



**STADSPROJECT** Falconplein - Zeemanshuis  
open oproep

**ARSIS / SPACESYNTAX**  
**DRIESEN-MEERSMAN-THOMAES architecten**  
**VOGT LANDSCAPE ARCHITECTS**





**SPACESYNTAX / ARSIS**

E. de Grimberghestraat 47 1080 Brussel België  
T. +32(0)2 410 84 39 F. +32(0)2 410 34 31  
E arsis@arsis.be <http://www.arsis.be>

**DRIESEN-MEERSMAN-THOMAS architecten**

Minderbroedersrui 51 2000 Antwerpen België  
T. +32(0)3 232 82 26 F. +32(0)3 231 66 47  
E dmt@dmtarchitecten.be <http://www.dmtarchitecten.be>

**VOGT LANDSCAPE ARCHITECTS**

Stampfenbachstrasse 57 8006 Zurich Zwitserland  
T. +41-1 360 54 54 F. +41-1 360 54 55  
E info@vogt-la.ch <http://www.vogt-la.ch>

**STADSPROJECT Falconplein - Zeemanshuis**  
open oproep 18 januari 2005

# INHOUD

## STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE EN OPTIES

Op zoek naar het goede gevoel  
Synergie als stedenbouwkundig streefdoel  
Synergie gemeten en gepast. Naar de stapeling van vage maar zekere tendensen  
Natuurlijke beweging – de dynamiek van de vorm, de vorm van dynamiek  
Het stedenbouwkundig project is ingeschreven in de wijk  
Globale ruimtelijke aspecten van de lokale inrichting van het openbare terrein  
De culturele Noord-Zuid as

## ARCHITECTURALE INVULLING

Algemene beschrijving  
Beschrijving per functie  
    Woningen (Huisvesting)  
    Publieke functies  
    Maritiem Hotel  
    Commerciële ruimte  
    Parking  
Functieplannen  
Fasering  
Uitbreiding  
Faseringsplannen

## LANDSCHAPPELIJKE INVULLING

Falconplein – Zeemansplein  
Kloosterplein  
Patio  
Woonerf / Esplanade  
Groenplannen

## PRESENTATIE BUREAUS

Arsis / Spacesyntax  
Driesen-Meersman-Thomaes architecten  
Vogt Landscape Architects

STADSPROJECT Falconplein – Zeemanshuis

**ARSIS / SPACESYNTAX**  
**DRIESEN-MEERSMAN-THOMAES architecten**  
**VOGT LANDSCAPE ARCHITECTS**

18 januari 2005



# STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE EN OPTIES

## Op zoek naar het goede gevoel.

Volgens de beschikbare socio-economische gegevens, mag het gebruik van de omgeving van het projectgebied marginaal genoemd worden. De wijk teert op de nabijheid van de stedelijke centraliteit, zonder eraan deel te nemen, en huisvest wat in het centrum geen plaats vindt. Op de structurele verklaring daarvan wordt hierna verder ingegaan. Individuele en institutionele impulsen hebben geen globaal en duurzaam effect. Het negatieve beeld blijft bestaan. Stedelijke beeldvorming heeft minder de staat van de gebouwde omgeving te maken, dan wel met de aard van de sociale interactie die in dat kader plaatsvindt. Een vervallen leefkader is wel een bevestiging van een gevoel. Bij kansarme en probleemwijken is er STEEDS een beeldprobleem, hetgeen de negatieve dynamiek voedt. Je hoort dan vaak: "als ik kon zou ik hier niet blijven".

Lokale ingrepen, zelfs op de schaal van één of meerdere huizenblokken, hebben hoogstens een effect op een korte termijn, als ze niet gedragen worden door een globale positieve "sfeer". We denken dat dit vage maar voelbare begrip in zekere mate structureel wordt bepaald, door de organisatie en configuratie van de menselijke activiteit en de bebouwde omgeving. Dat structureel bepaalde deel van de "sfeer" is waar stedenbouw over gaat. Dat deel van de sfeer is het onderwerp van ons stedenbouwkundig duurzaam "project". Hoe beter die sfeer is, hoe minder energie en regelgeving het beleid nodig heeft om de samenleving in goede banen te leiden. De sfeer is nodig voor duurzame stedelijke ontwikkeling.

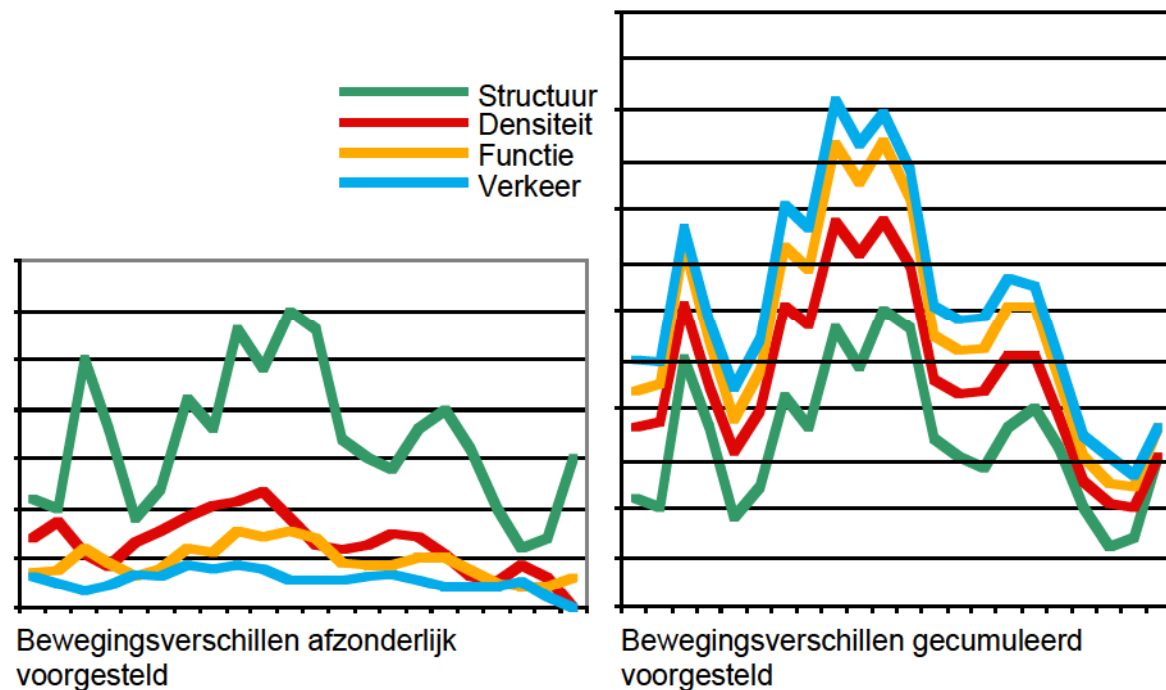
## Synergie als stedenbouwkundig streefdoel

