patio's wordt licht getrokken in dit ondergrondse niveau. De dubbelhoge gelijkvloerse verdieping wordt ingericht als bar en gemeenschapsruimte met een ruim terras aan het park. De 7 verdiepingen van het Zeemanshuis bevatten 60 éénpersoonskamers (bestaande modules, 3 lagen) en 40 studio's (samenvoeging van twee modules over 4 lagen). Een extra bouwlaag

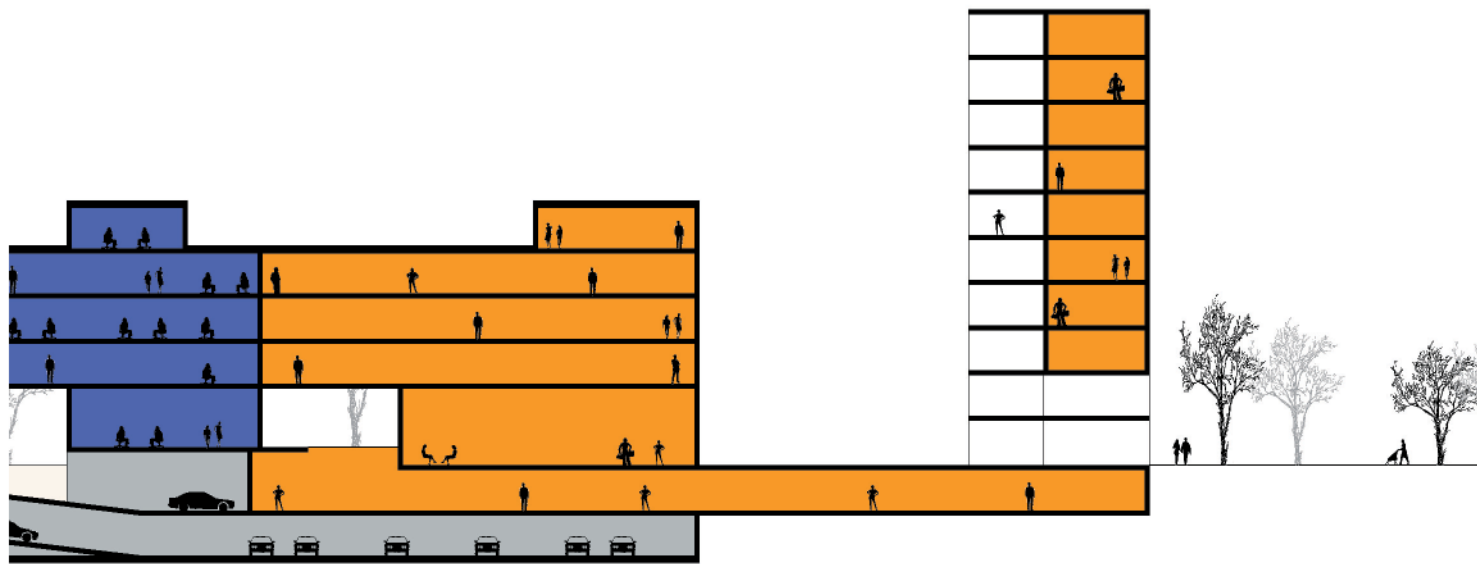
op het dak herbergt het restaurant met een indrukwekkend panorama over de stad. Drie nieuwe liften verzorgen de verticale circulatie, naast de twee bestaande trappenkokers op de beide uiteinden van het gebouw. Deze liften worden in een koker tegen de buitengevel aan geplaatst.



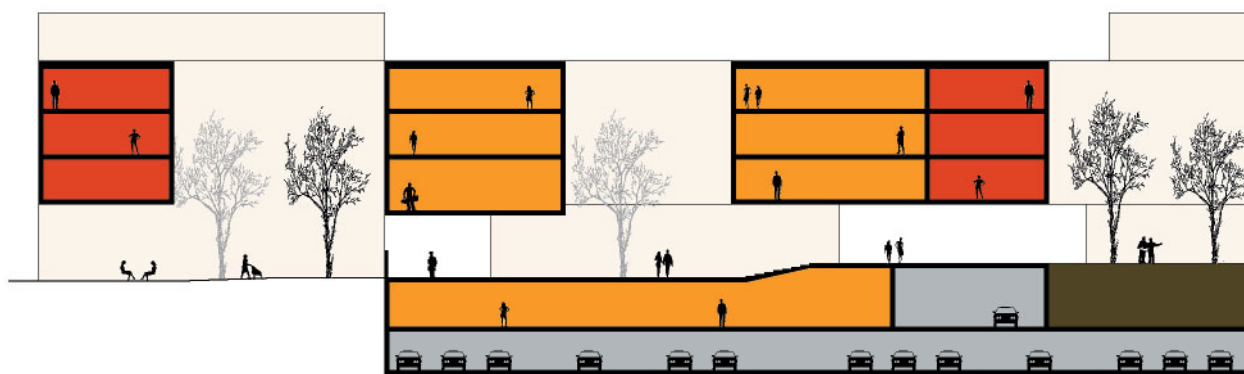
STANDAARDVERDIEPING 2



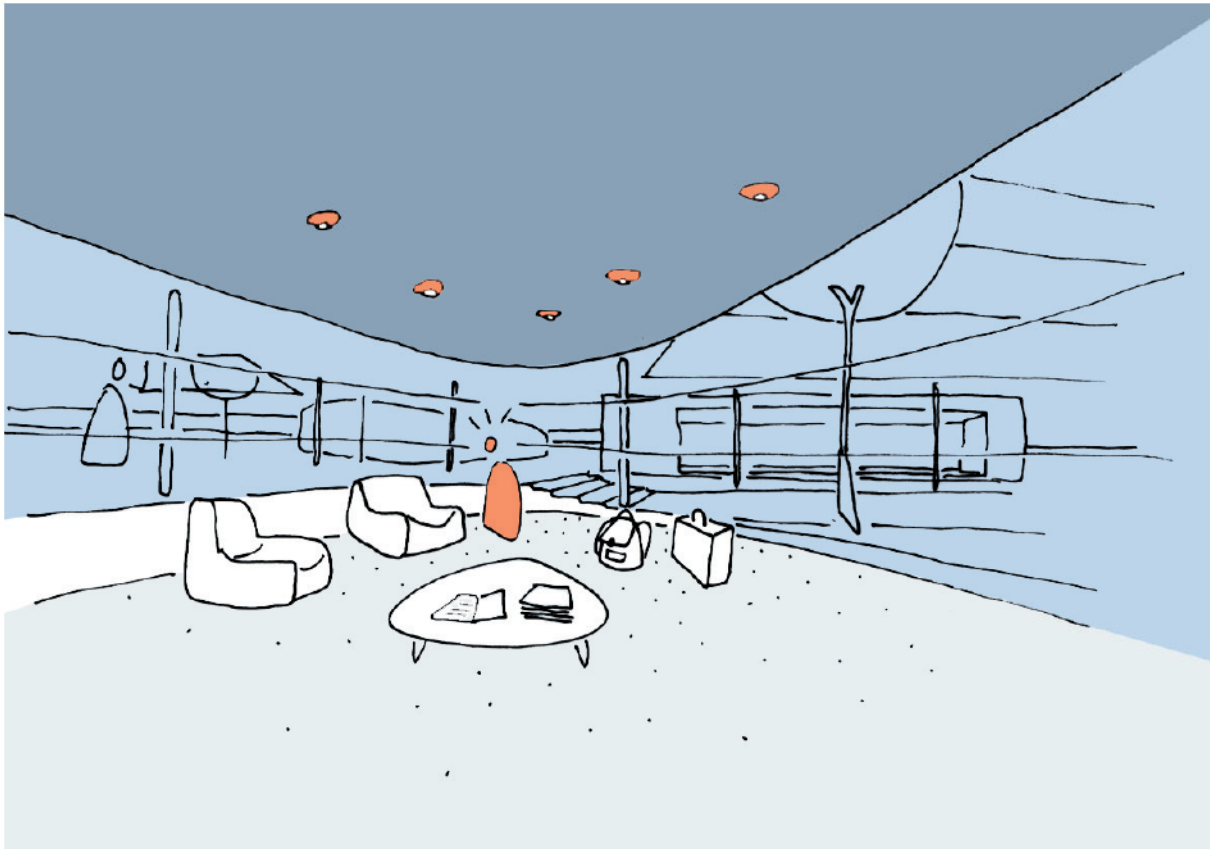
DAKVERDIEPING



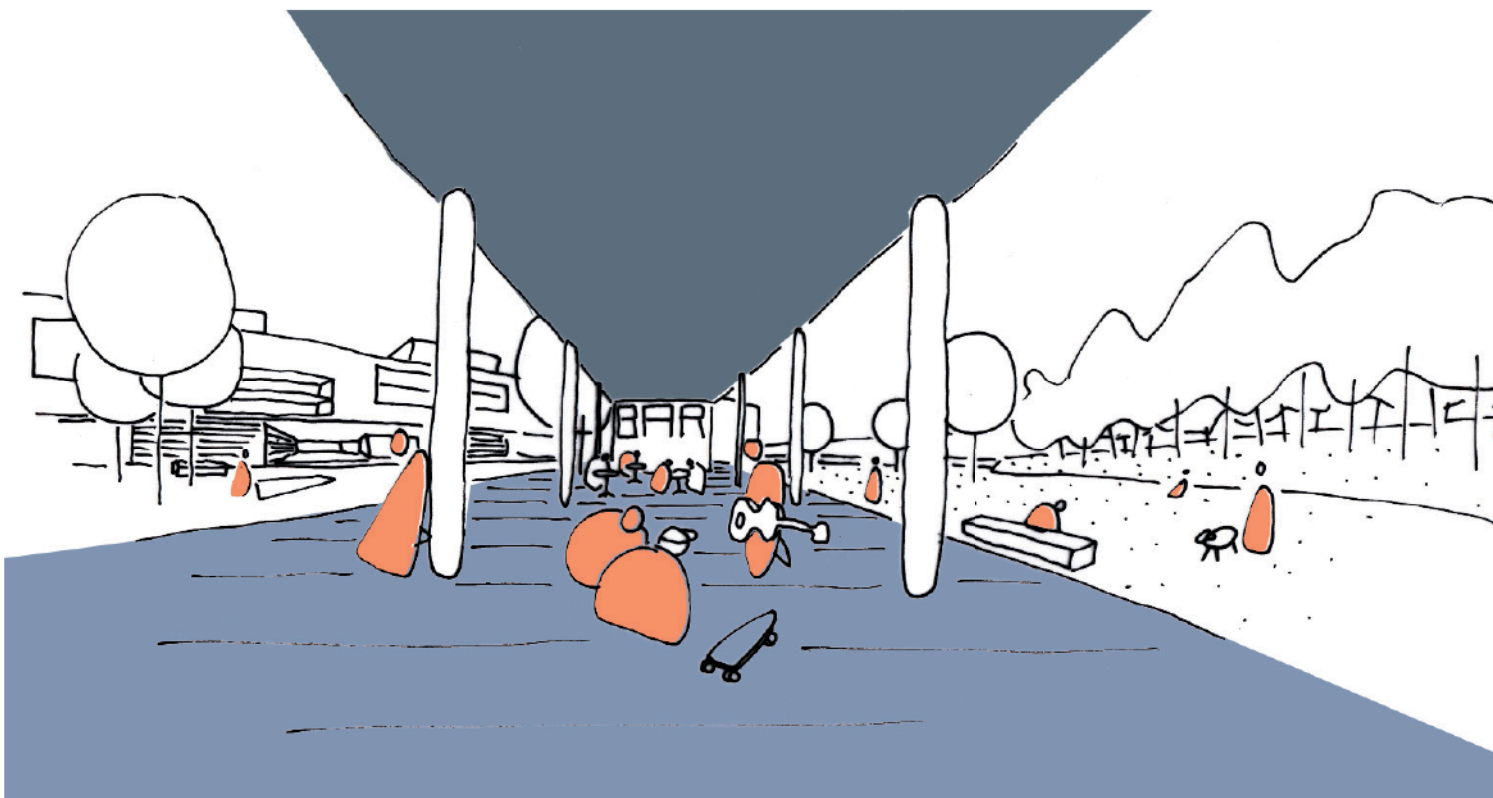
DWARSDOORSNEDE DOOR HET ZEEMANSHUIS



LANGSDOORSNEDE DOOR DE HOTELPATIO



ZICHT VANUIT DE HOTELRECEPTIE



ZICHT OP HET TERRAS VANUIT HET ZEEMANSHUIS



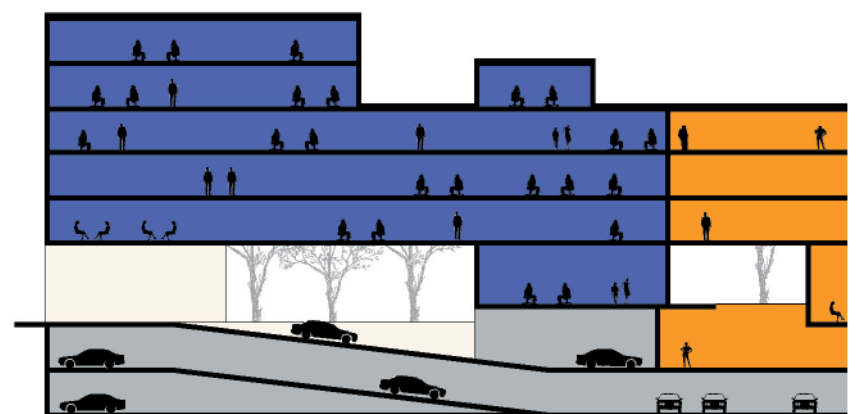
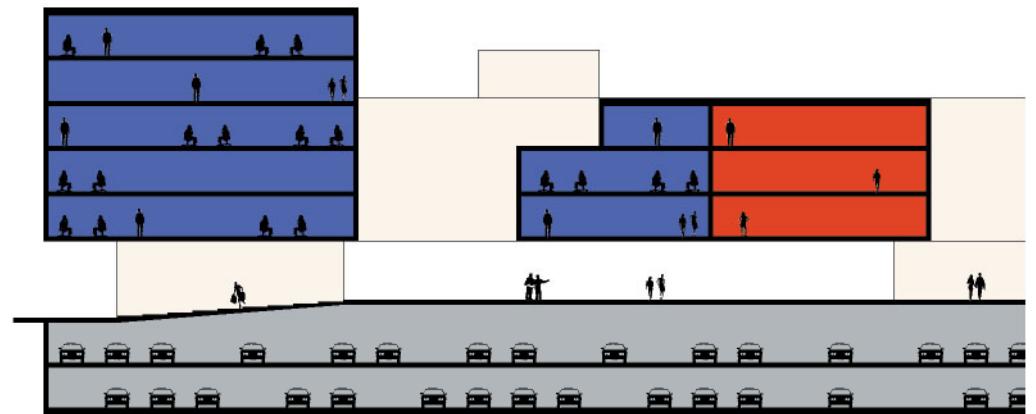
BUITENAANZICHT HOTELRECEPTIE



BUITENAANZICHT NOORDGEVEL ZEEMANSHUIS

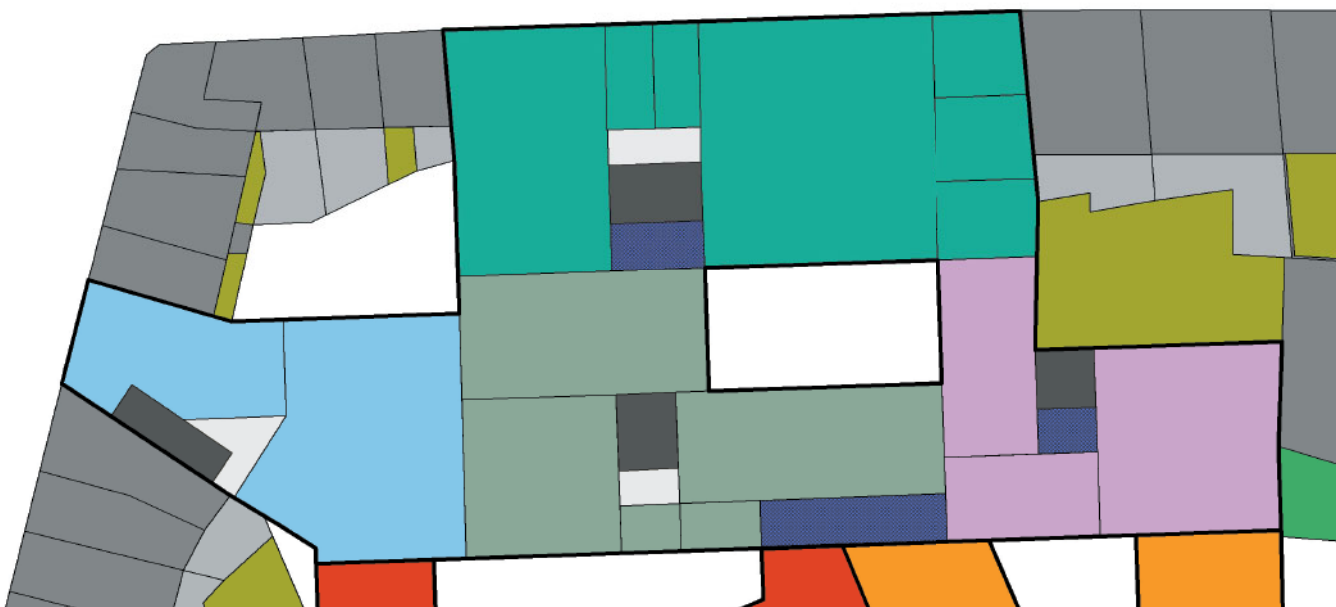
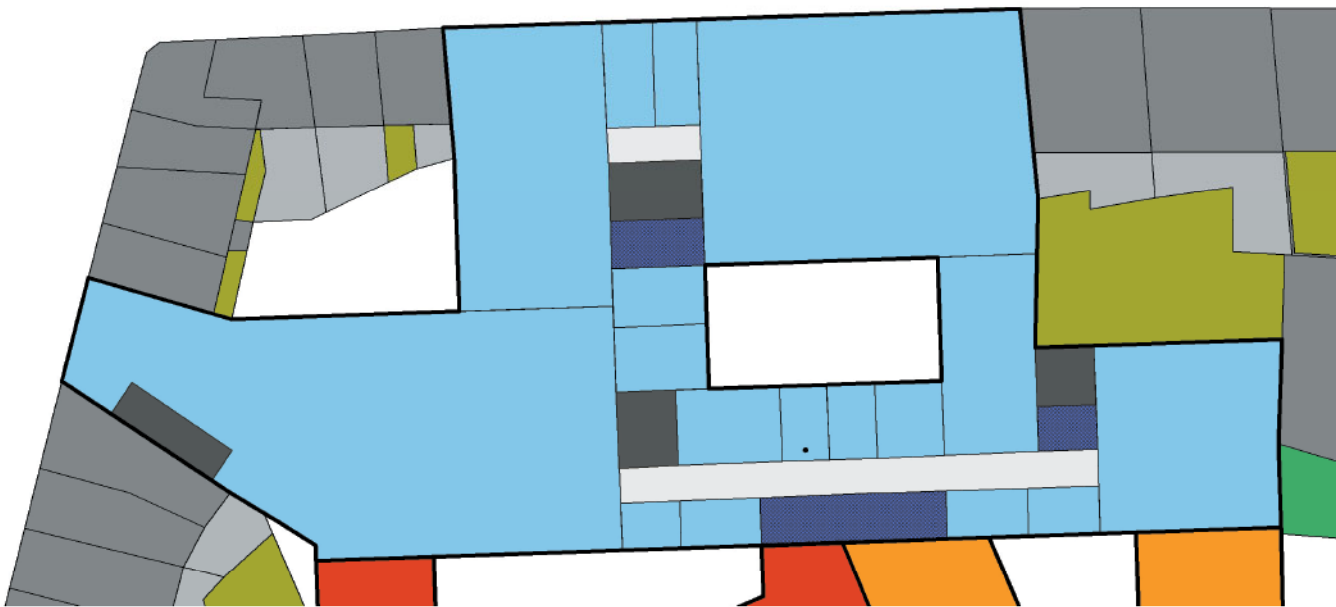
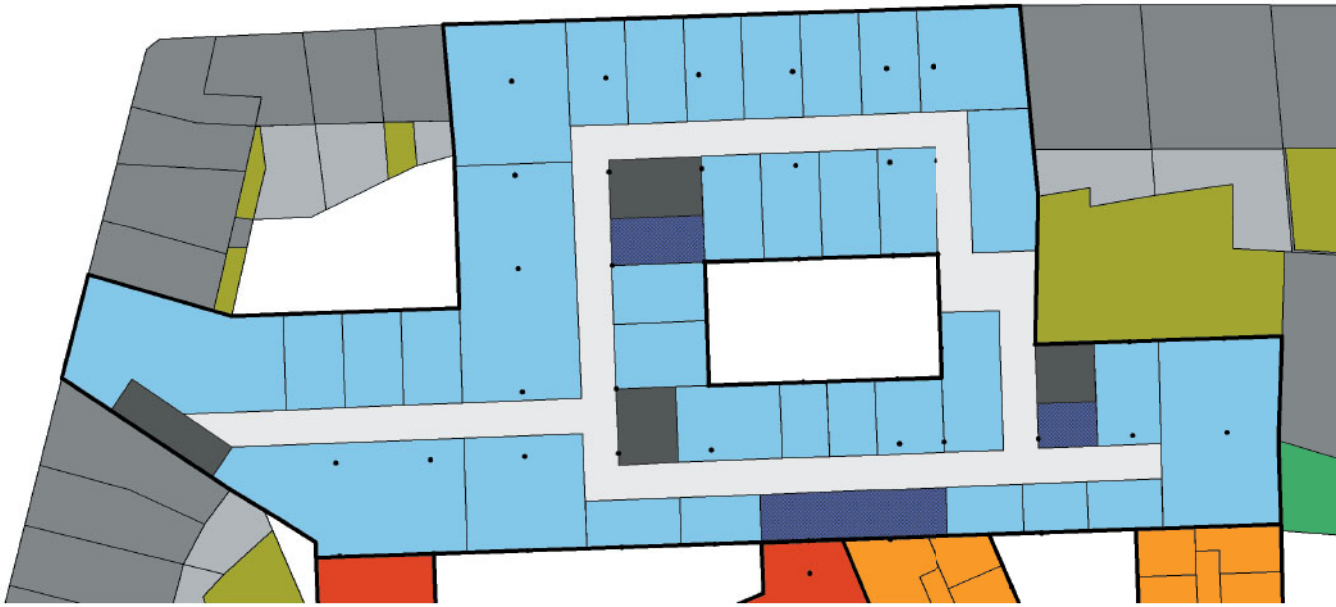