Het gevoel dat "het klikt" definiëren we als een toestand van synergie; synergie tussen de verschillende aspecten van het stedelijk gebeuren. Het is een toestand van wederzijdse bevestiging en stroomlijning, van versterkende interactie tussen de lokale en de globale gemeenschappen, tussen de effecten van de vorm van de omgeving, van de wisselende densiteiten, van de functies en vooral functievermenging, en van de verkeersregeling. Synergie is de stilzwijgende consensus die voortvloeit uit het spontane gedrag van alle actoren in de wijk, en die ieder lid van de gemeenschap iets meer voldoening en bevestiging geeft dan mislukking en ergernis. In de maatschappelijke en culturele grootstedelijke processen is synergie geen gevolg meer van een uitgesproken consensus tussen partijen, maar ze krijgt vorm in de grotendeels anonieme interactie. Er is meer anomimiteit dan directe verbondenheid; elk individu maakt deel uit van een minderheid ten aanzien van het geheel. Synergie is spontane stroomlijning en voorspelbaarheid van het globale stedelijk gebeuren. Synergie is geen gevolg van regelgeving of van individuele bemoeienis. Synergie is een toestand; een omstandigheid, een sfeer. Het zet het stedelijk systeem op temperatuur voor een optimale interactie tussen de actoren, voor de complexe chemie van de compacte duurzame stedelijkheid.

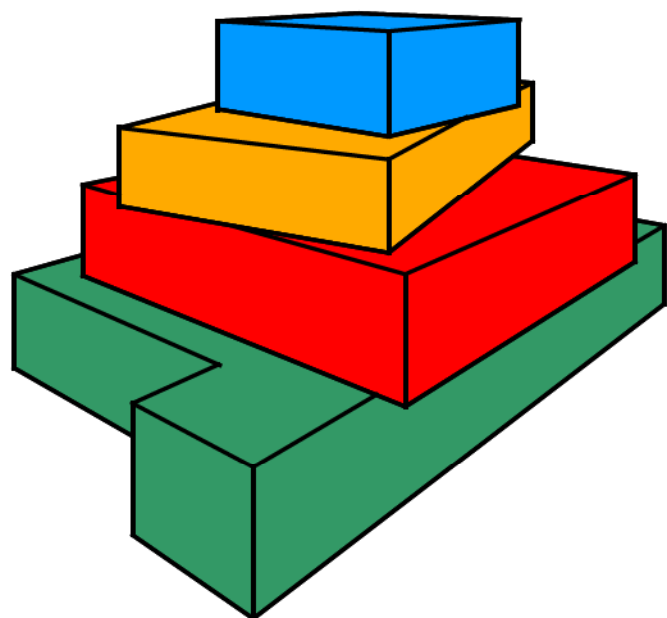
STADSPROJECT Falconplein – Zeemanshuis

**ARSIS / SPACESYNTAX**  
**DRIESEN-MEERSMAN-THOMAS architecten**  
**VOGT LANDSCAPE ARCHITECTS**

18 januari 2005



*De intensiteit van aanwezigheid en beweging is niet gelijkmatig verdeeld over de stad. De verschillen in samenhang en centraliteit in de ruimtelijke structuur zijn in een normaal goed functionerende wijk verantwoordelijk voor ongeveer 2/3 van de verschillen van bewegingsintensiteit tussen de verschillende publieke ruimten van de wijk. De overige factoren zoals densiteit en functie, hebben slechts een lokaal effect dat snel wordt geabsorbeerd door het effect van de ruimtelijke structuur.*



*Om te komen tot een stabiele stedenbouwkundige constructie wordt het dominante effect van de **ruimtelijke structuur** als fundering gebruikt voor de constructie of compositie van de **densiteit**, de **bestemmingen** en tenslotte de **verkeersorganisatie**.*

Onder zijn meest elementaire, chaotische en complexe dimensie, is sociale synergie een kwestie van samenzijn of "co-presence". De eerste en meest banale vorm van ruimtelijke gedrag is aanwezigheid. Menselijke activiteiten worden ruimtelijk bepaald door de verschillen in aantrekkingskracht en toegankelijkheid die een plek heeft in vergelijking met andere plaatsen, en op hun beurt worden die activiteiten beïnvloed en versterkt door de aanwezigheid van andere activiteiten. Hoe stabielere de patronen van aanwezigheid zijn, hoe succesvoller en duurzamer de activiteiten zich kunnen ontwikkelen. Hoe voorspelbaarder de "anonieme massa" zich gedraagt, hoe gericht en onafhankelijker het individu, het gezin of het bedrijf zijn beslissingen kan nemen ten aanzien van de anderen. Een synergie-project is bijgevolg in zijn meest elementaire en abstracte vorm een project dat voorspelbare en stabiele aanwezigheidspatronen voortbrengt.

Dank zij het feit dat stedelijke processen complexe chaotische processen zijn, hoeft men zich voor het realiseren van een syngietoestand niet met het individu te bemoeien. Het volstaat om wetmatigheden en tendensen op de juiste manier te bundelen en te stapelen om tot een stabiele constructie te komen. Het stedelijk gebeuren wordt dus aanzien als een gravitair systeem van bewegingen en aanwezigheid. Daarmee wordt hoofdzakelijk de voetgangersbeweging bedoeld. In de hoedanigheid van voetganger (of fietser) is men het meest beschikbaar is voor elke geplande of toevallige interactie met zijn omgeving; in een toestand van "direct acces". Het trage verkeer heeft de grootste ruimtelijke bewegingsvrijheid en is de basis van de stedelijke chemie.

### **Synergie, gemeten en gepast. Naar de stapeling van vage maar zekere tendenzen**

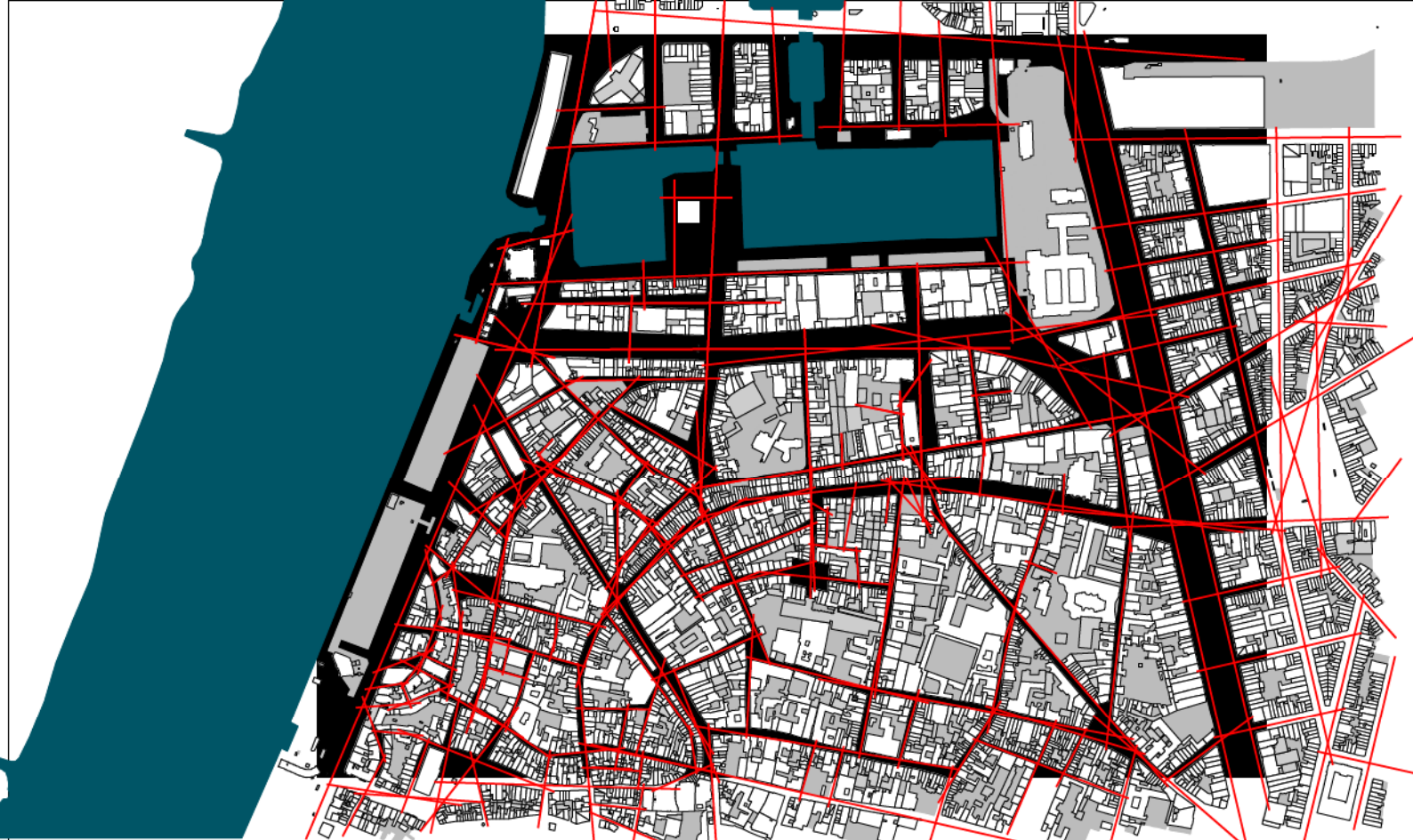
De stedenbouwkundige methode die wordt toegepast doet beroep op vier gebruikelijke stedenbouwkundige dimensies, die elk op hun eigen wijze aanwezigheids patronen beïnvloeden:

- de verkeersorganisatie
- de activiteiten of bestemmingen, ook functies genaamd.
- de gebouwde densiteit
- de morfologie van de publieke ruimte, grotendeels bepaald door de rooilijnen.

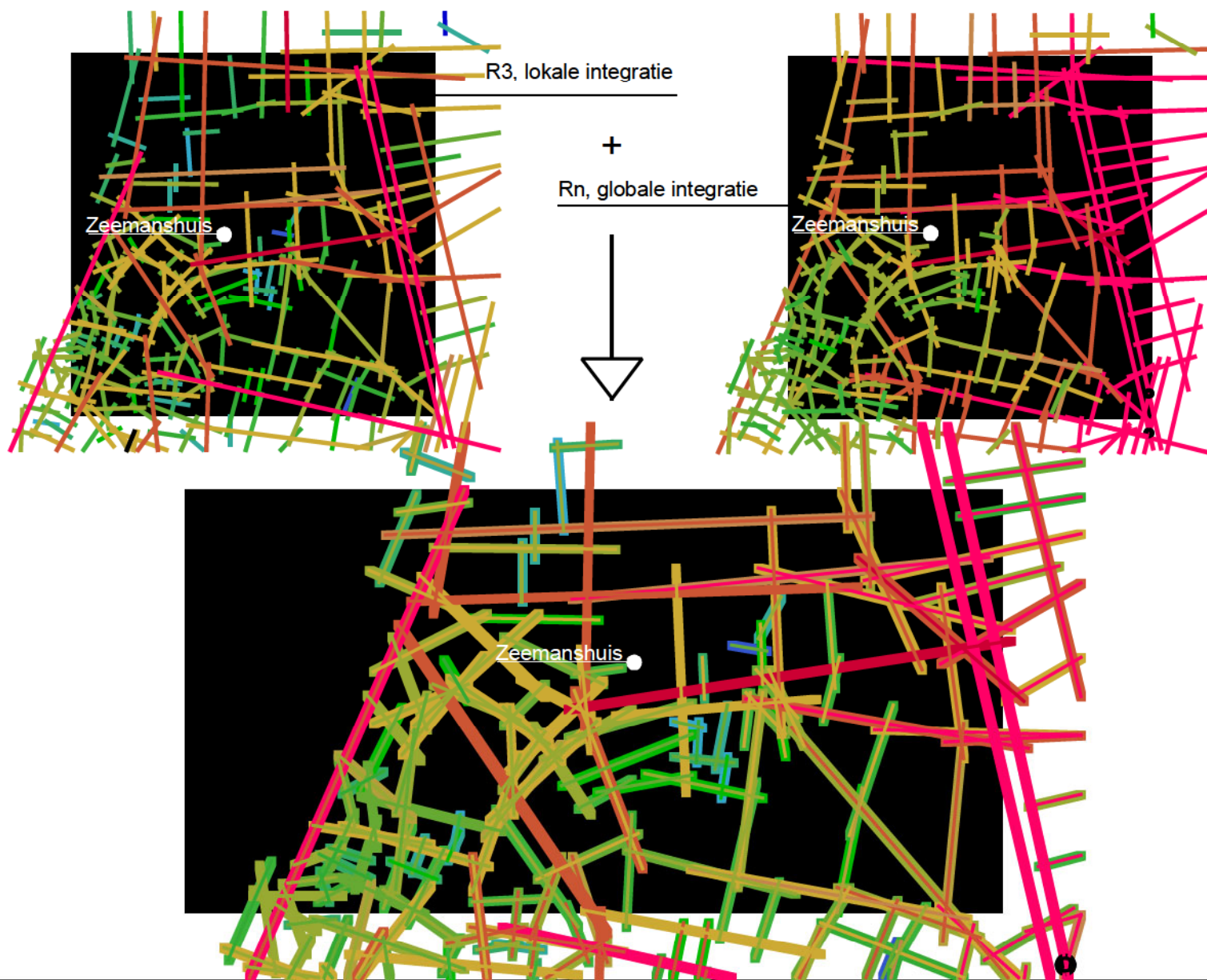
De vier dimensies zijn opgesomd in volgorde van toenemende mate waarin ze bepalend zijn voor bewegingspatronen. In dezelfde volgorde neemt ook hun inertie tegen vervorming toe: rooilijnen veranderen trager en moeilijker dan densiteit, densiteit is inerner dan gebruik, en veranderingen in gebruik zijn moeilijker te realiseren dan verkeersregulering.