ZICHT VANAF DE OUDE LEEUWENRUI



REPRESENTATIEF KANTOORFRONT

Het zwaartepunt van het kantoorprogramma wordt aan de kant van de Oude Leeuwenrui voorzien. Deze stedelijke boulevard leent zich het best voor de inplanting van functies die een zekere representativiteit vereisen. Door het slopen van het bestaande kantoorgebouw, kan hier een nieuw kantoorfront ontwikkeld worden. "In tweede orde", achter dit front worden bijkomende kantoorvloeren voorzien die ontsloten worden via de stijgstructuren onder het bouwpak.



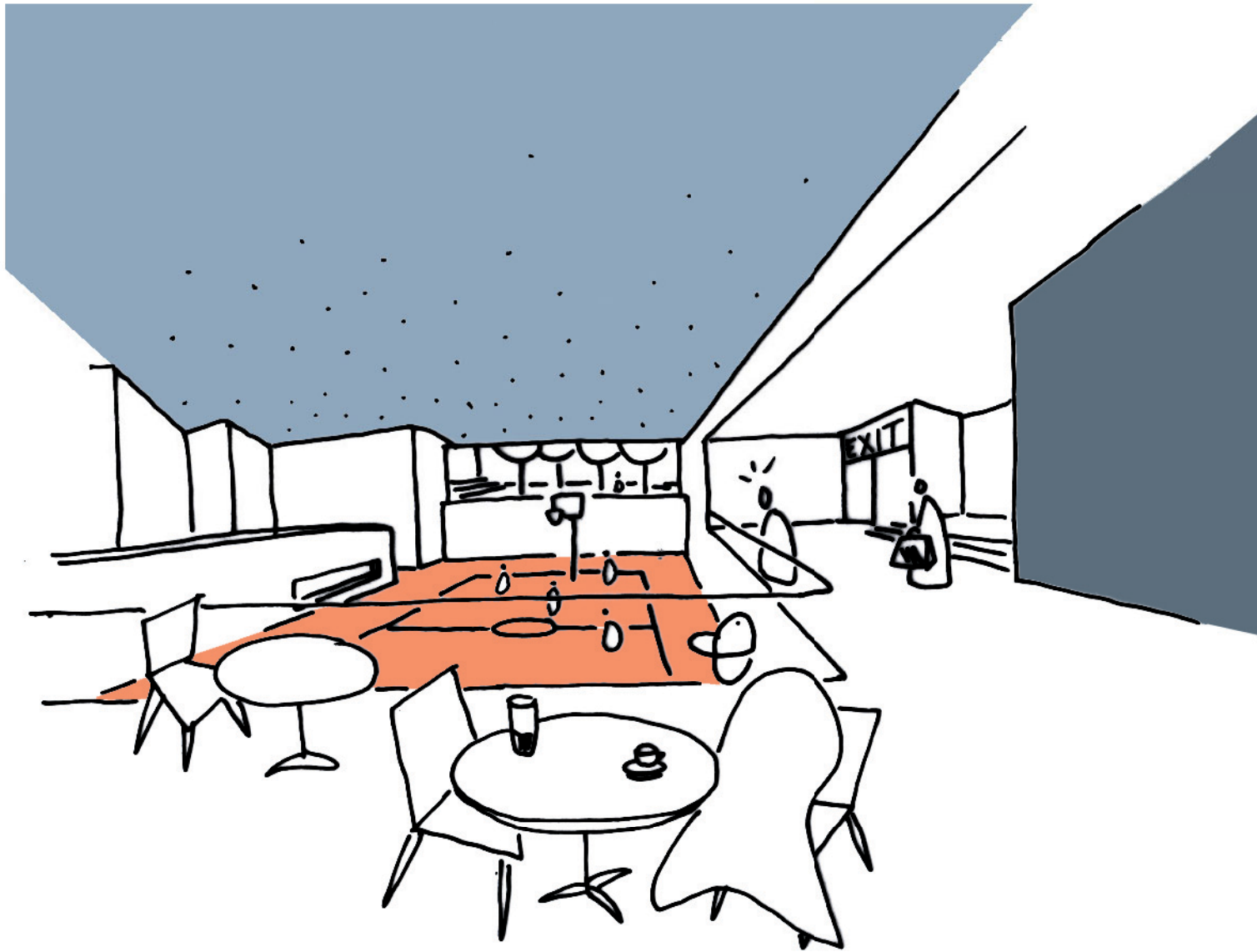
OPDEELBARE VLOEROPPERVLAKTE

De beschikbare kantooroppervlakte (ongeveer 13.000 m²) kan in vier autonome modules opgedeeld worden. Deze modules hebben een oppervlakte tussen 1500 m² en 5000 m². Elke module beschikt over een afzonderlijke toegang en over een eigen archiefruimte in de kelder/verdieping. Meerdere modules kunnen naar wens samengesteld worden tot één kantoor.

De module langs de Oude Leeuwenrui is het grootst (5000 m²) en komt in aanmerking voor bedrijven die een representatieve locatie zoeken. Via een ruime balie aan de Oude Leeuwenrui kan men het kantoor binnen gaan. De overige kantoren hebben een minder representatief karakter, maar zullen niettemin dankzij hun centrale ligging een interessante marktniche innemen.

FLEXIBELE VLOERINDELING

Dankzij de kolomstructuur kunnen de kantoorvloeren vrij ingericht worden als landschapskantoren of als individuele bureaus. Enkel de stijstructuren en de sanitaire blokken liggen vast. De kantoren worden belicht via patio's die een thematische inrichting kunnen krijgen.



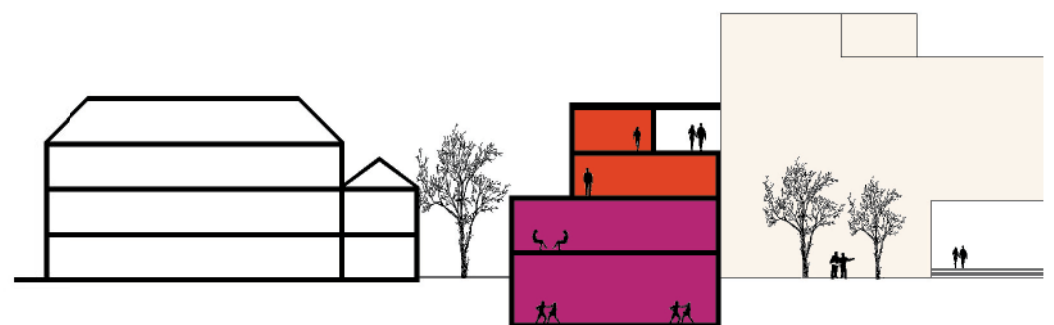
ZICHT VANUIT DE CAFETARIA OP DE SPORTHAL



LANGSDOORSNEDE DOORHEEN DE SPORTHAL

**EEN SPORTPROGRAMMA AANSLUITEND
OP HET FALCONPLEIN EN HET
BUURTPARK**

Ter hoogte van de knik in de kazernemuur, wordt een sportcomplex in het bouwvlak geïntegreerd. Het complex is toegankelijk vanuit het buurtpark en sluit tevens aan op de panden met nummers 29-31 aan het Falconplein. Deze beide panden blijven integraal behouden en krijgen een nieuwe invulling die de sportfunctie ondersteunt (o.a. cafetaria, vergader/ seminarieruimte, kleedkamers...). Door het sportcomplex eveneens vanuit het park toegankelijk te maken, kan het een toegevoegde waarde vormen voor het hotel dat zich ook aan de binnenzijde van het bouwblok bevindt.



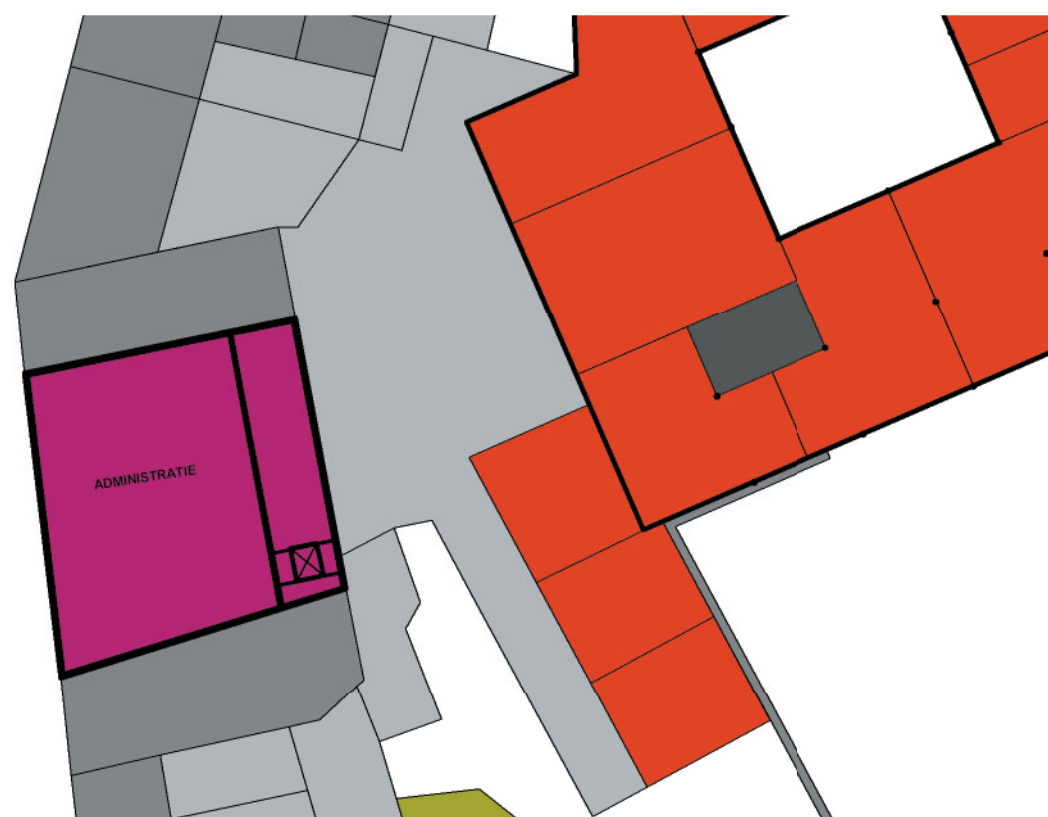
LANGSDOORSNEDE DOORHEEN DE POLYVALENTE ZALEN



KELDERVERDIEPING



GELIJKVLOERS



VERDIEPING

DE NIEUWBOUW

In het nieuwbouwgedeelte van het sportcomplex worden de grootste ruimtes voorzien zoals de sporthal en een kleinere zaal voor sportbeoefening. De beide ruimtes liggen één niveau onder het maaiveld. Het dak van sporthal bevindt zich op niveau +1 van het bouwpak waardoor de vereiste vrije hoogte bereikt wordt. Vanuit de publieke ruimte onder het bouwpak heeft men een doorzicht in de sporthal. Het plafond van de kleine zaal steekt 1,5 meter boven het maaiveld uit, zodat via hoog geplaatste ramen nog daglicht kan toetreden. Bovenop de kleine zaal ligt een polyvalente ruimte voor buurtfeesten of indoor-spelactiviteiten. Vanuit deze zaal kan men over de kazernemuur heen in het park kijken. De toegang van de nieuwbouw ligt net langs de knik van de kazernemuur. Via deze toegang komt men op een brede passerel van waaruit men over de sporthal uitkijkt. Bij sportwedstrijden kan deze passerel als (sta)tribune gebruikt worden. De passerel verbindt tevens de nieuwbouw met de bestaande panden aan het Falconplein.

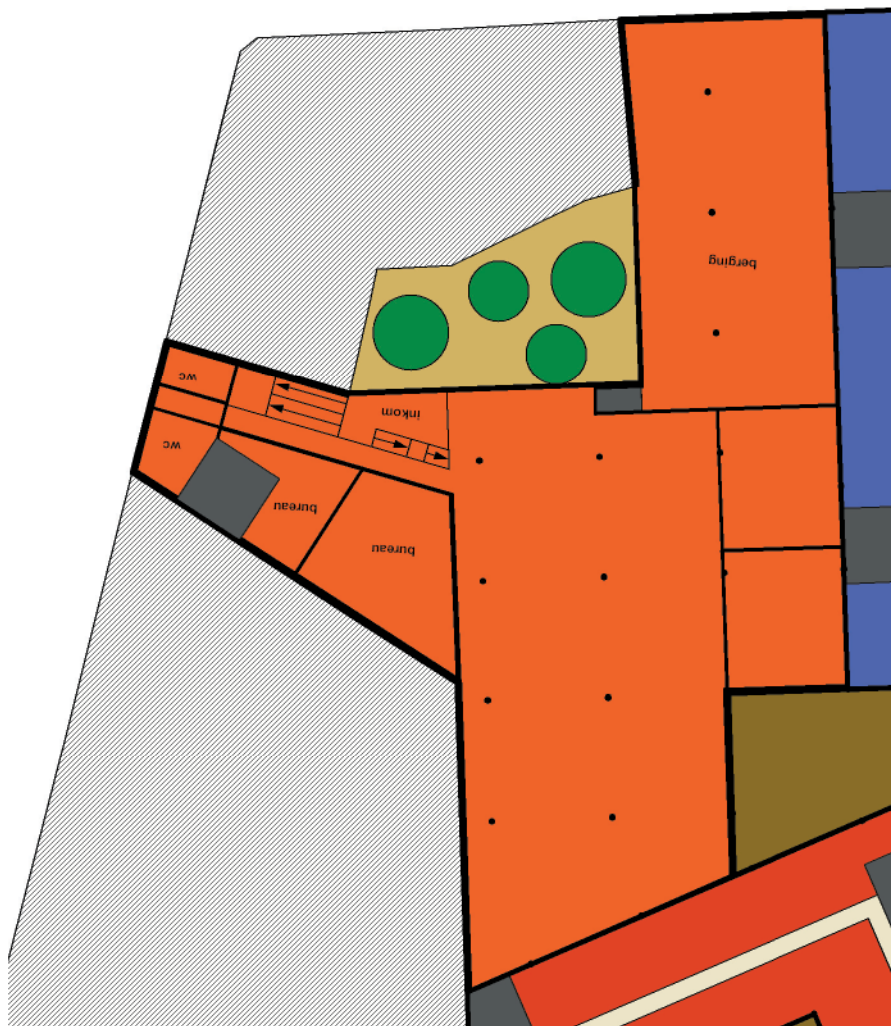
DE PANDEN 29-31

De ligging tussen het Falconplein en de sporthal maken van deze beide panden de ideale locatie voor een cafetaria. De cafetaria ligt vanzelfsprekend op het gelijkvloers zodat 's zomers een deel van het plein als terras kan ingericht worden. In de Kelder liggen vier kleedruimtes die rechtstreeks op de sporthal uitgeven. Op de beide hogere niveaus is de administratie gevestigd en liggen enkele vergader- en seminarieruimtes die eventueel aan derden verhuurd kunnen worden. Een nieuwe stijgstructuur (trap en lift) bedient zowel de nieuwbouw als de bestaande panden.