Voor een stabiele stedenbouwkundige constructie wordt morfologie als fundering gebruikt. De zwaarste en taaiste materie leggen we dus onderaan. Vervolgens wordt gebouwde densiteit en bestemmingen toegevoegd, verdeeld volgens de draagkracht om de onderliggende tendensen. En tenslotte wordt het verkeerspatroon zo georganiseerd dat de centrale delen het best bereikbaar zijn, maar in de mate dat ze de goede werking van de centrumfuncties niet verhinderen.





Het "topologisch" netwerkmodel, dat elk traject voorstelt met een opeenvolging van een minimaal aantal relaties



### Natuurlijke beweging - de dynamiek van de vorm, de vorm van de dynamiek.

Het meten en zichtbaar maken van de dynamiek die eigen is aan de morfologisch structuur van de publieke ruimte geschiedt aan de hand van Space Syntax- "gereedschap". Daarmee wordt in hoofdzaak zichtbaar gemaakt welke tendenzen aanwezig zijn in de dynamiek, de ontwikkelingen en het ruimtegebruik ingevolge de ruimtelijke samenhang in stedelijke structuren. De bewegingspatronen die door deze samenhang - de morfologie - ontstaan, noemt men de natuurlijke beweging .

De mate van samenhang wordt zichtbaar gemaakt aan de hand van verschillende modellen, die worden gekozen in functie van de antwoorden die men zoekt. De weergegeven waarden, kleuren of grafismen (de output) zijn de uitdrukking van de mate waarin de ruimte verbonden is met zijn omgeving, en dus spontaan meer wordt gesolliciteerd. Dat alles heeft te maken met ruimtelijke integratie of segregatie. De modellen zijn hulpmiddelen om complexe dynamische processen en verhoudingen zichtbaar te maken. Ze worden zowel gebruikt voor de diagnose van de bestaande toestand, als in de projectfase om beslissingen te verifiëren met betrekking tot de globale vorm - de stedelijke vorm - waarin de stedelijke activiteiten worden ingeschreven aan de hand van bv. densiteit, functie, verkeer.

Voor die aspecten van het project die te maken hebben met de grotere stedenbouwkundige schaal wordt het netwerkmodel gebruikt. Voor het project van de aanleg van de openbare ruimte, wordt het zogenaamde graph-model gebruikt. (Visibility Graph Analysis).

De elementen van het netwerkmodel zijn rechtstreeks zichtbare en - voor voetgangers - bruikbare relaties. In het model van samenhang is elk traject doorheen de stad uitgedrukt door middel van het kleinst mogelijk aantal rechte (rechtstreekse) visuele verbindingen. Op die manier wordt elk traject zo kort mogelijk samengevat als een opeenvolging van lijnen (relaties) en knopen (richtingveranderingen). De kleuren of waarden die aan de relatielijnen worden gegeven, vormen samen patronen. Het patroon dat het best overeenstemt met de natuurlijke beweging is het patroon van ruimtelijke integratie. In de grafische voorstelling ervan (zie afbeeldingen) wordt ruimtelijke integratie met een kleurenschaal uitgedrukt; waarbij rood staat voor de hoogste waarden en blauw voor de laagste waarden.

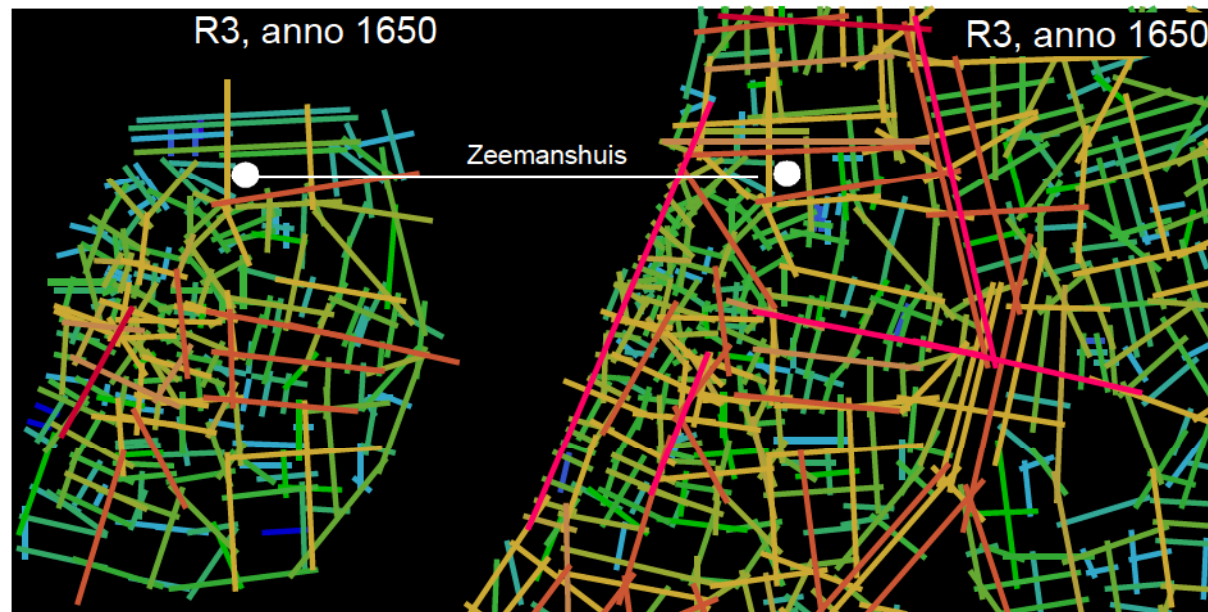
Mensen die zich over grotere afstanden in een structuur verplaatsen, gebruiken echter andere trajecten dan degenen die zich binnenin de wijk lokaal verplaatsen en de lokale samenhang kennen, herkennen en begrijpen. De gebruikte modellen ondersteunen die verschillen. De lokale en globale natuurlijke beweging kan dus behoorlijk verschillen. Hiermee is duidelijk dat de morfologisch bepaalde dynamiek dus zelf al te kampen heeft met een intern synergieprobleem: synergie of tegenwerking tussen lokale en globale ruimtelijke integratie. Onderzoek op de evolutie van de stedelijke structuren heeft aangetoond dat deze synergietoestanden in wijken sterk kunnen variëren zonder dat er in de lokale morfologie wordt ingegrepen, louter en alleen omwille van de globale groei van de stad waartoe de wijk behoort, of door wijzigingen in omliggende wijken. Niettemin, het blijkt dat oude stadsweefsels meestal een vrij hoog synergiegehalte hebben bewaard.

STADSPROJECT Falconplein – Zeemanshuis

**ARSIS / SPACESYNTAX**  
**DRIESEN-MEERSMAN-THOMAES architecten**  
**VOGT LANDSCAPE ARCHITECTS**

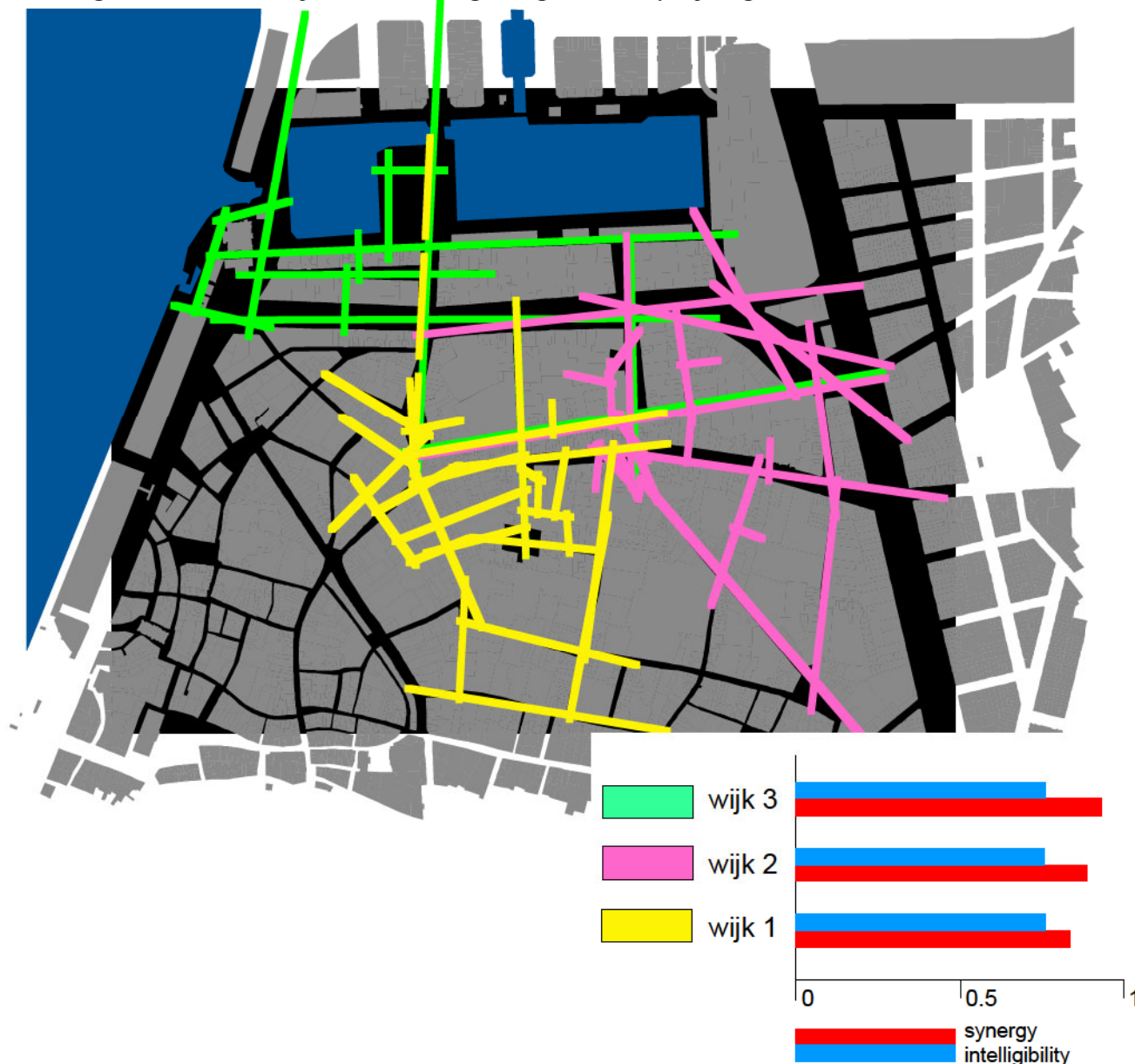
18 januari 2005





Patroon van lokale ruimtelijke integratie rond 1650 en 1900. De rode of roodachtige relaties duiden de ruimten aan die een structurerende rol vervullen in de omliggende wijk en dynamische activiteiten aantrekken.

Configuratie van de wijken in de omgeving van het projectgebied



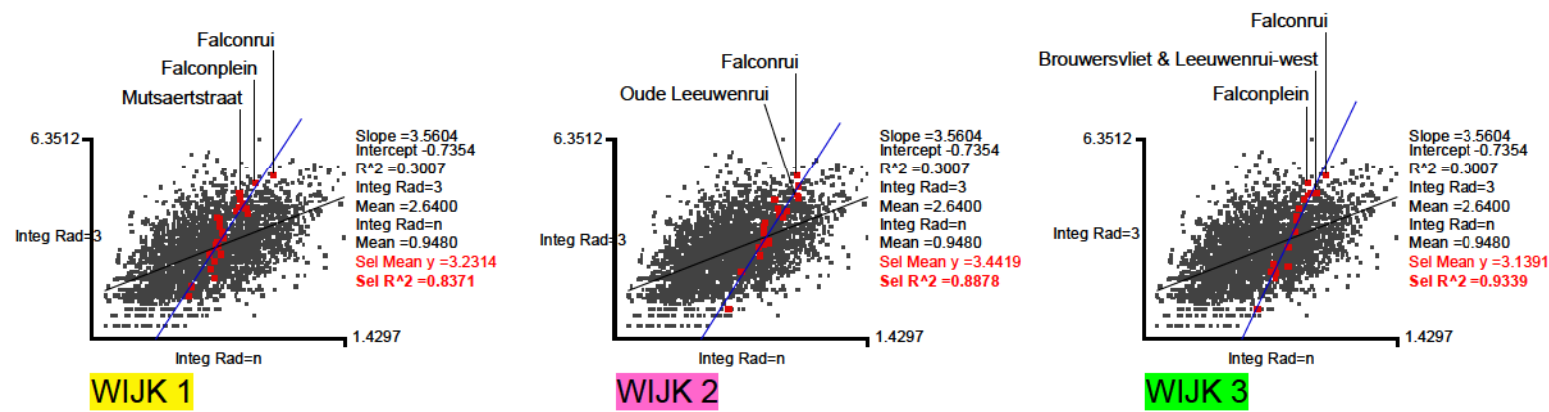
### Het stedenbouwkundig project is ingeschreven in de wijk.

Het effect van morfologisch bepaalde synergie is een grote stabiliteit en ontwikkeling van de lokale activiteiten. In een stadsdeel met hoge synergie zijn de verschillende onderdelen beter op mekaar betrokken. Ze vormen een buurt of een wijk, namelijk een deel van het grote stedelijk geheel waarin de interactie plaatselijk optimaal is, welke ook het niveau zij. Toevoeging, vermindering of verschuiving van die entiteit levert een verzameling van ruimten op met een lager synergie-niveau. In de grote stedelijke gebieden die meervoudig met mekaar zijn verbonden, kan men aldus wijken onderscheiden op basis van plaatselijke ruimtelijke versterking van samenhang. In wijken met hogere synergie wordt het effect van de spreiding van de functies en van de densiteit minder van belang voor de goede werking van het geheel. Wanneer synergie op dit elementaire "funderings"-niveau te laag is, kan de onstabiele dynamiek nog moeilijk door middel van de "hogergelegen" constructie van densiteit en bestemmingen worden weggewerkt.