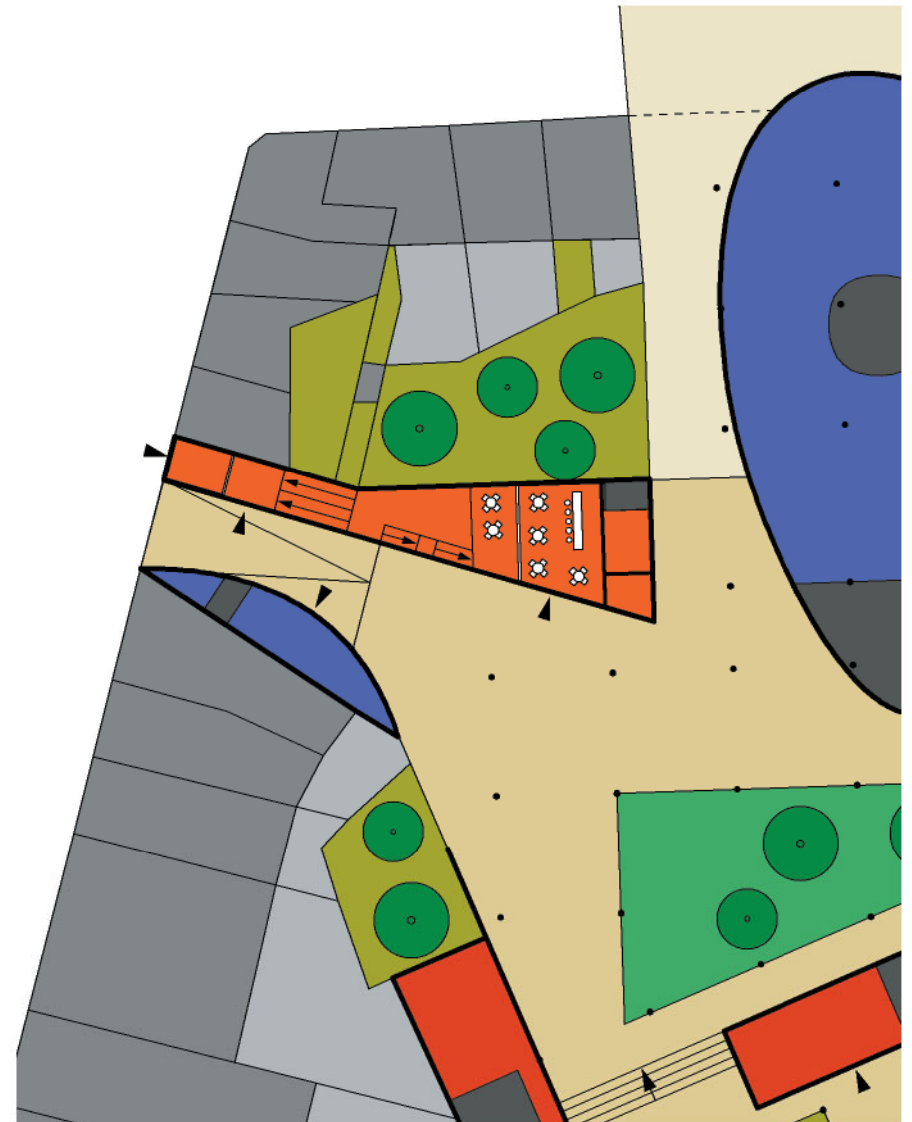


REVITALISERING VAN HET FALCONPLEIN MET HORECA EN COMMERCIËLE VOORZIENINGEN

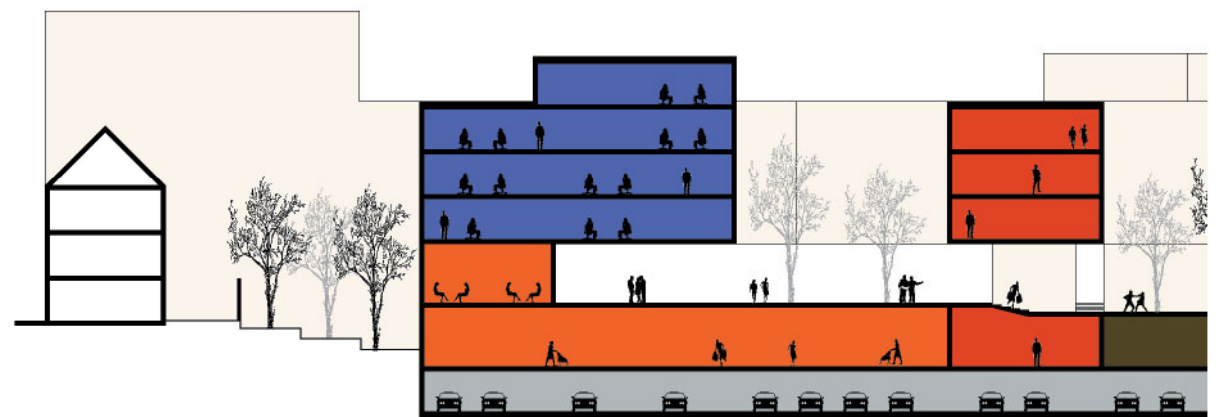
Om de revitalisering van het Falconplein maximaal te ondersteunen, worden de commerciële en horecafuncties zoveel mogelijk in de rand langs het plein voorzien. Deze functies zullen profiteren van de toenemende stroom passanten die vanuit de binnenstad richting Eilandje wandelen. Ook de nabijheid van het Maritiem hotel en van de nieuwe kantoren zal een positief effect hebben. Bijkomende impulsen kunnen gegeven worden door de panden zelf structureel te verbeteren. Zo werden in een aantal gevallen de blinde achtergevels vrij gelaten zodat er bijkomende ramen voorzien kunnen worden. Een aantal panden kunnen via een patiotuin rechtstreeks aansluiten op het binnengebied, wat voor horecafuncties een meerwaarde kan betekenen.



KELDERVERDIEPING



GELIJKVLOERS

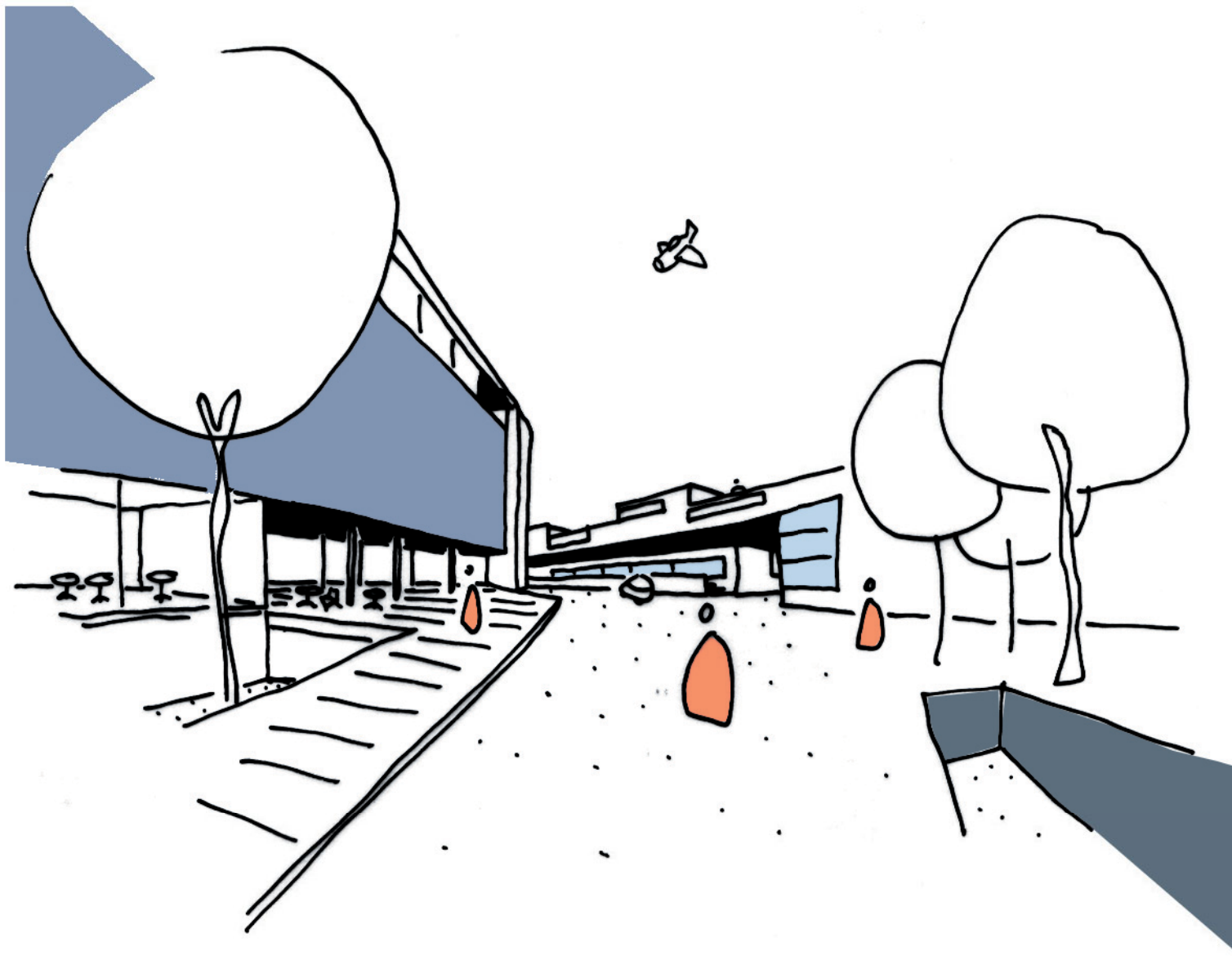


DOORSNEDE DOORHEEN DE WINKEL

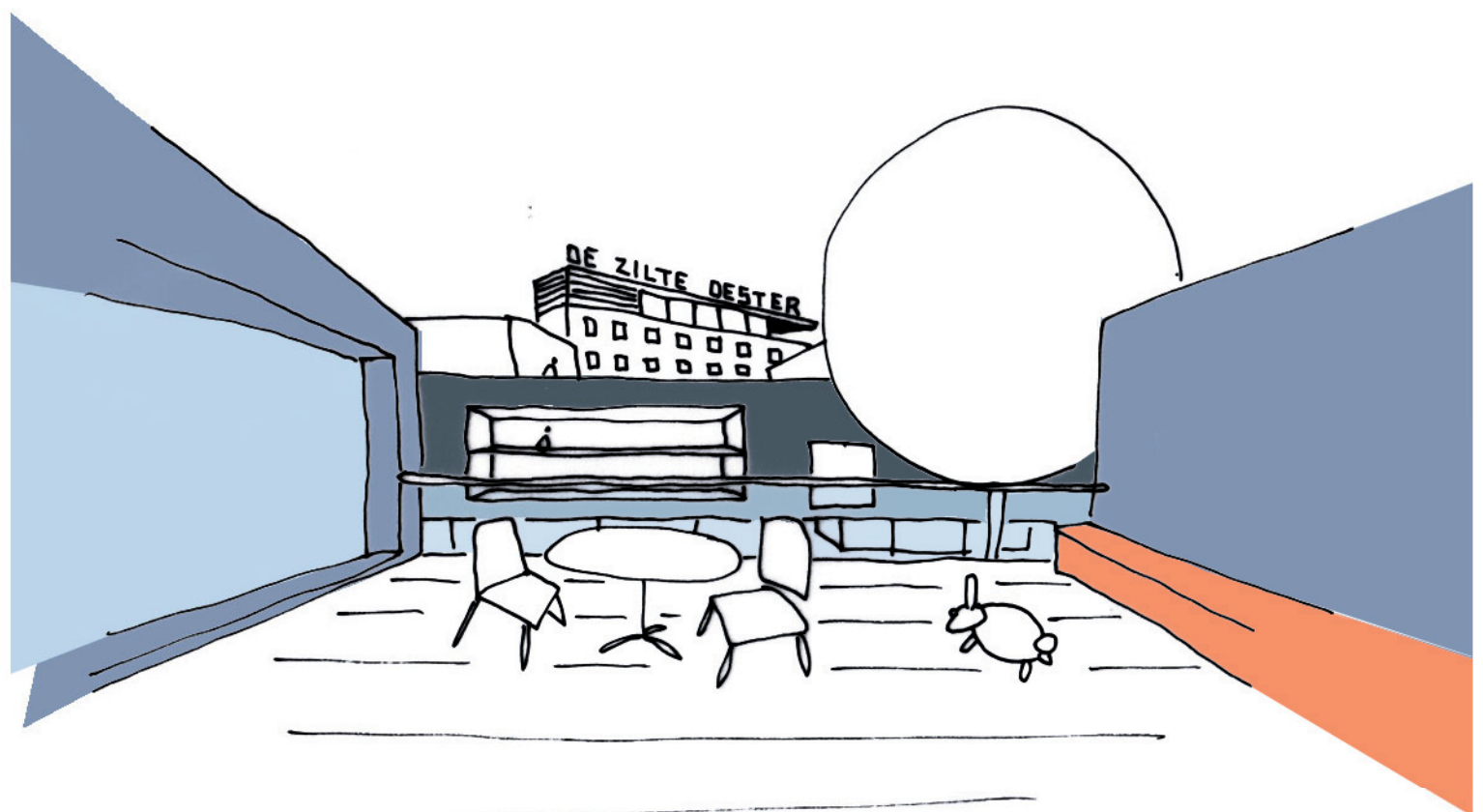
EEN SUPERMARKT OP DE KOP VAN HET FALCONPLEIN

Als commerciële trekker voor de buurt wordt een supermarkt voorzien op de hoek van het Falconplein en de Oude Leeuwenrui. De publiekstoegang ligt aan het Falconplein. Van daaruit kan men met een roltrap afdalen naar niveau -1. De winkel kan via de patiëntentuin net naast de toegang rechtstreeks daglicht binnentrekken. Door deze tuin met een licht aflopende helling aan te leggen, kan men vanuit de winkel nog even een blik naar buiten werpen.

De toegang voor leveringen bevindt zich aan de Oude Leeuwenrui. Via een insteek voor (lichte) vrachtwagens, naast de kantoorreceptie, worden een loskade en goederenlift bereikt. De loskade is in feite een uitloper van de plint die zich volledig onder het bouwpak uitstrekt. Met de goederenlift kunnen de leveringen rechtstreeks in de opslagruimte van de winkel gelost worden. Door de loskade van het trottoir weg te trekken wordt tijdens het laden en lossen geen overlast veroorzaakt voor voorbijgangers of voor het wegverkeer.



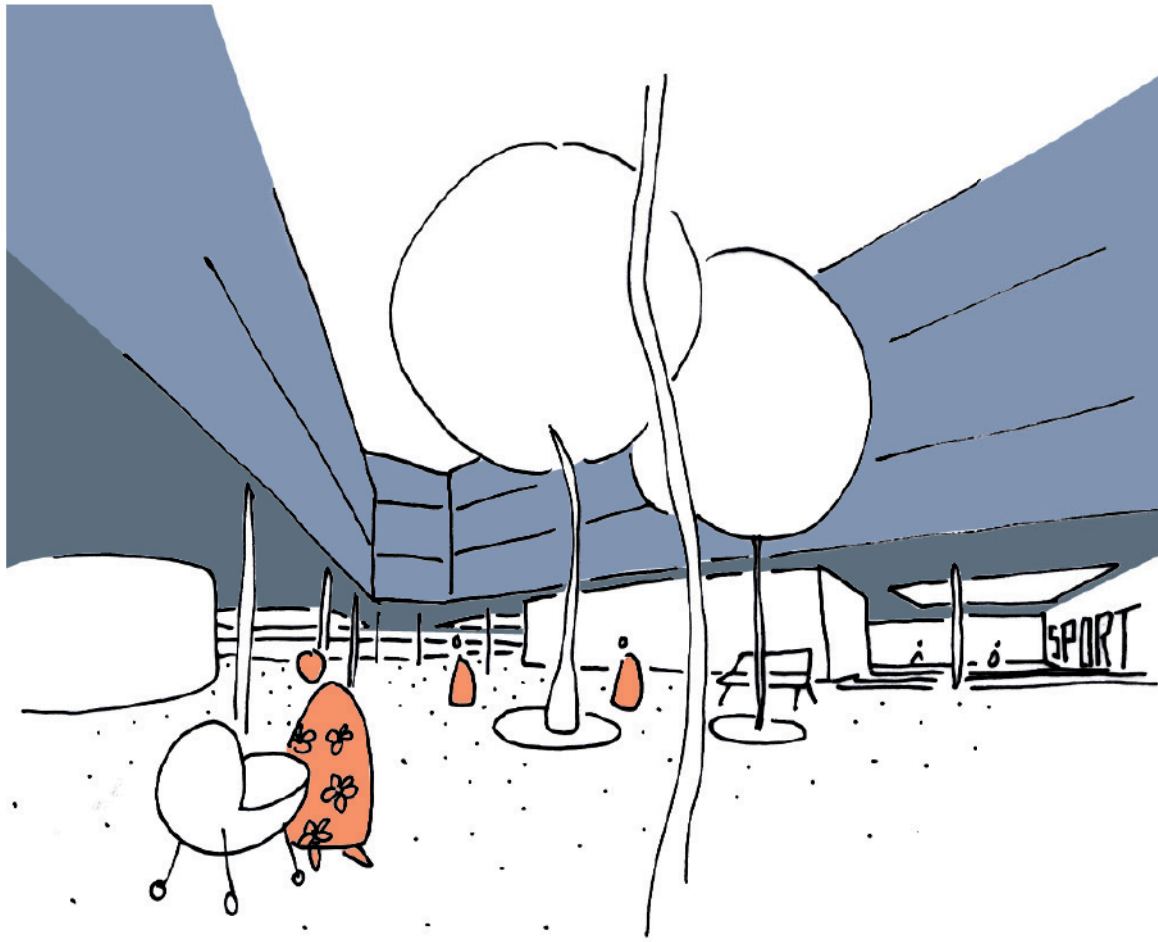
ZICHT VANAF HET ZEEMANSHUIS OP HET BINNENGEBIED



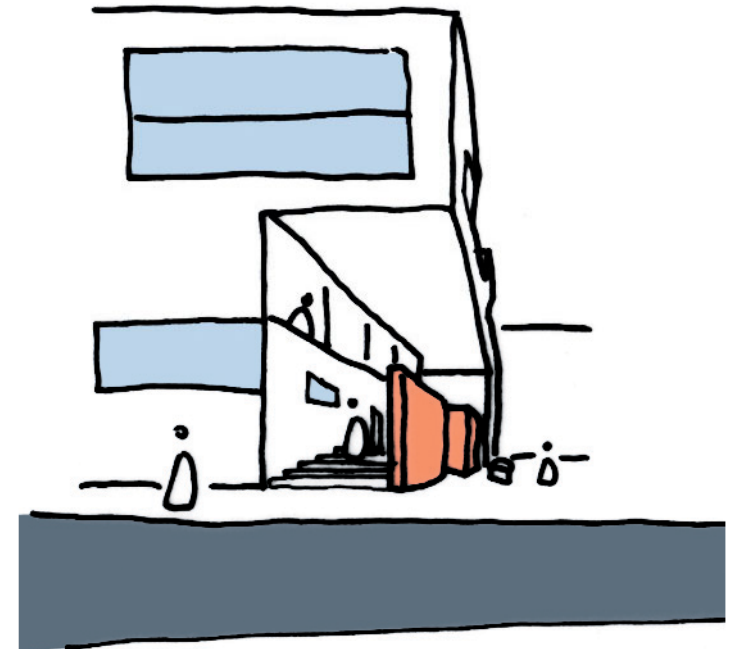
PATIO OP HET DAK

Binnen het bouwpak werden verschillende woontypes voorzien, gaande van grondgebonden woningen (op de hoek van het Falconplein en de Falconrui) tot (duplex)appartementen en gallerijwoningen.

De woonconditie wordt niet enkel bepaald door het type, maar tevens door de ligging van de woning in het pak. De brede waaier aan wooncondities en woontypes van het project vergroot de kans op een gediversifieerde bewonerssamenstelling.



ZICHT VANAF HET MAAIVELD IN EEN WOONPATIO



SNEDE DOORHEEN DE SPORHAL EN HET HOTEL



LANGSDOORSNEDE DOORHEEN EEN WOONPATIO

DE WONINGEN IN HET PAK

De woningen in het pak worden ontsloten via vier stijstructuren. De gemeenschappelijke circulatie (gangen en hallen) werd zo beperkt mogelijk gehouden. Elke woning is zodanig gepositioneerd dat er minstens langs twee zijden licht kan binnenvallen, waardoor een flexibele inrichting mogelijk is. Naast een eigen private buitenruimte in de vorm van een terras of balkon, beschikt iedere woning over een eigen bergruimte en parking in de kelder. Het kelderniveau is rechtstreeks via de stijstructuren bereikbaar.

DE WONINGEN OP HET DAKNIVEAU

Op het dakeniveau heeft men meer flexibiliteit wat betreft de lay-out van het grondplan, zowel in de breedte als in de hoogte. Hier worden meer duplexwoningen voorzien met ruime buitenterrassen. Uitstulpingen en uitsnijdingen van de dakverdieping creëren een "daklandschap" waar men in alle rust kan genieten van het weidse uitzicht over de stad.

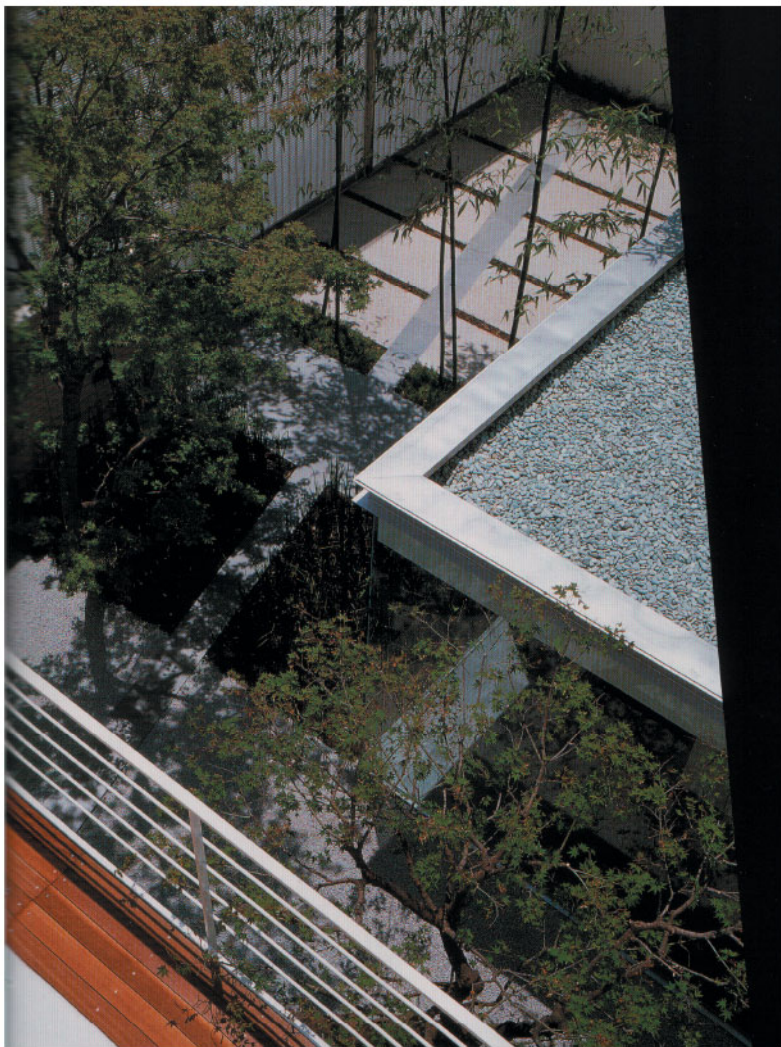
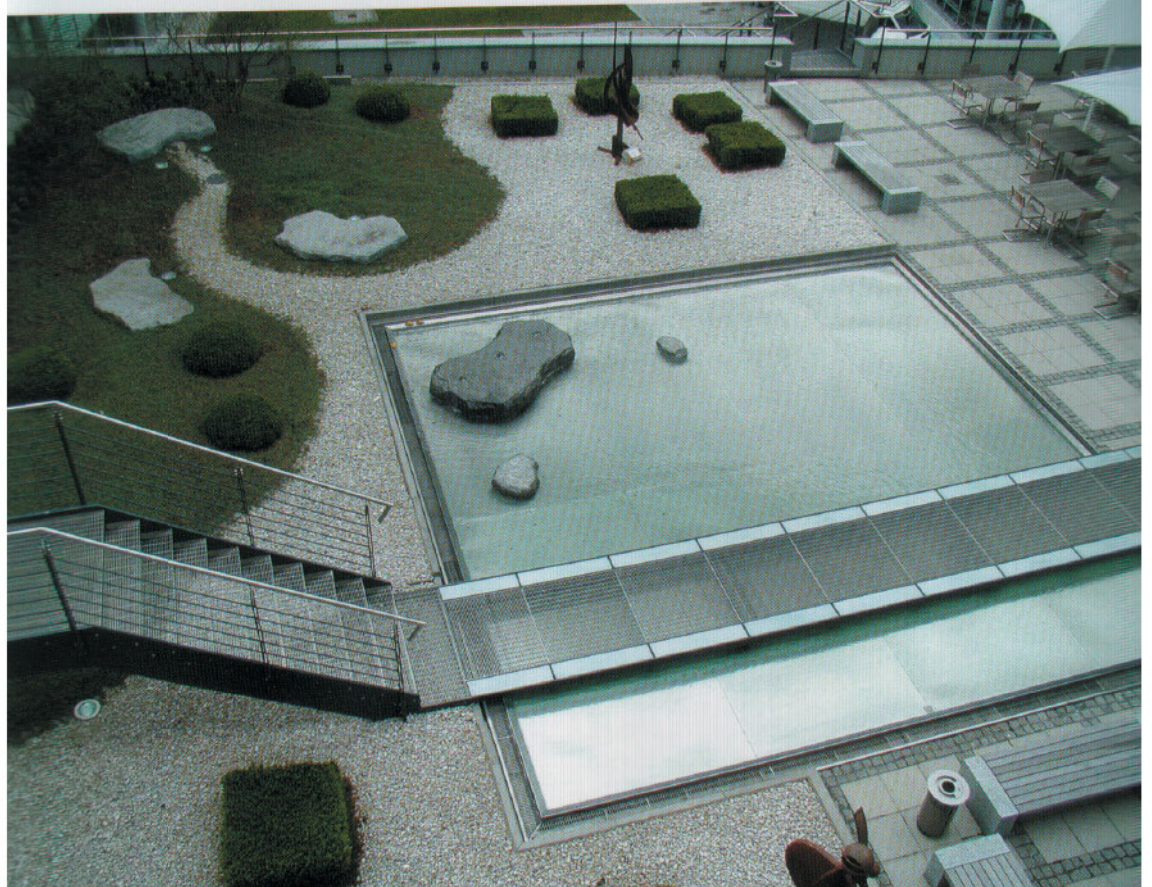
DE GRONDGEBONDEN WONINGEN

De grondgebonden woningen werden ingeplant op de hoek van het Falconplein en de Falconrui. De toegang tot deze woningen ligt "achter" de kazernemuur. Door het maaiveld op te tillen, fungeert de muur langs de zijde van de woningen als balustrade. Het niveauverschil wordt in de woningen doorgetrokken en resulteert in bijna dubbelhoge leefruimtes die uitkijken op een gemeenschappelijke achtertuin. De bewoners beschikken niet over een parking voor de deur, maar ze kunnen parkeren in de parking onder het pak.

DE GALLERIJWONINGEN

Bovenop de grondgebonden woningen en het sportcomplex worden woningen voorzien die ontsloten worden met een galerij die uitkijkt over het park. De galerij wordt ontsloten met twee stijstructuren die in het volume van de grondgebonden woningen geïntegreerd zijn. Aan de achterzijde beschikken deze woningen over een privé terras.



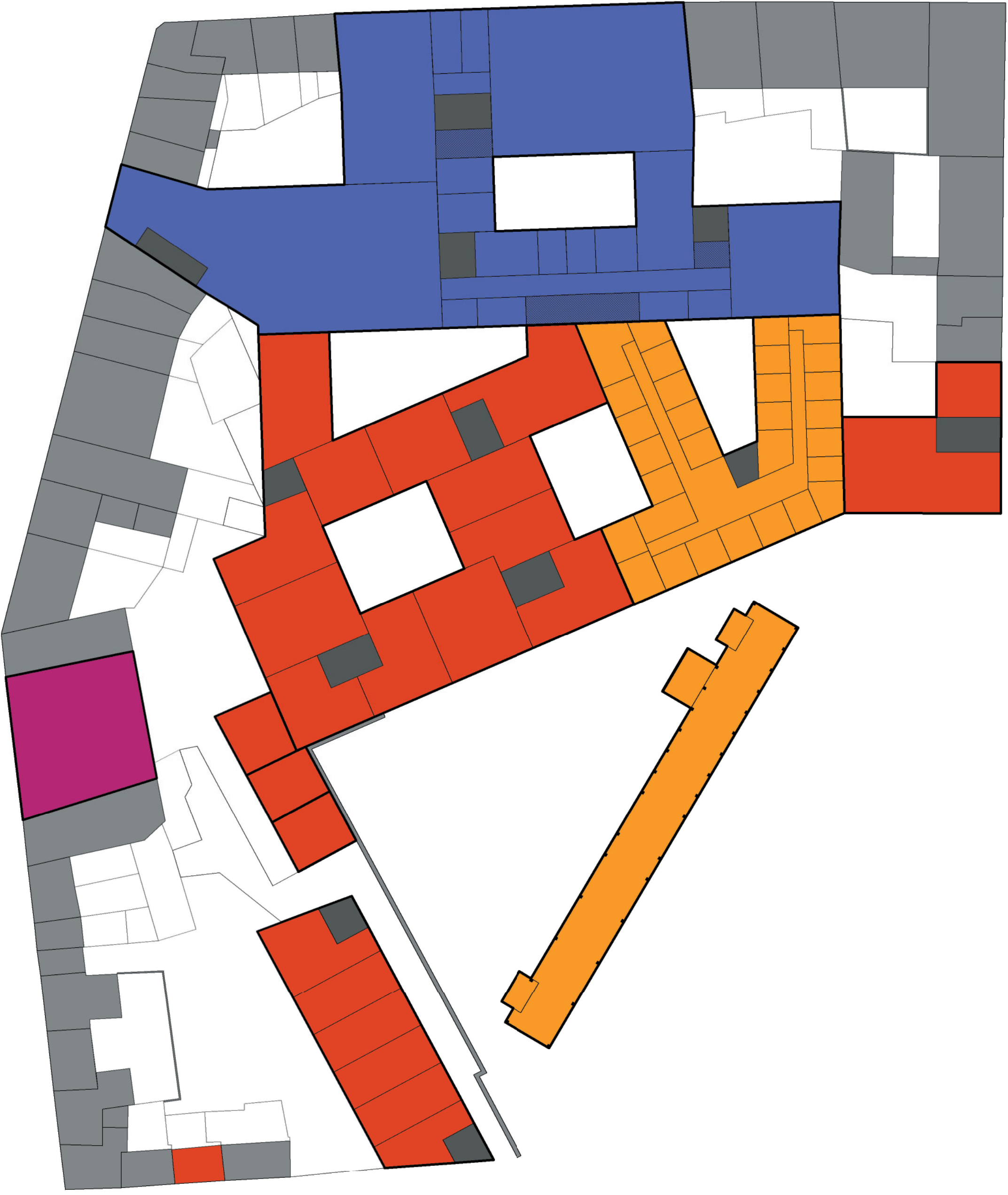


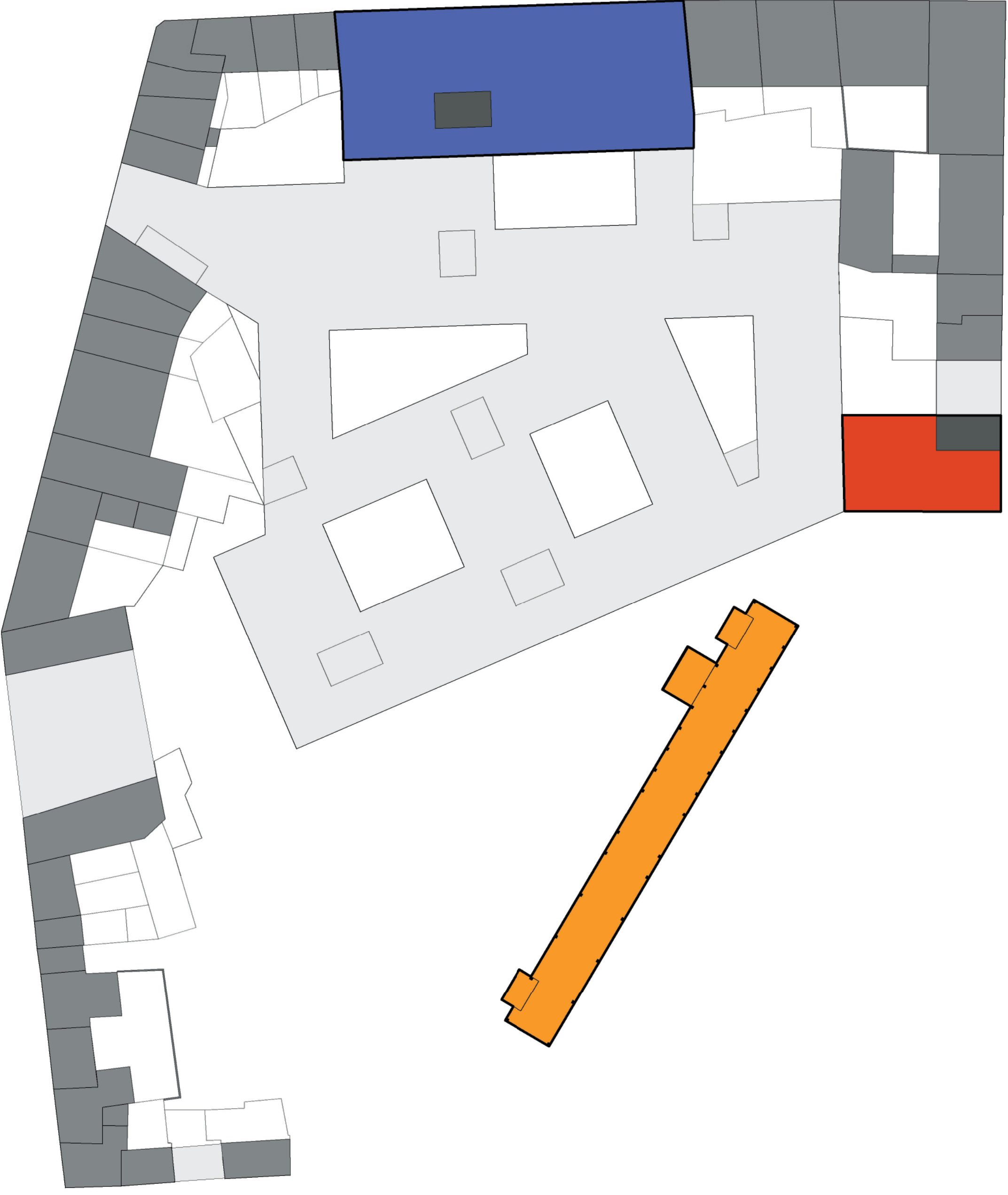
DE KASHBA EN HET KLOOSTER ALS REFERENTIE

De woningen in het pak worden afgeschermd van de omgeving en opgenomen in de geborgenheid van het binnengebied. Vooral in stedelijke omgevingen wordt de relatieve rust van het binnengebied als een toegevoegde waarde beschouwd. Deze bijzondere conditie doet denken aan de woonomstandigheden in kloosters en Kashbas. Tal van architecten in de twintigste eeuw hebben – onder de impuls van de verdichting – deze beide woonconcepten geherinterpreteerd en in een hedendaagse vorm gegoten. Voorbeelden zijn het casa Milà van Gaudí te Barcelona, de Kasbah van Piet Blom te Helmond of dichter bij huis de Hollainhofkazerne van Neutelings-Riedijk te Gent.

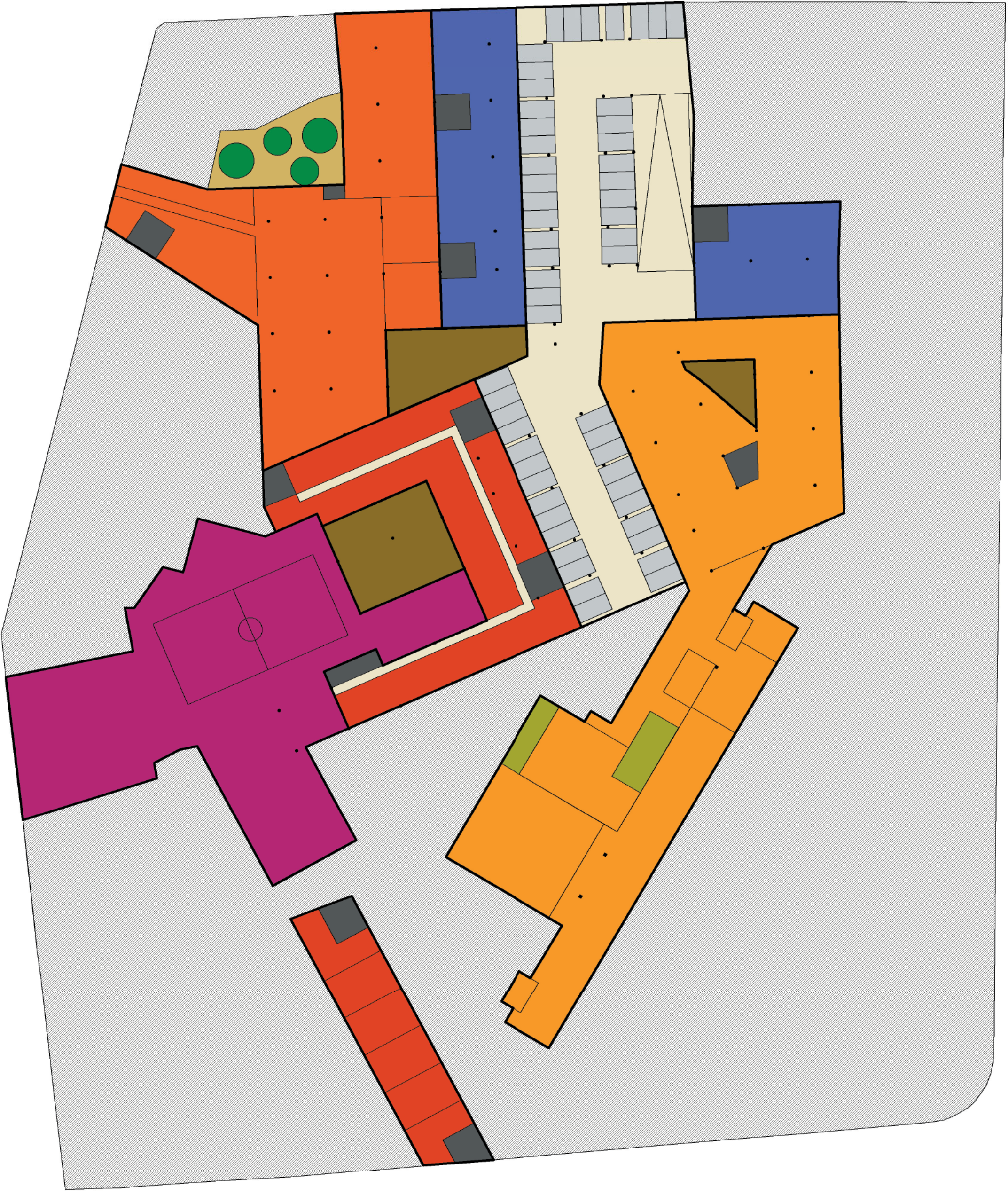
WOONKWALITEIT IN HET BINNENGEBIED

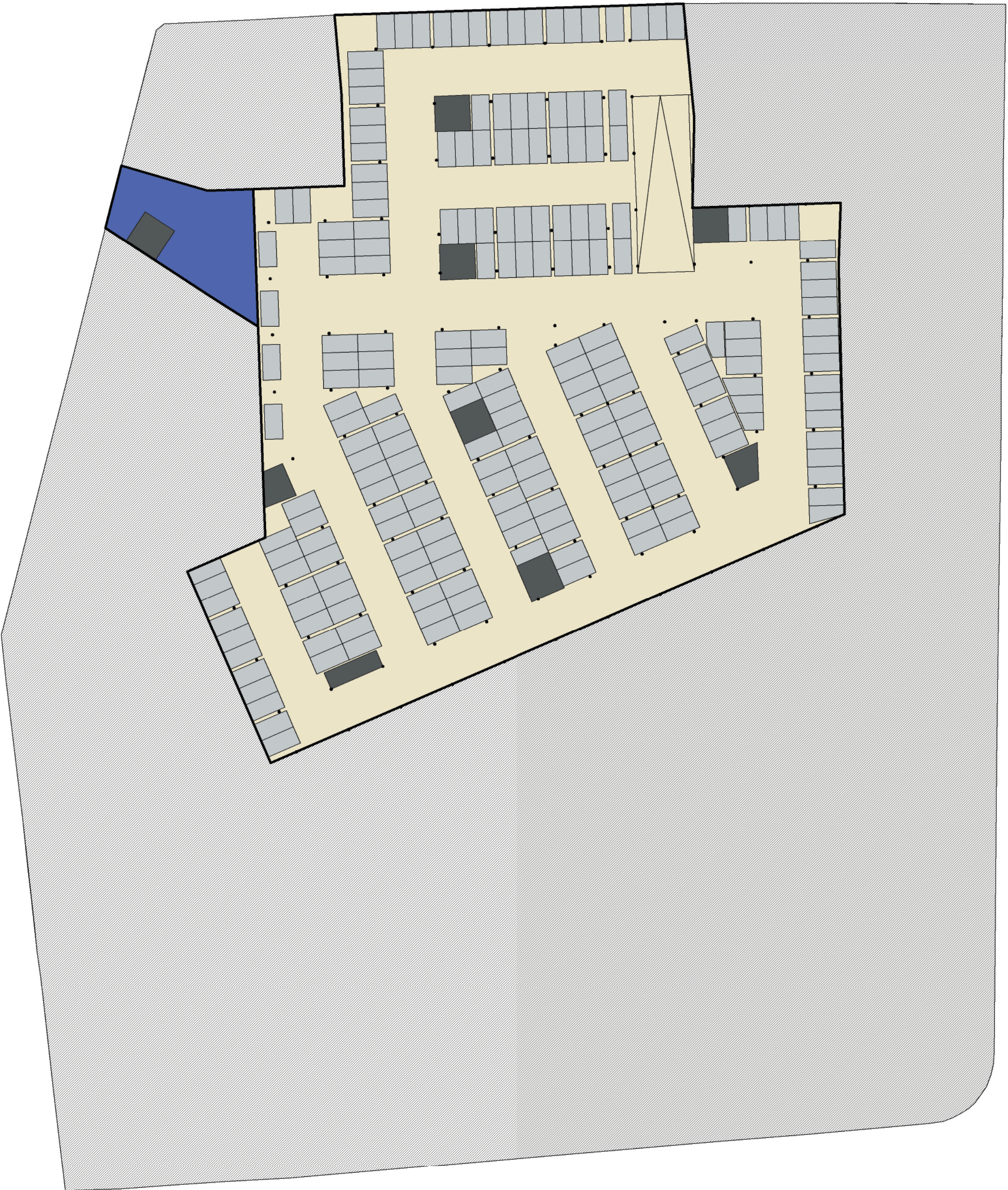
De eigenheid van elke individuele woning wordt bepaald door de oppervlakte en de specifieke ligging binnen het pak. Zo kunnen de woningen aan de rand genieten van het uitzicht op het park. De woningen op het dak beschikken over een vrijwel ongelimiteerde buitenruimte en een weids panorama. De woningen die meer centraal gelegen zijn, kijken uit over tenminste twee patio's. De betrokkenheid op het maaiveld is afhankelijk van de bouwlaag waarin ze liggen. Elke woning beschikt over een private buiten ruimte met een uniek uitzicht.