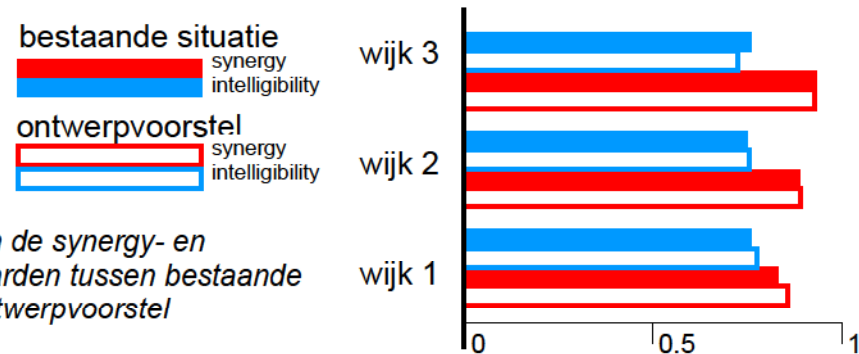
De wijkentiteiten in de omgeving van het ontwerpgebied zijn hiernaast afgebeeld. Men kan zien dat het huizenblok van het Zeemanshuis op een scharnierplek ligt tussen twee - en zelfs drie - wijken. De wijken 1, 2 en 3 werden genummerd in volgorde van de historische groei van het stedelijke weefsel. De meest wervende relaties (of ruimten) op het lokale wijkniveau zijn nog steeds de Falconruï en het Falconplein (zie afbeelding op volgende pagina). Op het globale stedelijke niveau is de Leeuwenruï evenwaardig aan de Falconruï. Door z'n veel grotere capaciteit of omvang wordt de attractiviteit van de Leeuwenruï finaal hoger (zie verder). Zoals op de bijgevoegde analyse en illustratie te zien is, dateert het structurerende effect op wijkniveau van de Falconruï en -plein, reeds van de 17de eeuw. De verdere noordelijke groei, en de verschuiving van de haven in noordelijke richting heeft nieuwe globale ruimtelijke attractoren (Italiëlei en Leeuwenruï) voortgebracht ten noorden en ten oosten van de bestaande wijken, maar de verhoudingen op het lokale (R3) wijk- en buurtniveau zijn ongewijzigd gebleven. De groei heeft slechts een lichte daling van de synergie in wijk 1 met zich meegebracht.

Een risico voor wijken met sterke attractoren aan de rand of in de directe nabijheid is dat er een "omkering" plaatsvindt tussen de de dynamiek van de morfologische fundering enerzijds en de invulling met activiteiten anderzijds. Dit komt wel meer voor bij centraal gelegen probleemwijken. Wanneer dat geschiedt gaan de lokale centrumfuncties van die wijken wegdrijven naar de globaal geïntegreerde randen. De synergie tussen morfologie enerzijds, en functies en densiteit anderzijds wordt daarbij verbroken, de lokale dynamiek destabiliseert, en het lokale winkelapparaat, dat normaal centrumversterkend werkt, ontbindt. De stabiele bewoning van het wijkcentrum verdwijnt en wordt vervangen door verhuren op korte termijn (aan kansarmen of alleenstaanden). Dat zou een verklaring kunnen zijn van wat er met de omgeving van de projectzone aan de gang is. De remedie bestaat erin de lokale centra precies te localiseren, ze te versterken, en de relaties van het centrum met de omliggende wijkcentra te versterken. Voor de wijk 1 spelen daarbij het Falconplein en de Falconruï een kapitale rol.





De rode puntjes in deze spreidingsdiagrammen stellen de verschillende relatieslijnen voor van één wijk (de elementen van de topologische kaart). De grijze puntjes zijn alle overige relaties van het volledige model van het verstedelijkte gebied van Antwerpen. Dat is het globale kader waarin de metingen worden gedaan. De positie van elk puntje wordt bepaald door de waarde van lokale en globale integratie. De structurende ruimten op lokaal niveau bevinden zich bovenaan het diagramma; de meest structurende ruimten op globaal niveau bevinden zich uiterst rechts. Als het synergieniveau (gegevens door de covariatiecoëfficiënt tussen de lokale en globale integratiewaarden en vet aangeduid in 't rood) hoog is, liggen de belangrijkste ruimten op lokaal niveau niet alleen bovenaan maar tevens uiterst rechts.



De evolutie van de synergy- en intelligibilitywaarden tussen bestaande toestand en ontwerpvoorstel

De versterkingsstrategie betekent dan concreet voor de centra en hun onderlinge verbindingen :

- **densiteit** verhogen, rekening houdende met een zo diffuus mogelijke spreiding van de ingangen naar de private eigendommen
- vestigingsmogelijkheden bieden voor de meest actieve "multipliers" - functies die de natuurlijke dynamiek versterken -, namelijk **handel**. Fijnschaligheid en functievermenging is daarbij van belang.
- **verkeersorganisatie** in de wijk die **vanuit de structurerende ruimten** is gedacht. Dat betekent concreet dat lussenplannen en eenrichtingsverkeer wel kunnen, op voorwaarde de centrale ruimten de distributie blijven verzekeren. In het definitieve en algemene stedenbouwkundige plan, wordt de verkeersorganisatie fijngesteld door middel van een "recursiemodel". Daarmee wordt zichtbaar gemaakt of verkeersbeslissingen uiteindelijk de lokale sfeer ten goede komen, eerder dan de globale belangen. Zaaks daarbij is de interne mobiliteit in de wijk te optimaliseren, met als draaischijf de centrale structurerende ruimten.

In het ontwerpproces neemt het meten van synergie in de bestaande toestand een belangrijke plaats in. Stratenpatronen, rooilijnen, .. zijn moeilijk te wijzigen. Vanuit economisch standpunt worden ze zo goed als het kan als uitgangspunt gebruikt. Bij de lokale ingrepen in de ruimtelijk structuur wordt er daarom op gelet het synergieniveau optimaal te houden of te maken.

Voor dit voorontwerpvoorstel werden enkele transformatiescenario's voor het huizenblok onderzocht. Zowel een noord-zuid als een oost-west verbinding doorheen het huizenblok kon op vlak van ruimtelijke structuur aanvaardbaar worden gemaakt, met een hoog synergieniveau en zonder dat er te sterke contrasten in ruimtelijke integratie ontstonden. Dit laatste is steeds problematisch maar zou omwille van de nabijheid van de prostitutiedriehoek erg kritisch worden.

Uiteindelijk werd gekozen voor slechts één enkele doorbreking (in N-Z richting, omdat deze het beste performeerde), zoniet zou de interactie tussen privaat en publiek te zeer verdund geraken en te weinig sociale controle opleveren. Om redenen van goede werking en sociale veiligheid in grootstedelijke context, is een duidelijke onderscheid tussen publieke ruimte en private ruimte nodig. Tevens moet het programma in de private ruimte dermate worden georganiseerd dat de interactie tussen privaat en publiek intens en constant is. Met andere woorden: er moeten genoeg deuren en ramen op uitgeven die effectief en "random" worden gebruikt. Een belangrijke limiet voor een verhoogde permeabiliteit van het huizenblok ligt dus bij de aard en de omvang van de functies, en de wijze waarop deze met de publieke ruimte communiceren. De compositie van het ontwerp werd ook op basis van dit criterium regelmatig bijgestuurd.