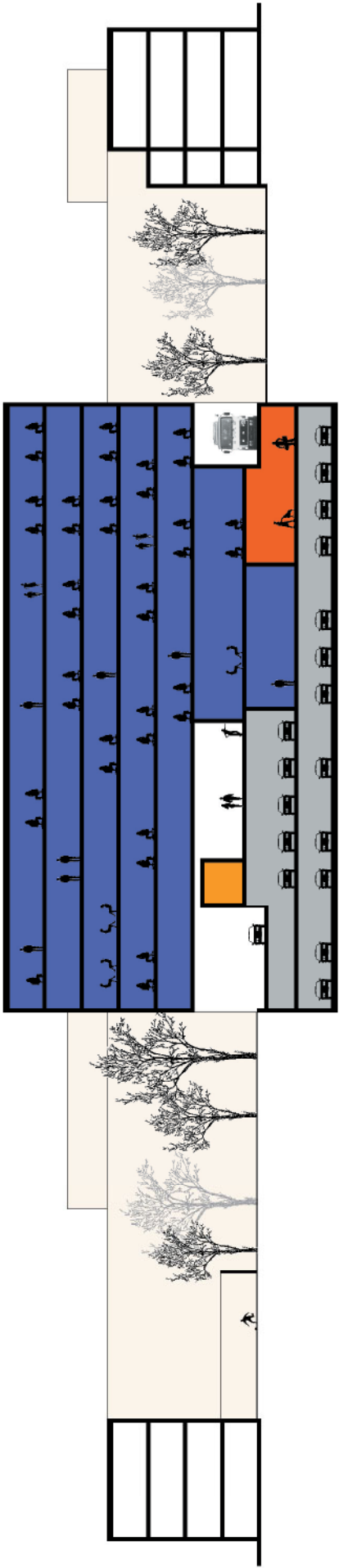




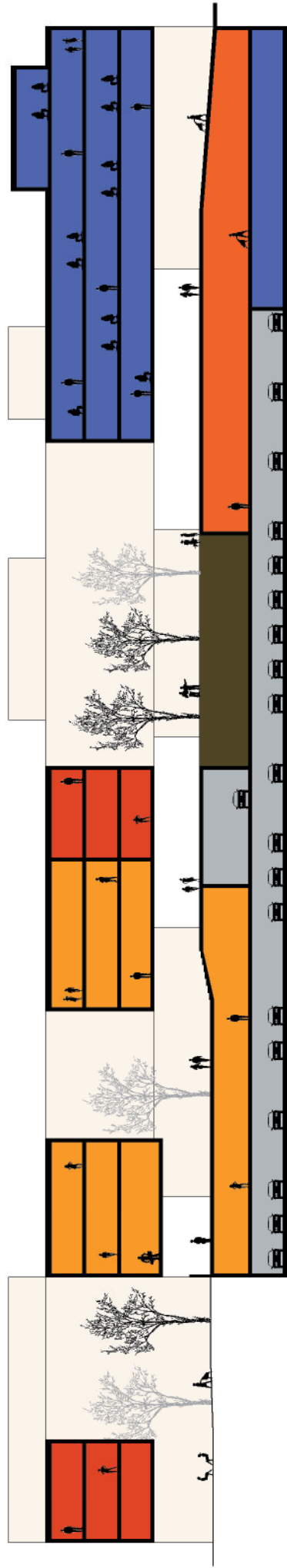




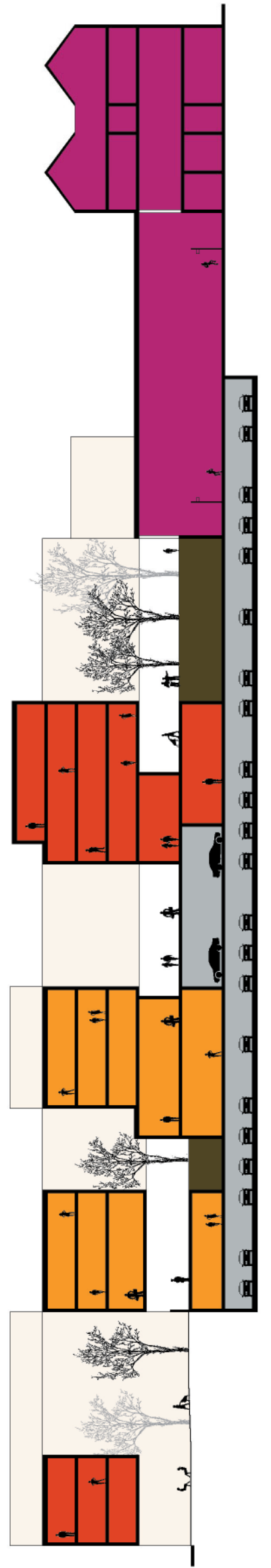




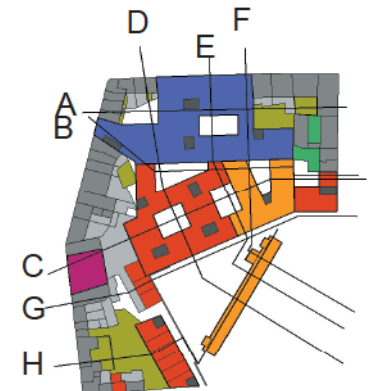
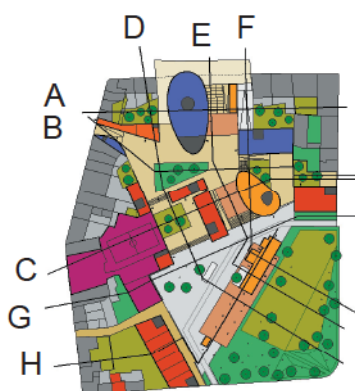
AA

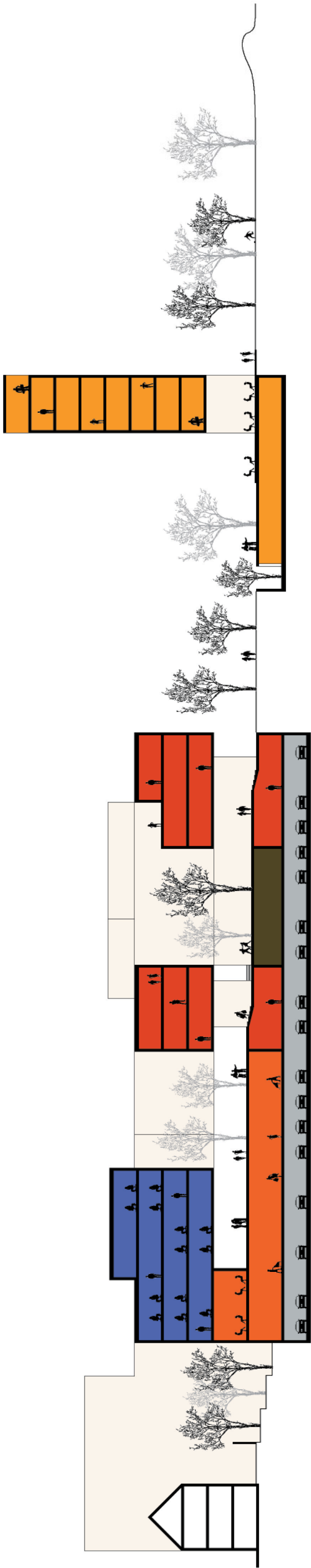


BB

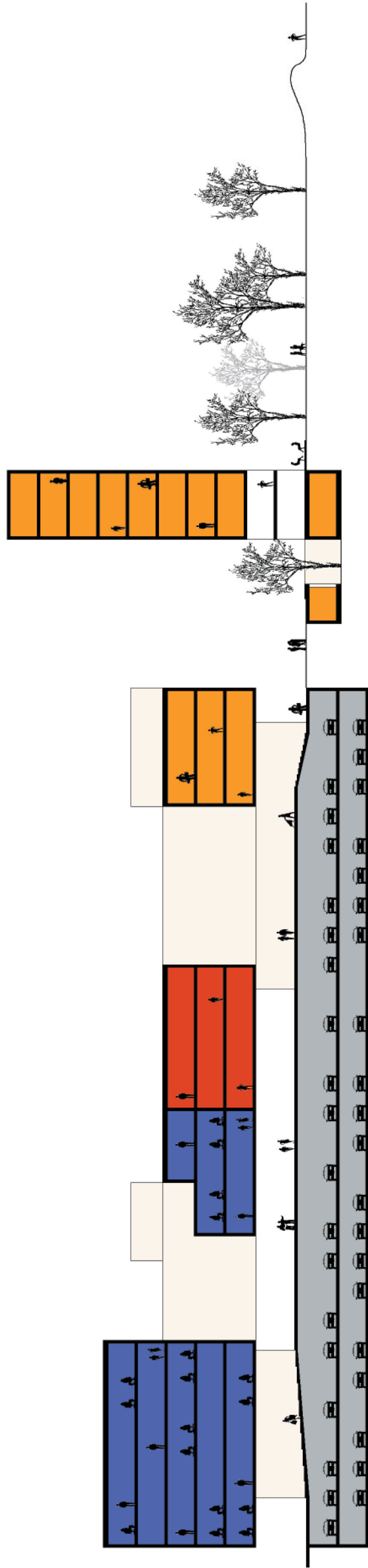


CC

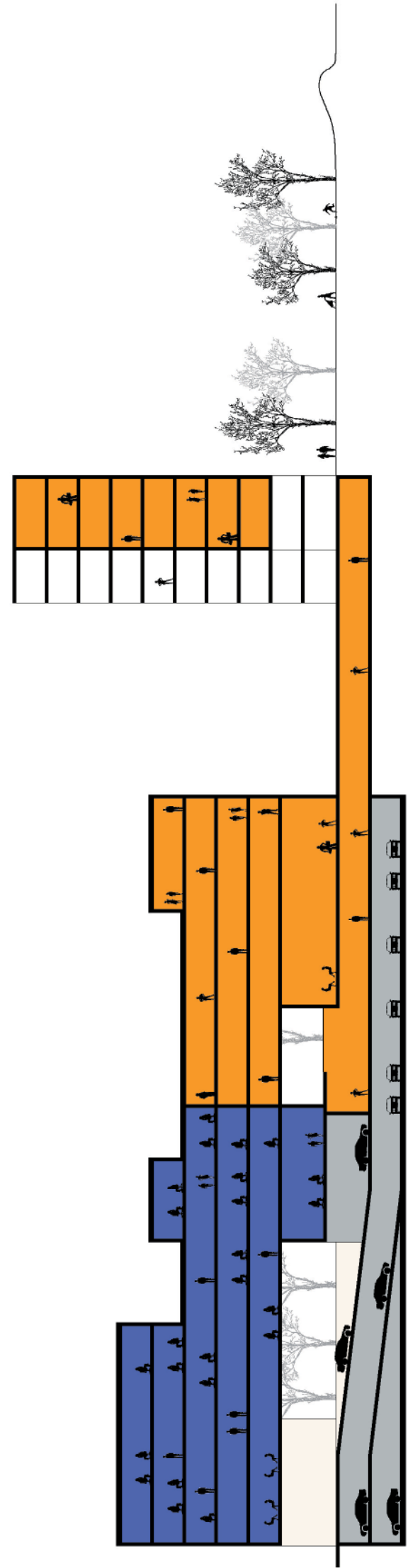




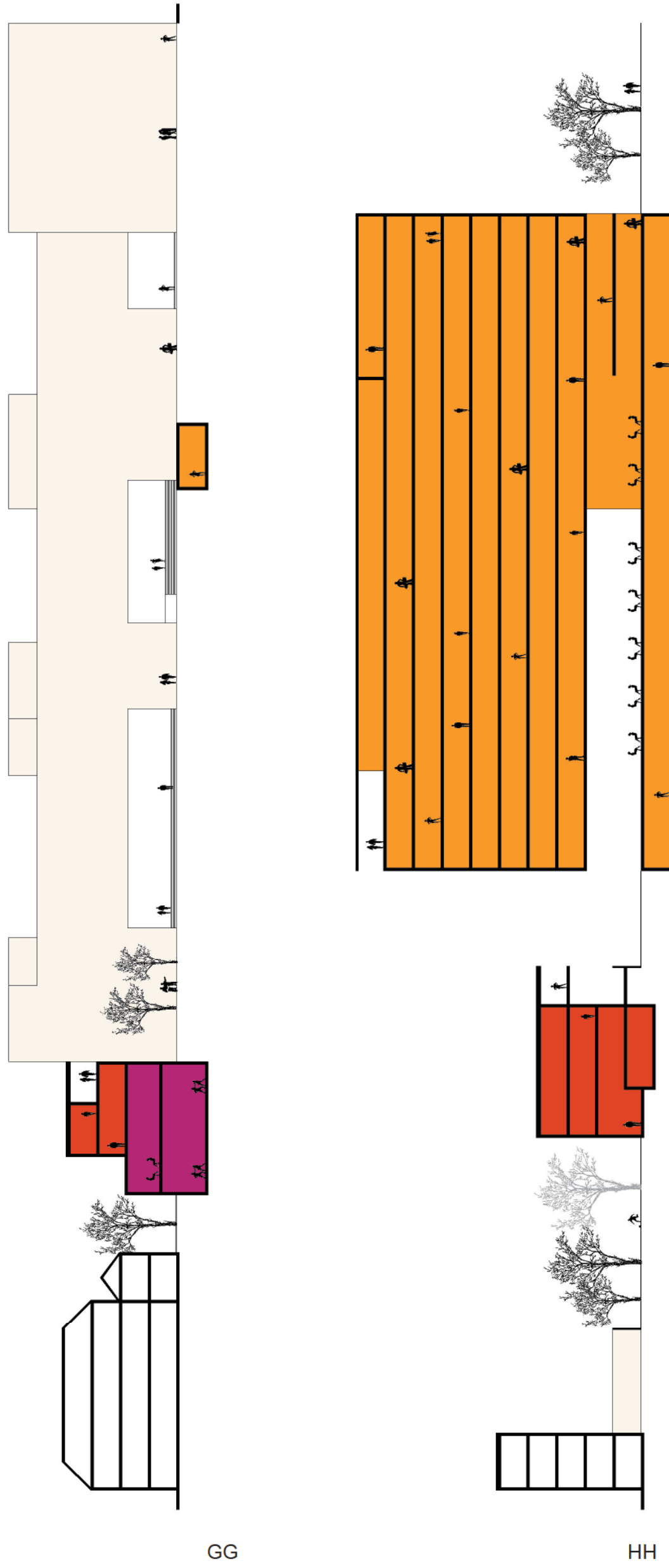
DD

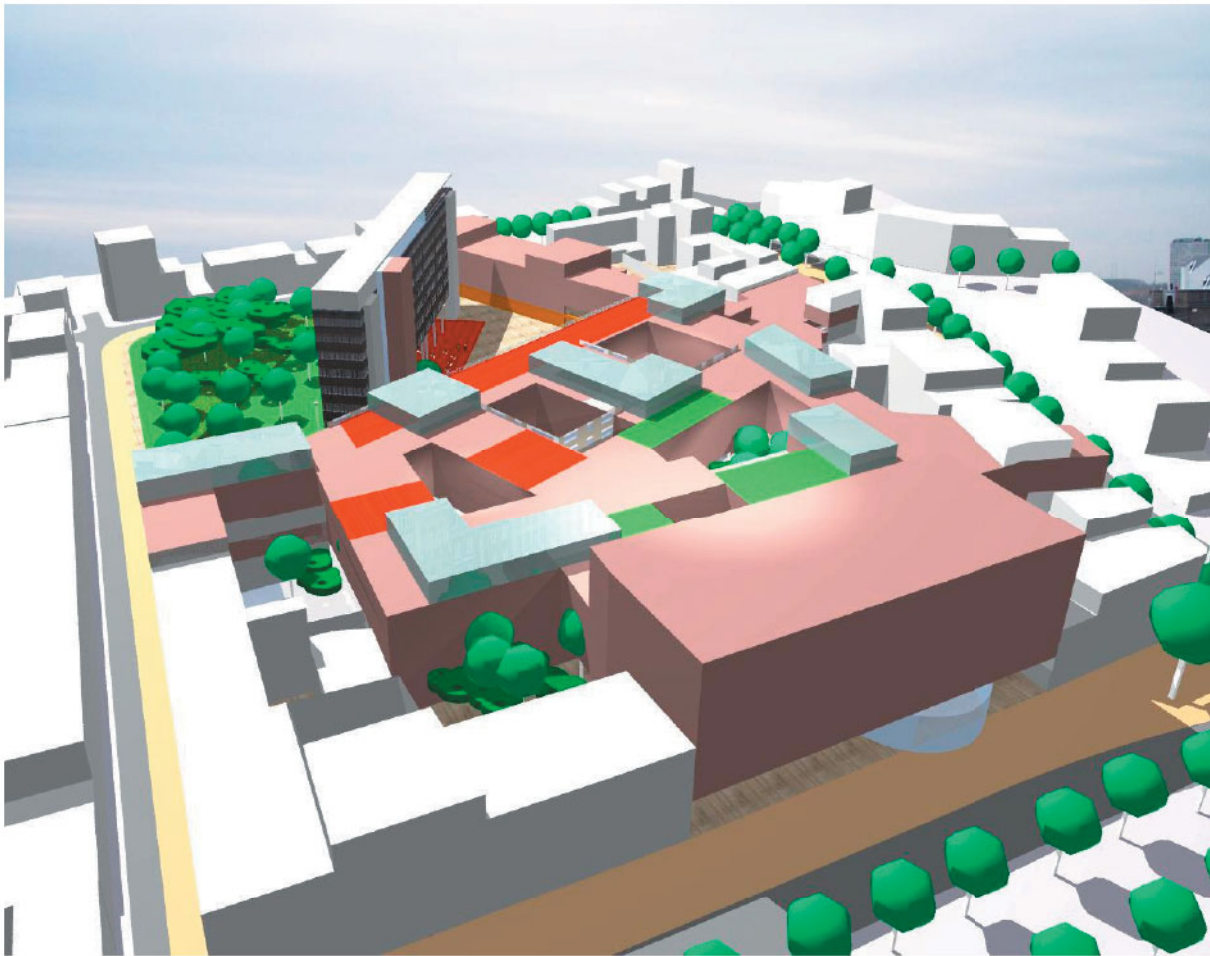


EE



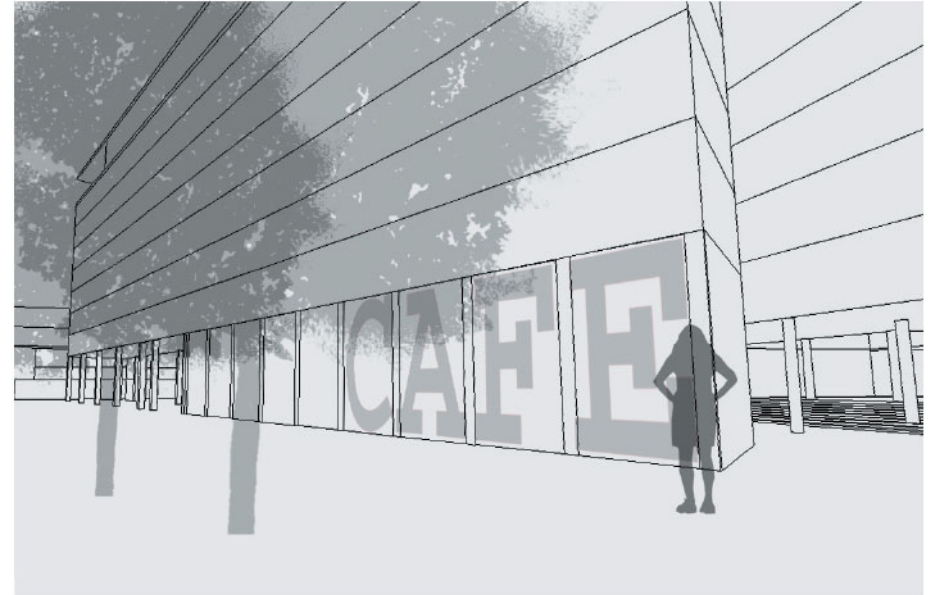
FF







DE TOEGANG VAN HET HOTEL VANOP HET BUURTPLEIN



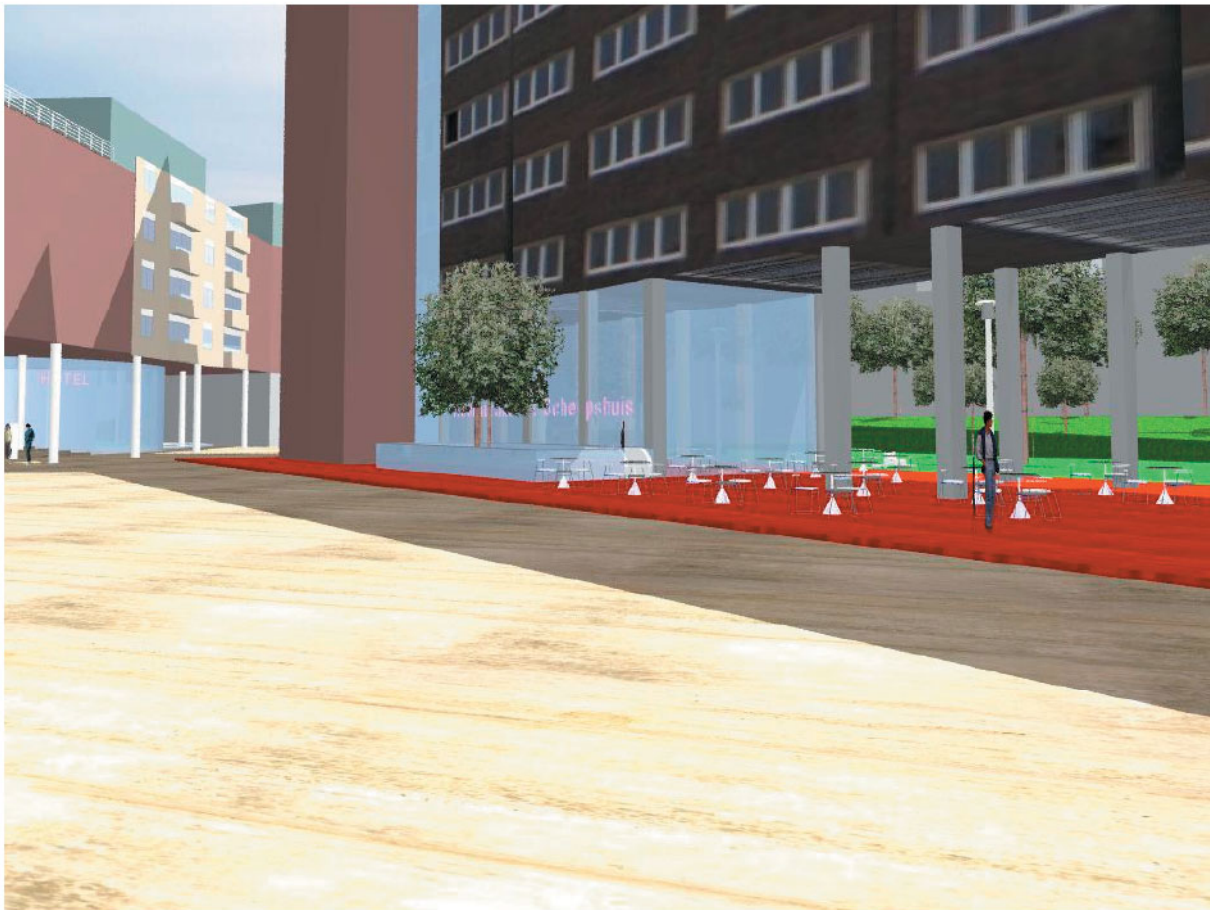
DE BAR VAN HET HOTEL VANUIT HET PARK



DE TOEGANG VAN DE KANTOREN OP DE OUDE LEEUWENRUI



HET BUURTPLEIN VANAF DE TOEGANG NAAR DE WONINGEN





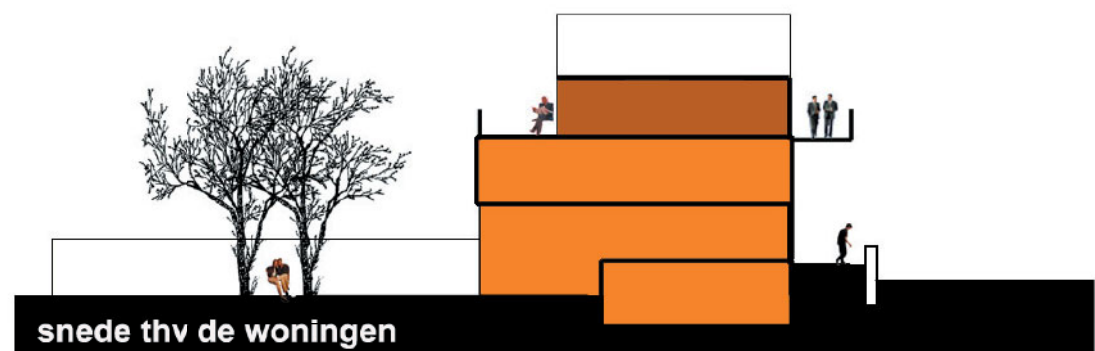
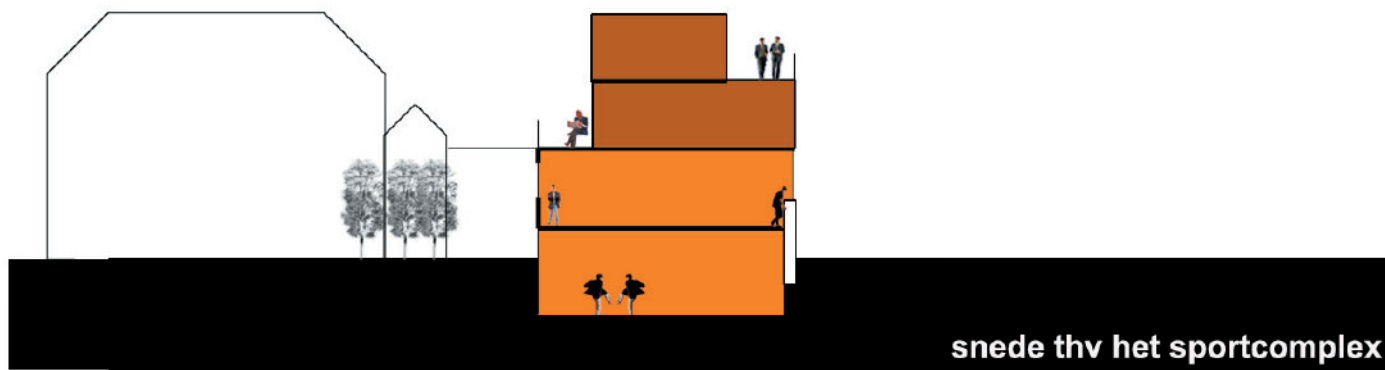
WIJKCENTRUM FALCONPLEIN



DAKRESTAURANT ZEEMANSHUIS



TOEGANG SUPERMARKT FALCONPLEIN

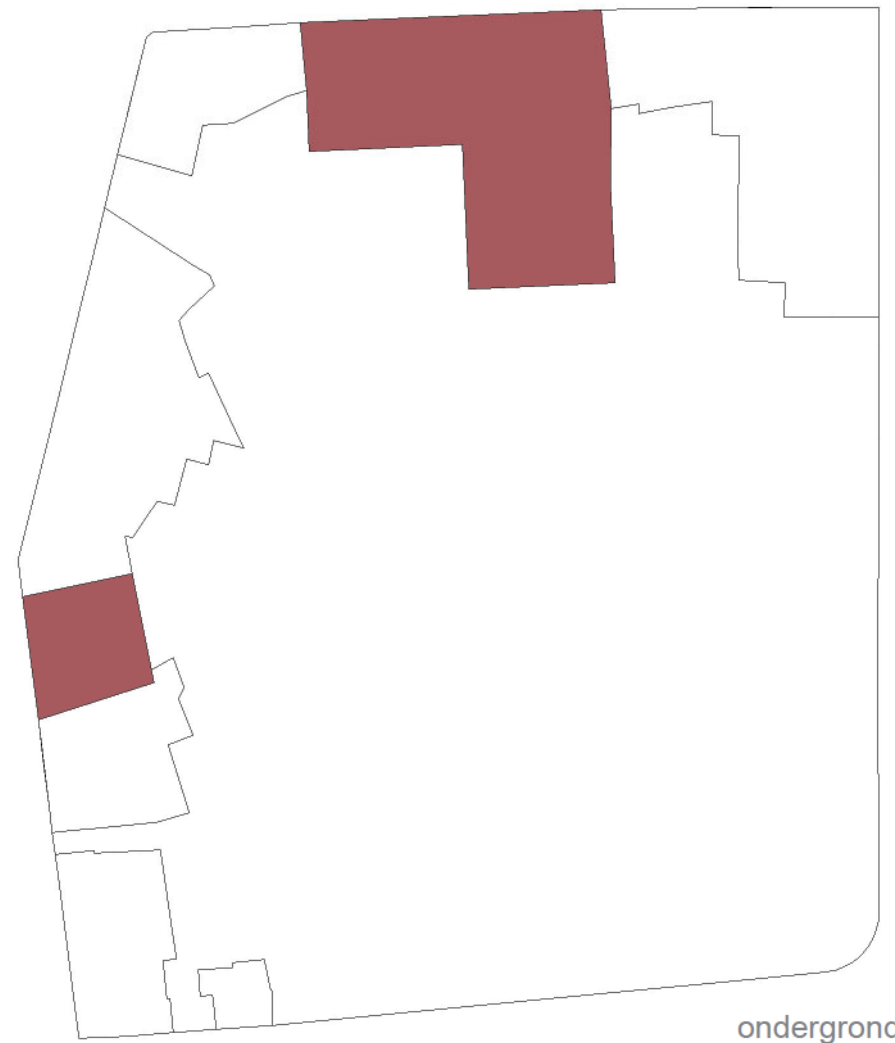
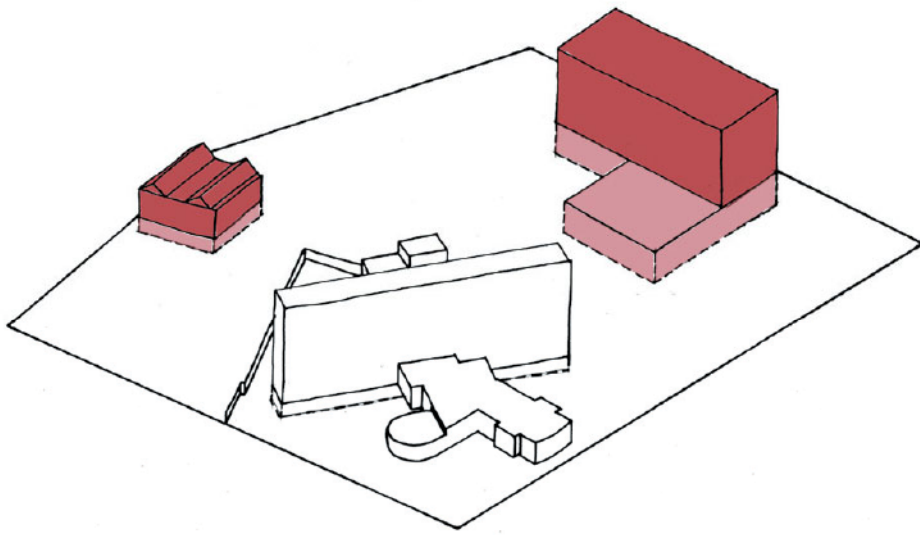


EEN ZINVOLLE HERBESTEMMING VAN DE KAZERNEMUUR

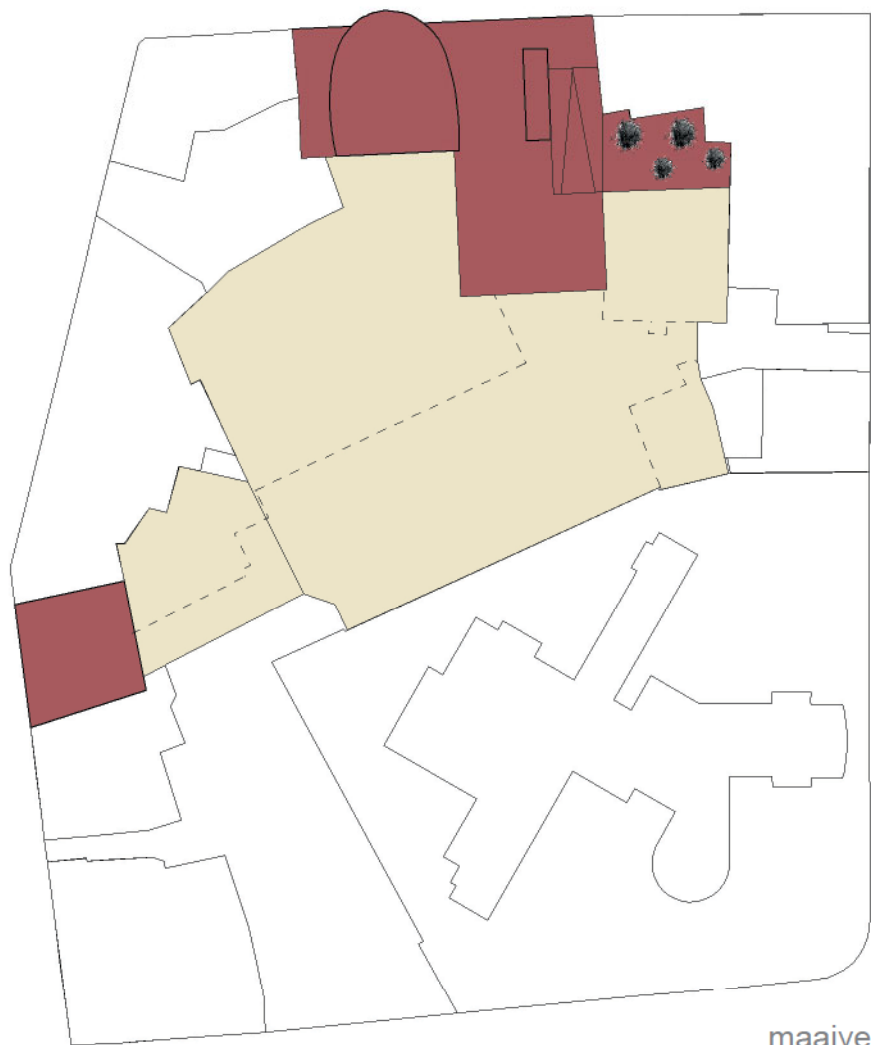
Van de voormalige kazerne is enkel de noordwestelijke buitenmuur bewaard gebleven. Deze muur wordt behouden omwille van de historische waarde. In plaats van ze als een relict te isoleren, wordt de muur mee in het project geïntegreerd. Ter hoogte van de woningen op de hoek van de Falconrui en het Falconplein vormt de muur de afscheiding tussen het publieke park en de semi-publieke

steeg waarop de toegangen tot de woningen uitgeven. Door het maaiveld aan de kant van de woningen op te trekken, doet de muur dienst als balustrade. Ter hoogte van het sportcomplex vormt de muur de zijwand van de twee kleinere zalen. Vanuit de bovenste zaal kan men nog over de muur in het park kijken.