Niettemin moet worden onderlijnd dat met deze ene en precies gelokaliseerde nieuwe ZEEMANSSTRAAT op het vlak van ruimtelijke samenhang een verhoging van de synergie in de zwakste wijk (wijk 1) wordt gerealiseerd. Dat gaat een weinig ten koste van de wijk 3; een compromis dat verdedigbaar is aangezien deze wijk door zijn globale attractiviteit al op een spontane wijze gedragen zal worden door private investeringen en ontwikkelingen.





De afbeelding toont de vorm van het nieuwe openbare domein dat in het huizenblok wordt toegevoegd. Het betreft een nieuwe Zeemansstraat en een nieuw Zeemansplein. Voor meer details over de volumetrie van het voorstel en de verdeling van de functies, wordt verwezen naar het volgende deel van deze bundel. **De grote stedenbouwkundige lijnen** ervan zijn echter de volgende:

De toren van het bestaande Zeemanshuis wordt bewaard en geplaatst op een sokkel die hem verbindt met de morfologie van het traditionele huizenblok. In de sokkel bevinden zich gemeenschapsfuncties, en het dak is toegankelijk, maar is geen openbaar domein. Het wordt gebruikt en gecontroleerd voor het hotel en voor de gemeenschapsfuncties. De ruimte tussen de Falconpoort en de beschermde resten van de gevelmuur wordt opgehouden, maar is evenmin openbaar domein. De beschermde gevel wordt opnieuw geïntegreerd in een gebouw - namelijk de sokkel - en zal dus terug dienst doen als gevel, wat zijn conservering zal bevorderen. Er is een toegang naar de gemeenschapsfuncties via de Falconpoort. De grote koer tussen de poort en beschermde muur zal gebruikt worden voor openluchtactiviteiten of als tuinzone voor de gemeenschapsfuncties. De sociale controle over deze ruimte is dus "formeel" in tegenstelling met de sociale controle die in het openbare domein plaatsvindt, en die "informeel" is.

De rooilijn van de Falconrui wordt deels gereconstrueerd met een traditioneel gabarit, tot aan het nieuwe Zeemansplein. Dit plein heeft een eenvoudige convexe vorm, overzichtelijk en per definitie - vanwege de convexiteit - interactief. Dit plein heeft ook een uitgesproken Noord-Zuid oriëntatie omwille van verschillende compositorische redenen. De bezonning is beter, de nieuwe Zeemansstraat wordt kort gehouden, en de nieuwe hoofdingang van het hotel maakt - aan de noordzijde - nog net deel uit van het nieuwe plein. Dat bevordert de interactie tussen hotel en plein. Deze nieuwe ingang is ook goed zichtbaar opgesteld bekeken vanuit de oude Leeuwenrui. Op de nieuwe rooilijn van de Zeemansstraat worden "actieve" gevels geplaatst, met toegangen tot woningen en eventueel andere bestemmingen, maar liefst geen winkels.

De functieverdeling in het gebied wordt bepaald door de structureel bepaalde attractiviteit van de steelijke ruimte (zie hoger). Dit komt in grote lijnen op het volgende neer:

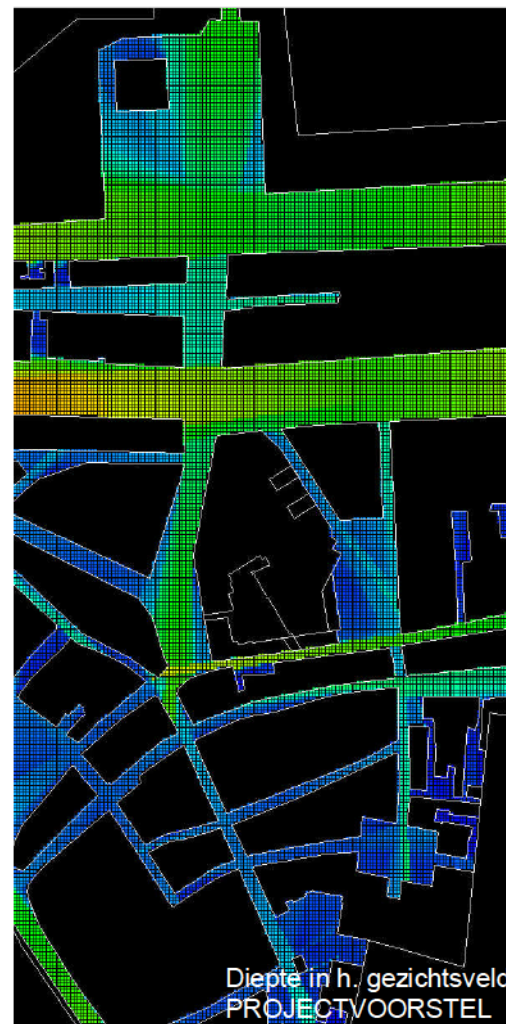
- continuïteit van wonen
- kantoren bevinden zich hoofdzakelijk aan de zijde van de Oude Leeuwenrui
- winkels en horeca zijn nodig aan de zijde van het Falconplein
- dienstverlening en gemeenschapsfuncties komen eerder aan het Falconplein en de Falconrui.

STADSPROJECT Falconplein – Zeemanshuis

**ARSIS / SPACESYNTAX**  
**DRIESEN-MEERSMAN-THOMAS architecten**  
**VOGT LANDSCAPE ARCHITECTS**

18 januari 2005





### Globale ruimtelijke aspecten van de lokale inrichting van het openbare domein.

Het bovenste beeld op deze bladzijde verfijnt de analyse van het openbare domein. In een complexe omgevingen zoals stedelijke structuren, hebben de standpunten vanwaaruit men een beter overzicht en betere controle heeft op de omliggende ruimte een bijzondere aantrekking. Vanaf daar zie je ook beter de samenhang. De puntjes zijn ingekleurd volgens de grootte van het gezichtsveld. Rood staat voor een groot gezichtsveld, en blauw voor een beperkter gezichtsveld. Sociaal gezien betekent rood een potentie tot een ruime interactie, met de omgeving. Noch rood noch blauw is à priori goed of slecht. Een zekere variatie is verkieslijk, en voor blauwe ruimten geldt dat ze beter klein zijn. Blauw betekent weinig interactiemogelijkheid met de omliggende ruimte. Voor dergelijke ruimten is het van belang dat de randen een actieve interactie verzekeren, bv. door de aanwezigheid van woningen. In dat geval is het minder de ruimte zelf dan wel de randen die voor sociale controle zorgen.