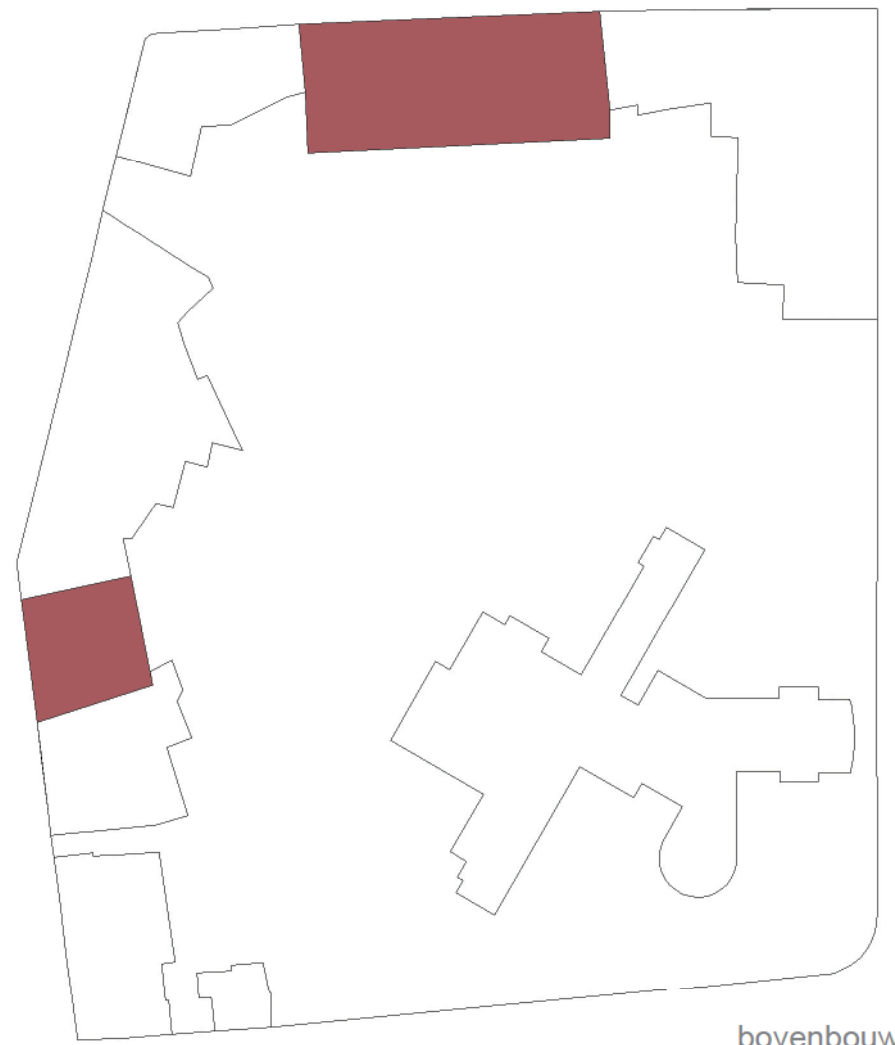
	nivo -2	nivo -1	nivo 0	nivo 1	nivo 2	nivo 3	nivo 4	nivo 5+	totaal
KANTOREN	278	866	1.124	2.880	2.880	2.880	1.531	1.038	13.477
module 1		400	505	1.038	1.038	1.038	1.038	1.038	6.095
module 2		139	52	546	546	546	132		1.961
module 3		327	200	775	775	775	106		2.958
module 4	278		367	521	521	521	255		2.463
WONEN		825	1.392	2.843	3.308	2.276	1.069	275	11.988
Belliardstraat			303	374	374	374	374	275	2.074
binnenplein		825	522	1.902	1.902	1.902	695		7.748
Falconrui/poort			567	567	1.032				2.166
HOTEL		2.218	684	1.499	1.499	1.499	554	2.216	10.169
renovatie		1.269	330	554	554	554	554	2.216	6.031
nieuwbouw		949	354	945	945	945			4.138
WINKEL		1.423	89						1.512
winkel		1.423	89						1.512
GEMEENSCHAP		1.650	248	366	366				2.630
gemeenschap		1.650	248	366	366				2.630
PARKEREN		6.904	1.737						8.641
parkeren		6.904	1.737						8.641
TOTAAL									48.417
ondergronds	7.182	8.719							15.901
bovengronds			3.537	7.588	8.053	6.655	3.154	3.529	32.516
TERREIN			17.344	100%					
Zeemanshuis			6.927	40%					
SD Worx			7.378	43%					
Stad Antwerpen			3.039	18%					
TERREINBEZETTING			17.344	100%					
buurtpark			4.097	24%					
buurtplein			2.643	15%					
patiotuinen			2.609	15%					
overbouwde			3.056	18%					
ruimte			4.939	28%					
bebouwde ruimte									
V/T bovengronds						1,87			
	nivo -2	nivo -1	nivo 0	nivo 1	nivo 2	nivo 3	nivo 4	nivo 5	totaal
WONEN									66
appt 70-90 m²				2	8	2	2	2	16
appt 90-110 m²				0	2	0			2
appt 110-130 m²				5	5	5			15
appt 130-160 m²				3	4	3			10
appt >160 m²				5	5	5	1		16
grondgebonden			7						7
	nivo -2	nivo -1	nivo 0	nivo 1	nivo 2	nivo 3	nivo 4	nivo 5	totaal
HOTEL									187
15 m²									60
20 m²									87
30 m²									40
	nivo -2	nivo -1	nivo 0	nivo 1	nivo 2	nivo 3	nivo 4	nivo 5	totaal
PARKEREN									274
aantal parkings	216	58							274



ondergrond



maaiveld



bovenbouw

SIMULATIE FASERING

Op basis van de projectdefinitie werd een faseringsvoorstel voor het bouwblok uitgewerkt. Uiteraard zijn hier tal van varianten voor te bedenken in functie van specifieke behoeften en randvoorwaarden.

De fasing gaat uit van een maximale functionaliteit en omgevingskwaliteit in elke fase.

HERAANLEG PUBLIEKE RUIMTE

De heraanleg van de straten en pleinen rondom het bouwblok is niet in de fasing opgenomen, wegens volledig afhankelijk van de budgettaire marge.

Een vroege heraanleg van de openbare ruimte wenselijk als katalysator van private investeringen, maar is strikt genomen niet noodzakelijk om de ontwikkeling te starten.

FASE 1: KANTOREN SD WORX

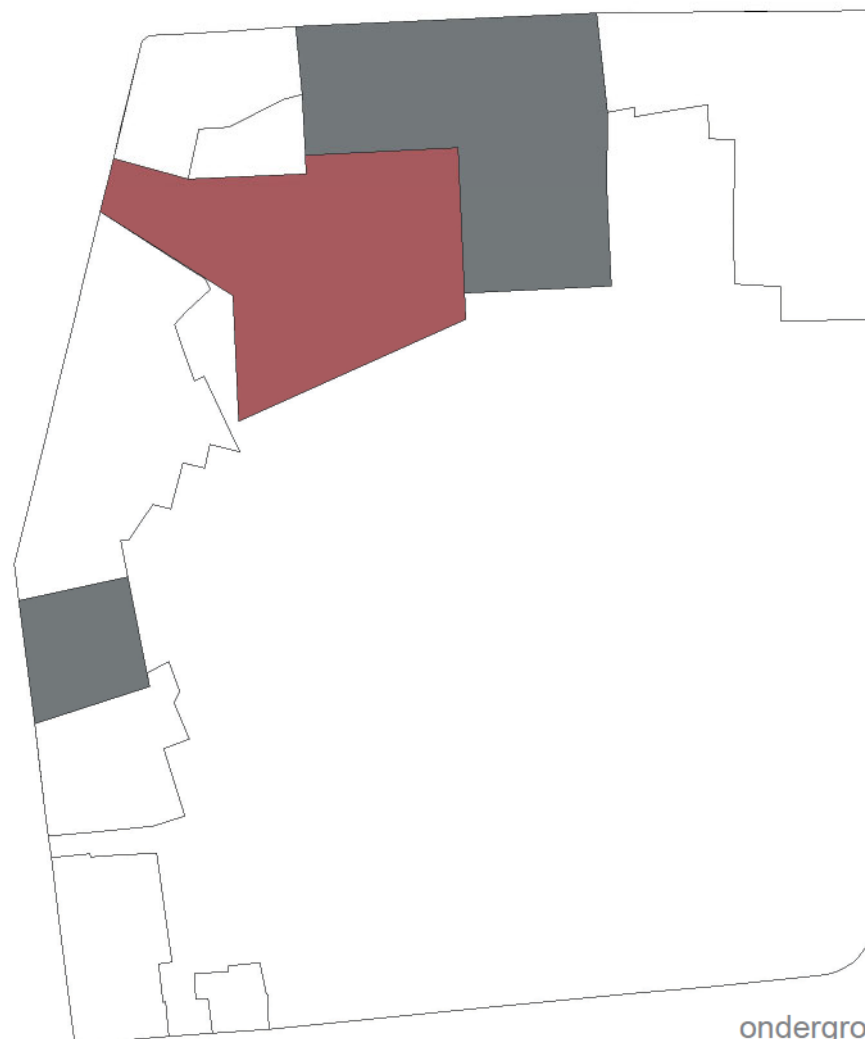
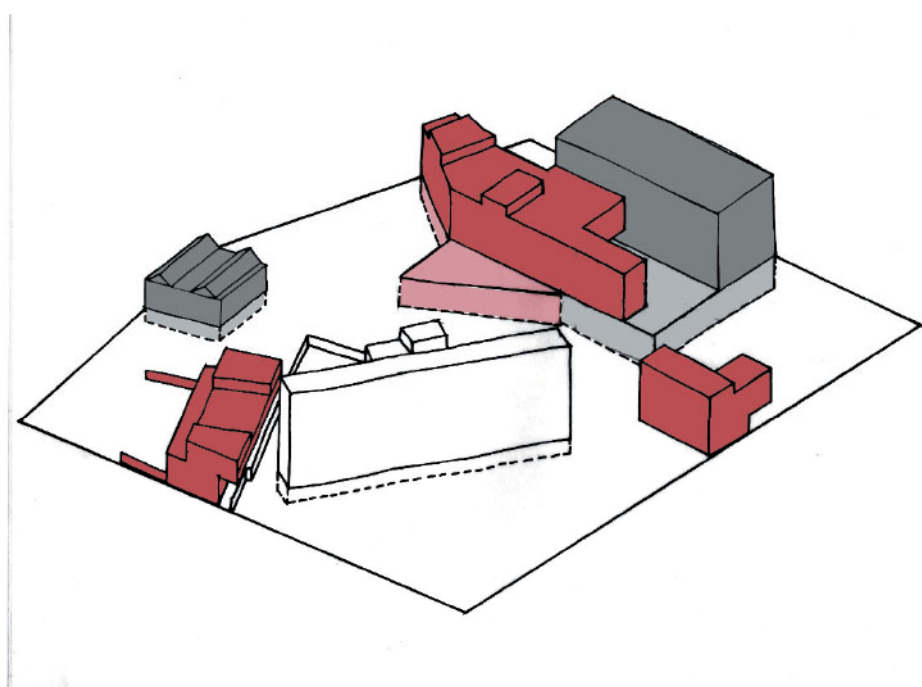
In de eerste fase wordt het gedeelte van de kantoren langs de Oude Leeuwenrui gerealiseerd. Het binnengebied wordt vrijgemaakt van bebouwing en krijgt een tijdelijke aanleg, b.v. als parking. Een verbinding met de Oude Leeuwenrui is mogelijk onderdoor de kantoren.

In de ondergrond worden de stijstructuur, archieven en een beperkt aantal parkings gerealiseerd.

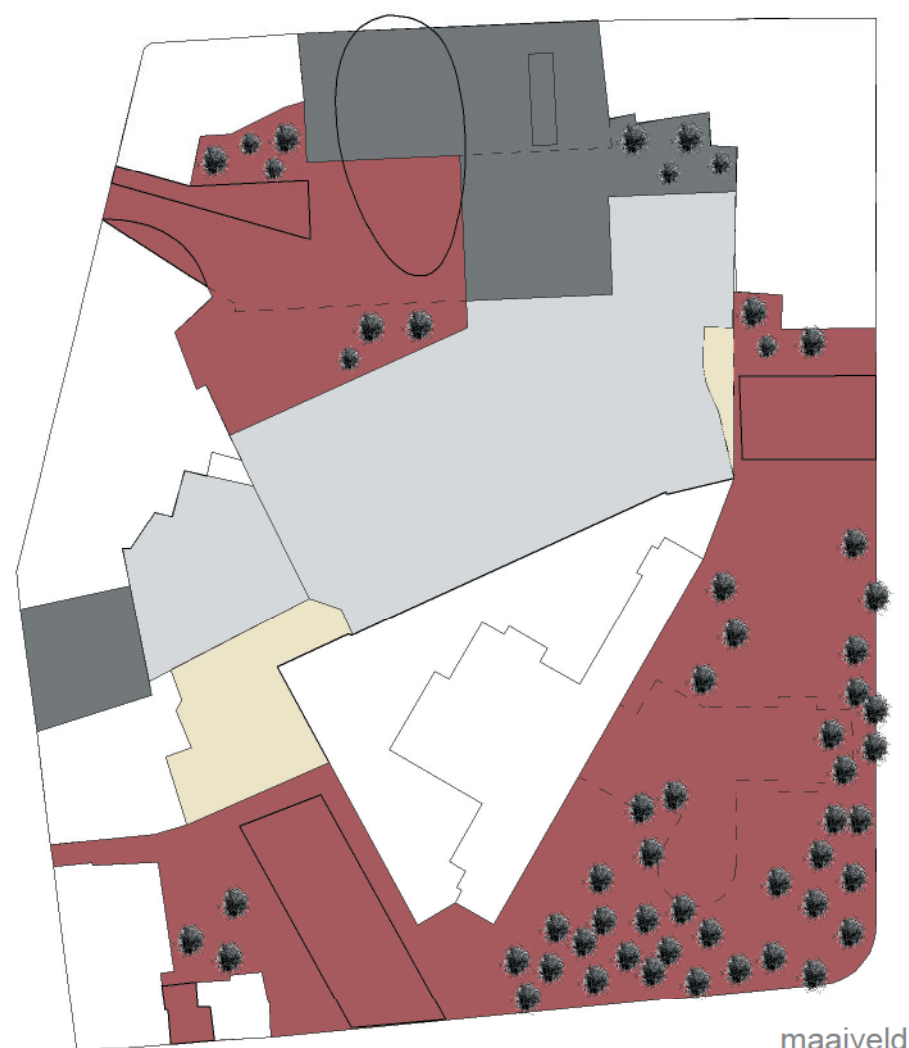
GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN LANGS FALCONPLEIN

Langs het Falconplein worden de panden nr. 29-31 ingericht voor gemeenschapsfuncties (ontmoetingsruimte, vergaderlokalen en polyvalente zaal).

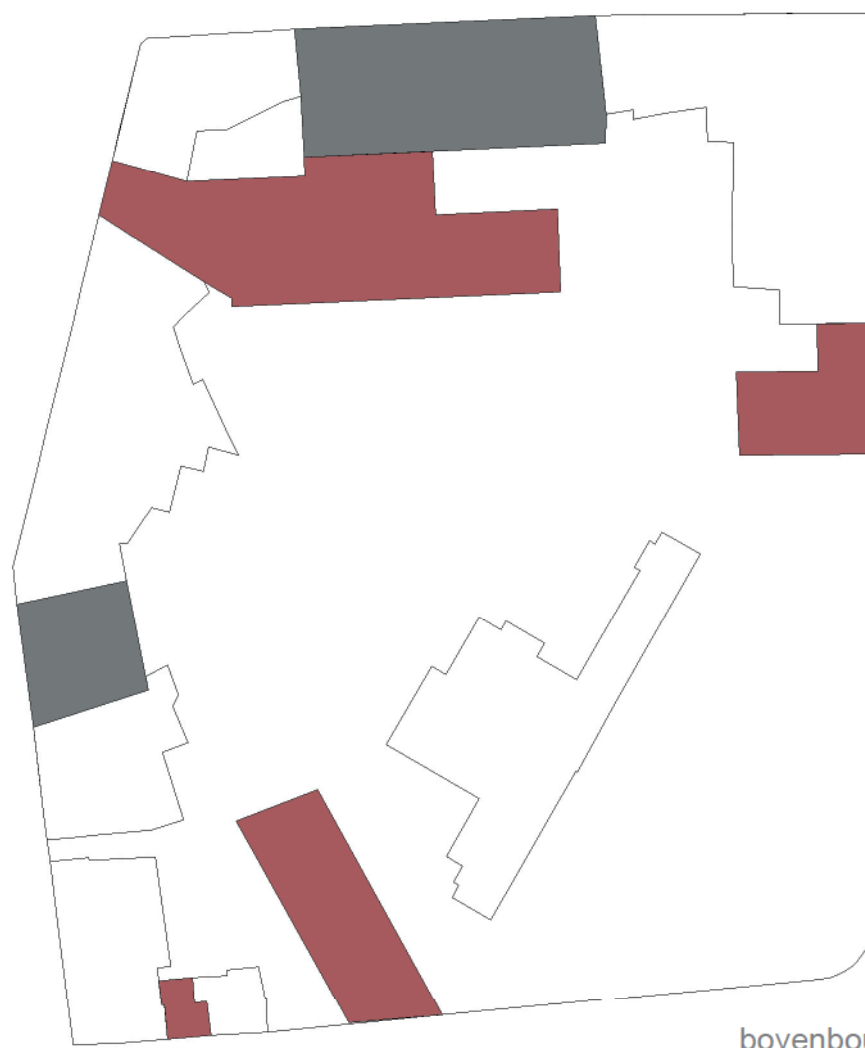
Deze zijn vroeg in de fasing voorzien, als signaal naar de omwonenden en ter compensatie van de voorzieningen van het IZA, die in een volgende fase worden afgebroken.



ondergrond



maaiveld



bovenbouw

FASE 2: AANLEG PARK

Het buurtpark is wellicht de voornaamste functie voor de revitalisering van de omgeving, en wordt best zo snel mogelijk gerealiseerd.

Aansluitend op de realisatie van de gemeenschapsfuncties langs het Falconplein, kan de laagbouw van het Zeemanshuis worden afgebroken en het park volledig gerealiseerd. In het hoofdvolume wordt het gat dichtgemaakt met een tijdelijke gevel.

REALISATIE WONINGEN LANGS BELLIARDSTRAAT EN FALCONRUI

Gelijktijdig met de realisatie van het park wordt de bebouwing langs de Falconrui en de Belliardstraat afgebouwd met woningen. Het seniorenlokaal kan verhuizen naar het Falconplein (cf. fase 1).

De doorgang via de Falconpoort wordt aangelegd. Eventueel kan nu ook al een voetgangersroute naar de Oude Leeuwenrui worden gerealiseerd.

SUPERMARKT

T.h.v. het pand Falconplein 9 wordt de supermarkt gerealiseerd. Een vroege realisatie van de supermarkt is aangewezen als katalysator voor particuliere initiatieven in andere handelspanden rond het Falconplein. Meteen wordt ook het voorzieningsniveau voor de buurt verbeterd.

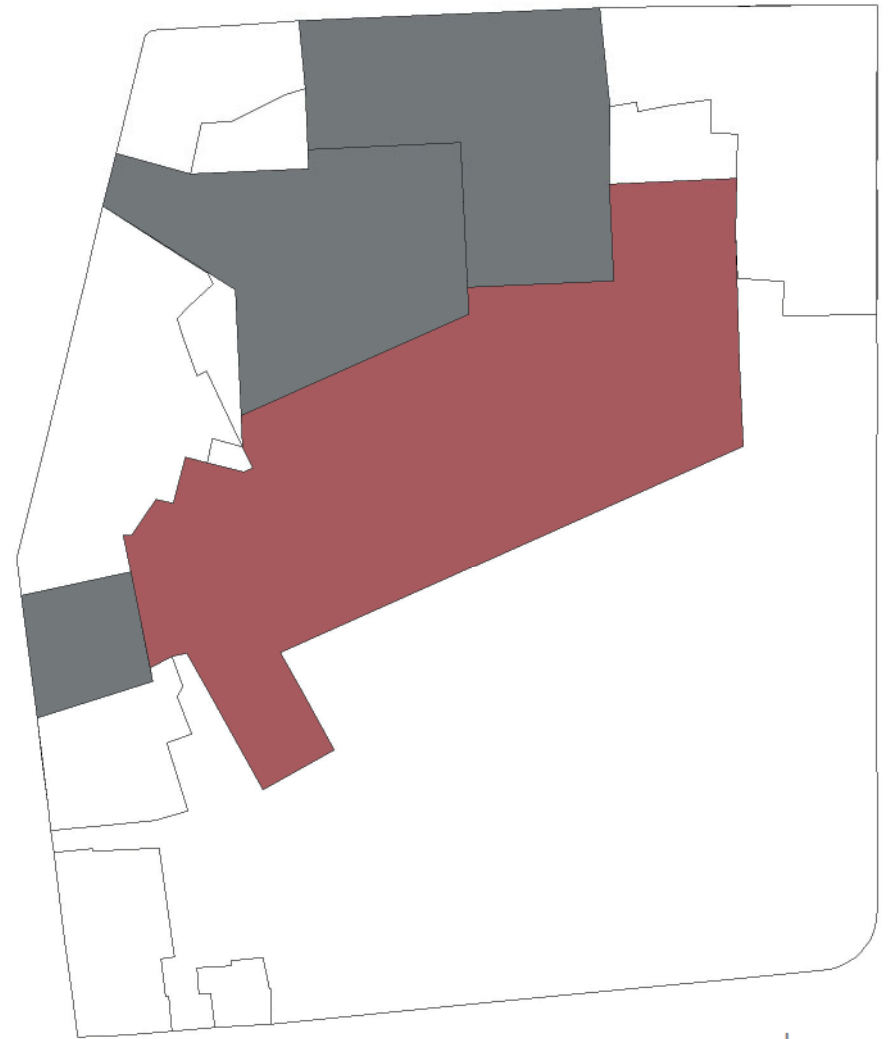
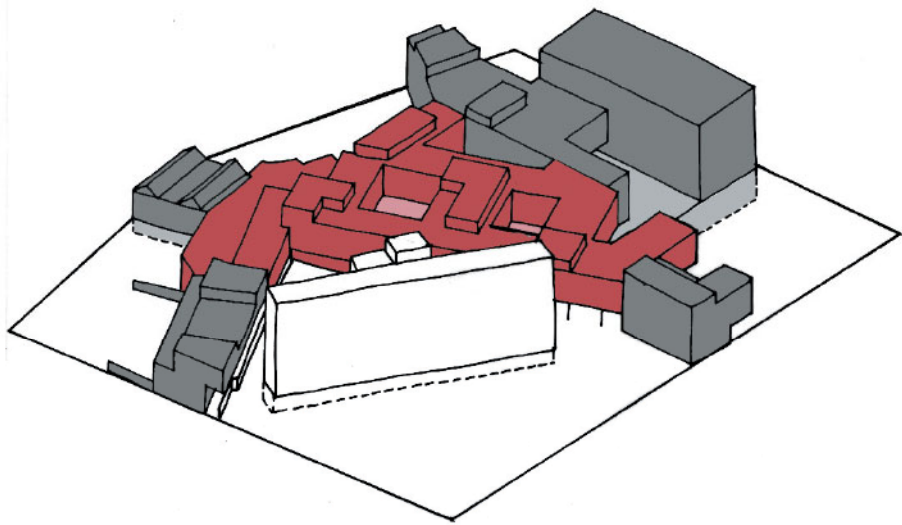
In een overgangsfase kan de supermarkt gebruik maken van de tijdelijke parkings in het binnengebied.

KANTOREN

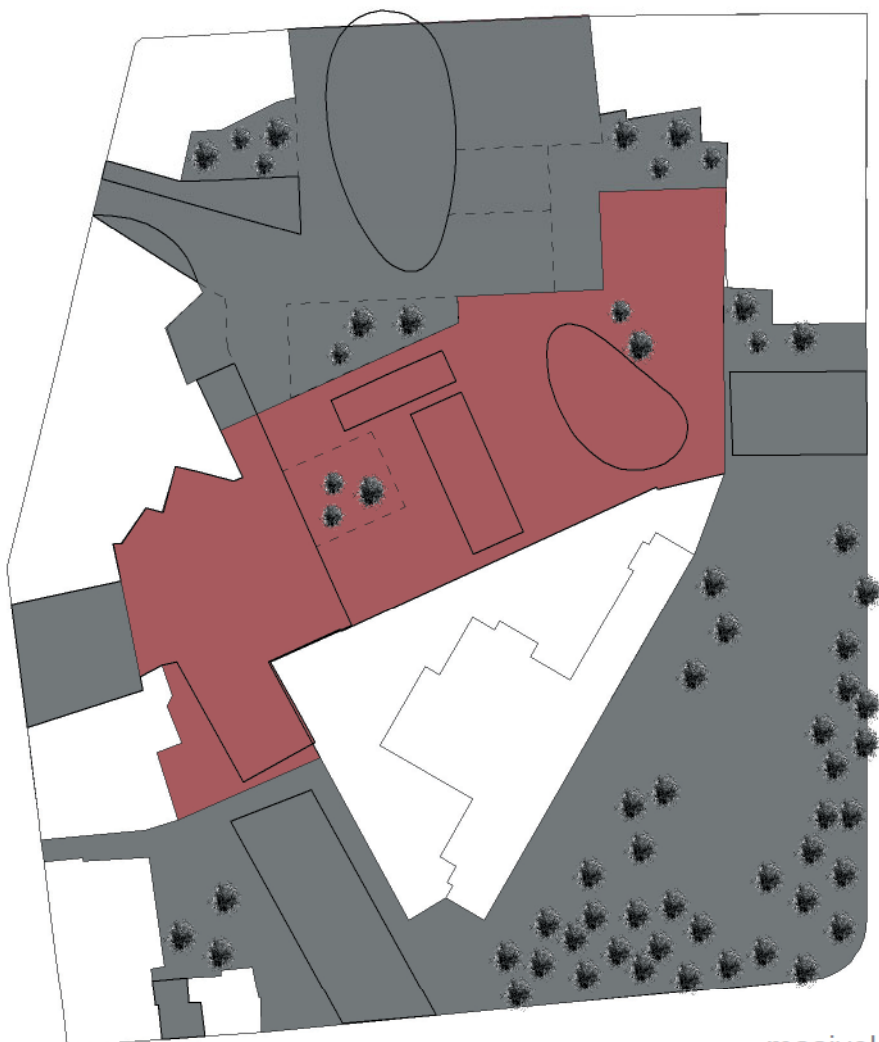
Boven de supermarkt, en aansluitend op de kantoren van de Oude Leeuwenrui, wordt de volgende fase van de kantoorontwikkeling gerealiseerd.

Als SD Worx deze kantoren zelf niet meteen nodig heeft, kan ze deze kantoren tijdelijk verhuren, en pas later deze kantoren zelf in gebruik nemen.

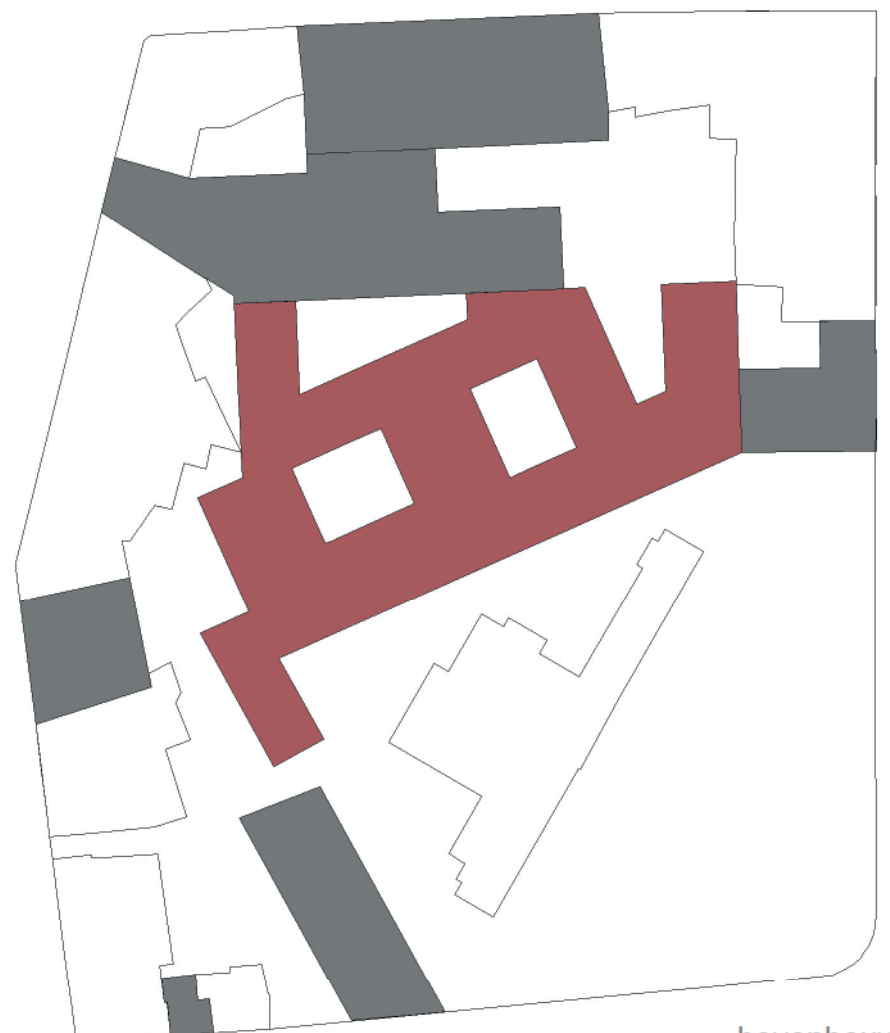
Gekoppeld aan de kantoren worden reeds de aangrenzende patio's aangelegd en beplant.



ondergrond



maaienveld



bovenbouw

**FASE 3:
REALISATIE NIEUWE HOTELVLEUGEL**

Het binnengebied is in de derde fase aan de orde, aansluitend op de afbouw van de randen. De realisatie van een nieuwe hotel-vleugel maakt het mogelijk in een volgende fase het bestaande IZA te verbouwen, zonder dat het hotel moet sluiten.

WONINGEN IN HET BINNENGEBIED

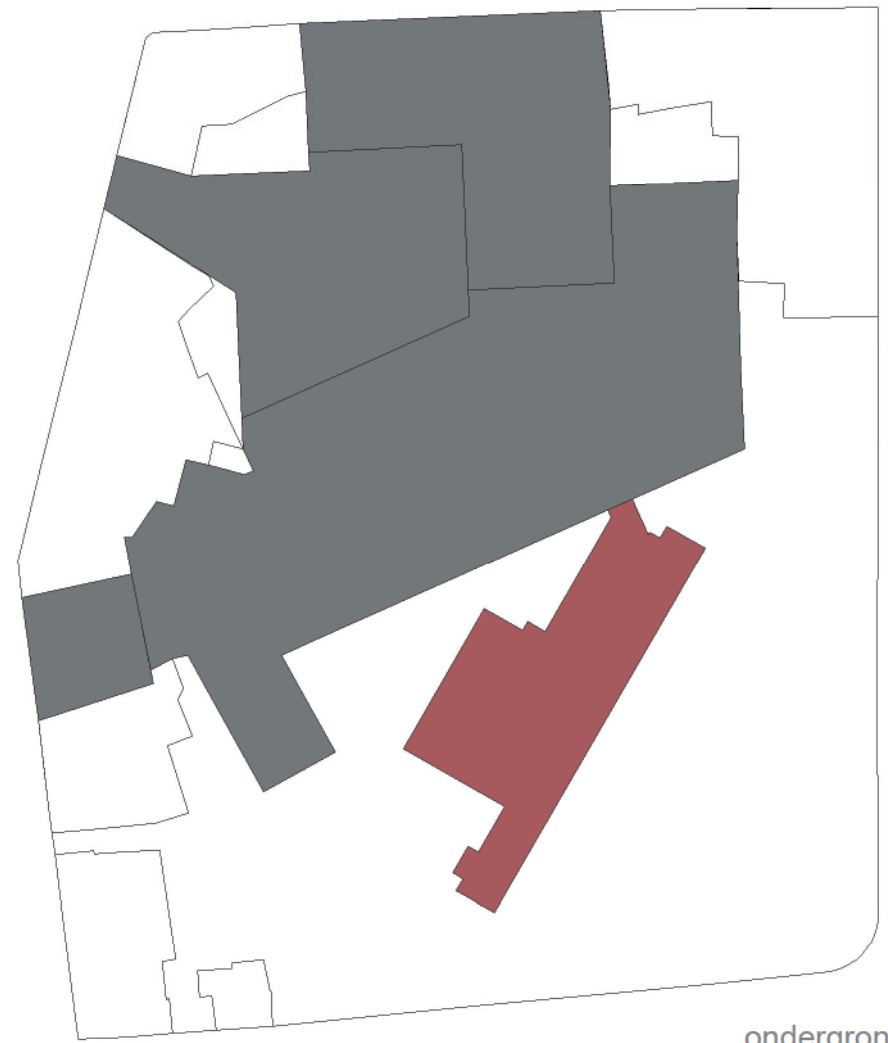
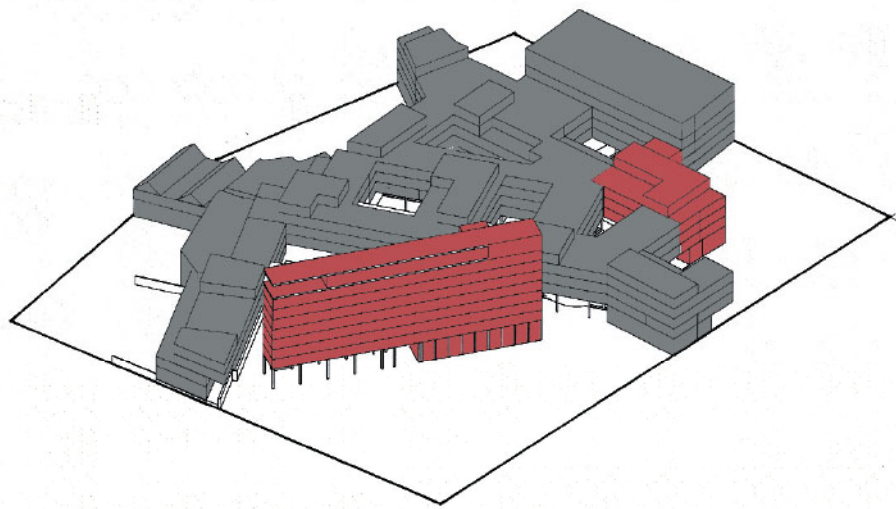
Tegelijk met de nieuwe hotelvleugel worden de woningen in het binnengebied gebouwd. Deze koppeling is wenselijk, omwille van de ondergrondse bouwlagen en de werforganisatie.

SPORTINFRASTRUCTUUR

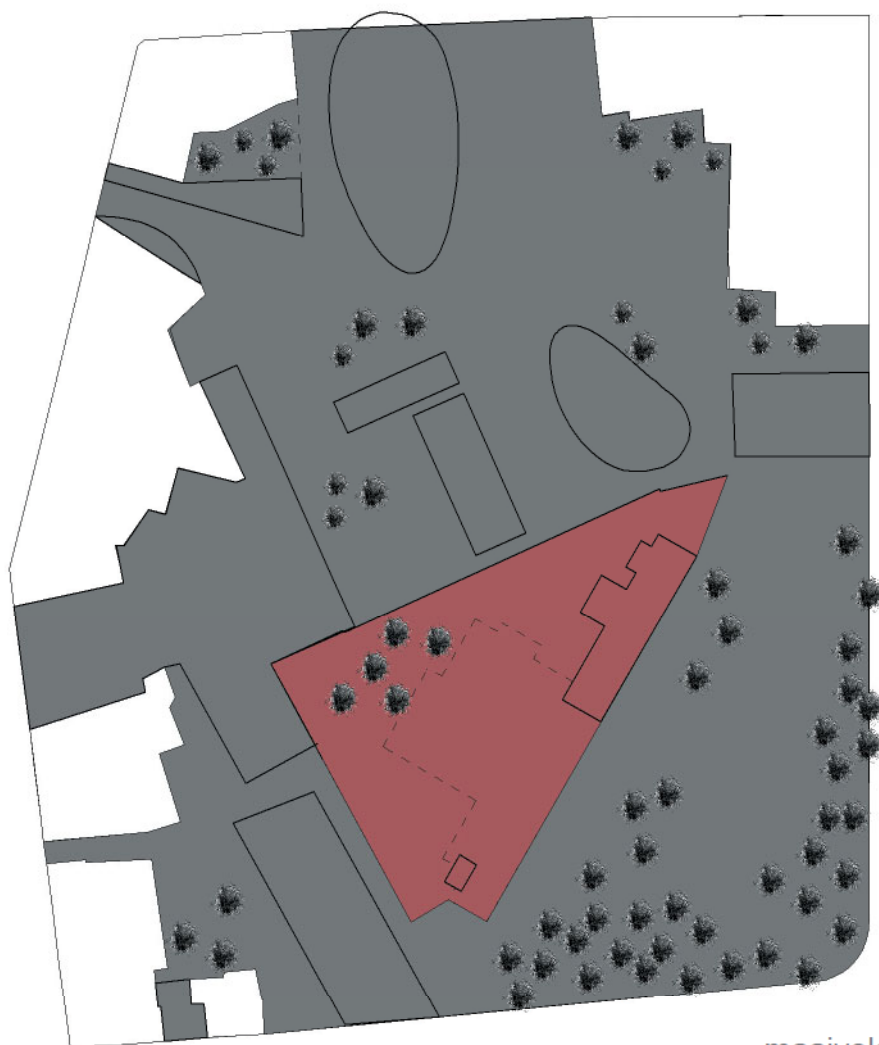
Onder de woningen in het binnengebied kan de sportinfrastructuur worden gerealiseerd, aansluitend op de gemeenschapsvoorzieningen langs het Falconplein.

EN DE COLLECTIEVE BUITENRUIMTE

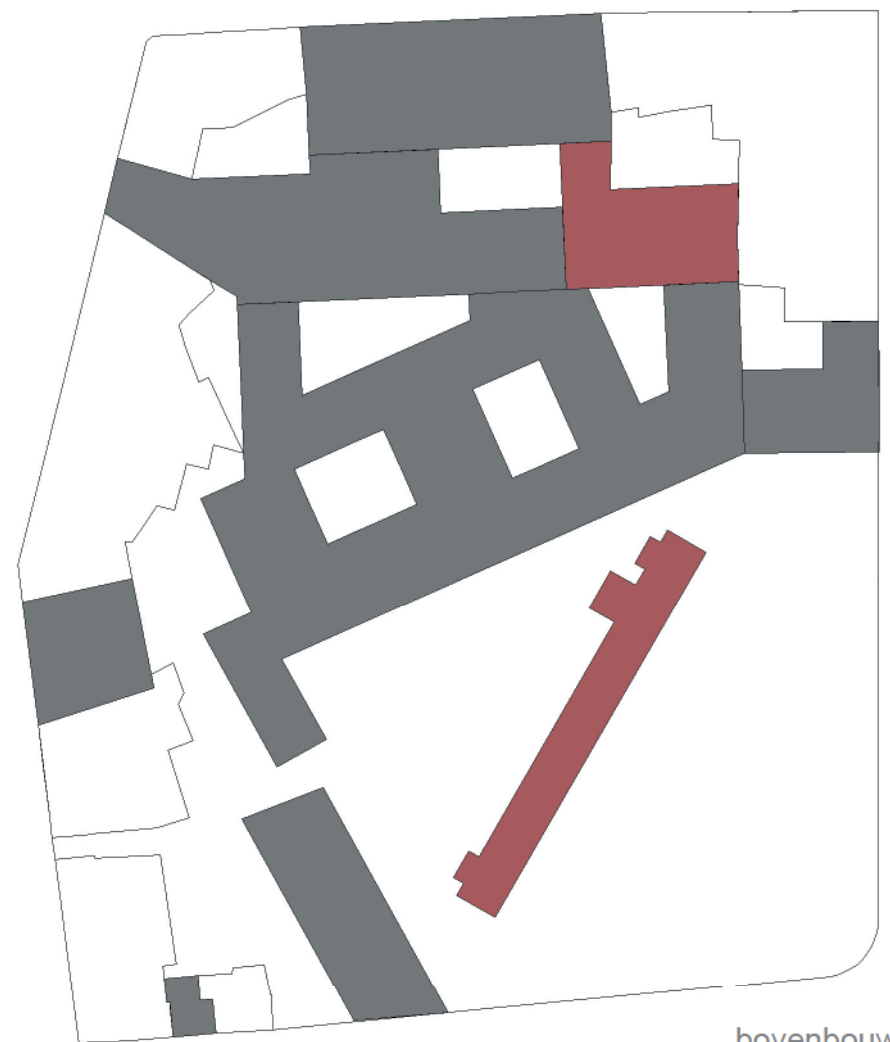
Nu het binnengebied nagenoeg volledig gerealiseerd is, kan de collectieve buitenruimte op het maaiveld volledig worden afgewerkt. Daarmee worden alle voetgangersverbindingen doorheen het binnengebied mogelijk.



ondergrond



maaiveld



bovenbouw

**FASE 4:
RENOVATIE VAN HET ZEEMANSHUIS**

Nadat in een vorige fase de nieuwe hotelvleugel is gerealiseerd, kan het hoofdvolume van het bestaande Zeemanshuis worden gerenoveerd (als het hotel niet moet openblijven tijdens de verbouwingen, kan deze operatie worden vervroegd).

Naast de renovatie van de kamers, bestaat de verbouwing o.a. in de vernieuwing van de stijstructuren en de realisatie van een extra verdieping op het dak. In de ondergrond worden dienstenfuncties en een verbinding met de andere hotelvleugel voorzien.

AANLEG VAN HET BINNENPLEIN

Aansluitend op de renovatie van het oude Zeemanshuis kan het binnenplein worden aangelegd. Dit plein is het sluitstuk in de collectieve buitenruimte in het bouwblok.

AFWERKING KANTOORVOLUME

Achter de kantoren van de Oude Leeuwenrui kan de laatste fase van de kantoren worden gerealiseerd. Indien nodig kunnen deze kantoren reeds vroeger worden gerealiseerd, als daar behoefte aan is. Dit gedeelte van het project kan eventueel langer worden uitgesteld.