Op de analyse van de bestaande toestand is te zien dat de ruimte rond het Zeemanshuis nu een rest- of "afval"ruimte is. Dat is het gevolg van een te sterke verbrokkeling die in het projectvoorstel wordt vermeden. Het nieuwe Falconplein vrij egaal geelgroen gekleurd. Uit de beelden mag tevens blijken dat dit nieuwe plein, ondanks z'n vrij grote omvang, op een lager attractiviteitsniveau functioneert dan het Falconplein. Het nieuwe plein zal een meer lokale rol spelen.

De ruimte van het Falconplein is duidelijk samengesteld uit een mix van geïntegreerde en meer intieme ruimte. De geïntegreerde zone vormt een N-Z-as. Om de perceptie van de samenhang niet te verstoren, is het aangewezen om in het inrichtingsproject de rode zone van het plein vrij te laten van belangrijke visuele obstakels. De axialiteit van de ruimten komt ook tot zijn recht in het derde beeld, dat niet de omvang maar wel de diepte in het gezichtspunt weergeeft. Dat is ook zichtbaar ter plaatse van het nieuwe Zeemansplein. Vooral in structuren die bij de netwerkanalyse slechts matig tot slecht geïntegreerd zijn, is het van belang om de zones die bij de fijnere zichtbaarheidsanalyses oplichten, vrij te houden wat zichtbaarheid en permeabiliteit betreft.

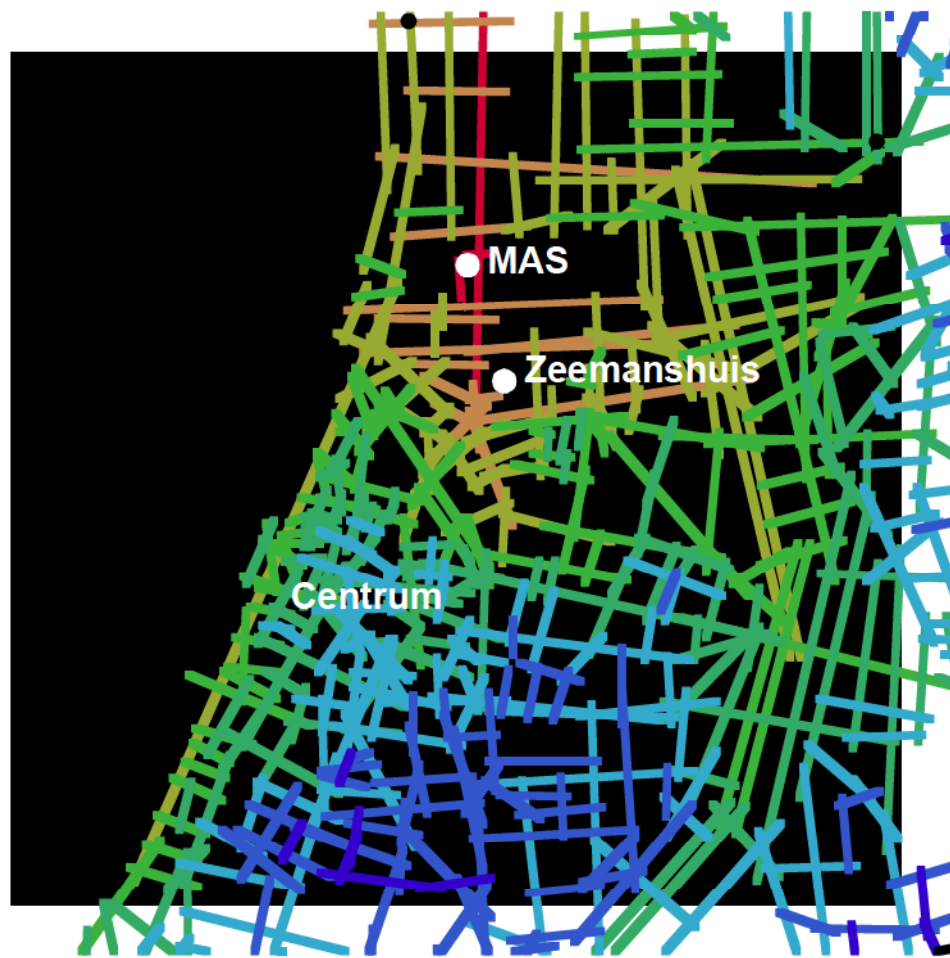
De grillige vormen van straten en pleinen brengen een noord-zuidas voort die van het MASplein tot aan het scharnierpunt Falconplein/Falconrui/Mutsaertstraat loopt. Hij is een belangrijke schakel tussen het havengebied en de wijk 1 (Falcon-Mutsaert). Het is de verbinding bij uitstek die kan vermijden dat er te grote contrasten ontstaan tussen enerzijds de Brouwersvliet/Oude Leeuwenrui en anderzijds de wijken ten zuiden ervan. Het project wil deze axialiteit valoriseren en ondersteunen. Voor het realiseren van dergelijke doelstellingen, is een aangepast verlichtingsplan eveneens van belang, in die zin dat het de zichten in de diepte naar de ruimtelijke schakels moet bevorderen. Aanleg en verlichting zullen de goede zichtbaarheid en leesbaarheid van de "schakel" als leidraad nemen.

STADSPROJECT Falconplein – Zeemanshuis

**ARSIS / SPACESYNTAX**  
**DRIESEN-MEERSMAN-THOMAS architecten**  
**VOGT LANDSCAPE ARCHITECTS**

18 januari 2005





*De kleuren geven een beeld weer van de diepte of topologische afstand vanaf het MAS. In termen van trajectpreferenties en natuurlijke bewegingen is blauw verderaf dan groen bv.. Het beeld toont dat het concept van de culturele as een belangrijke hindernis moet overwinnen om werkelijkheid te worden, namelijk de complexiteit van het oude stadswefsel.*

### De culturele Noord-Zuid as

De projectgroep heeft zich tevens gebogen over de vraag in welke mate het idee van de culturele N-Z as langs het Falconplein en doorheen de noordelijke wijken de ontwikkeling van deze wijken en de animatie van het Falconplein gunstig zou kunnen beïnvloeden. Het concept gaat ervan uit dat er tussen het MAS en het stadscentrum, met daartussen enkele cultuur- en onderwijsinstellingen, een significante dynamiserende bewegingenstroom zal ontstaan. Dat dit "natuurlijk" (t.t.z. als een vorm van natuurlijke beweging) zal gebeuren is twijfelachtig. De "ruimtelijke" weerstand op dat traject is te groot; of in elk geval groter dan menig alternatief, zoals de verbinding langs de kaaien. De theorie van de natuurlijke bewegingen aanziet ruimte als communicerende vaten waarin het gravitaire systeem van bewegingen functioneert volgens het principe van de minste weerstand. De complexiteit - en dus de weerstand - van de culturele as is te groot. Op de vraag of dit wenselijk is, om deze fluxen dan via enkele functionele attractoren te induceren, wensen we op te merken dat dit de synergie zou schaden tussen structureel gedragen bewegingen en functioneel gedragen bewegingsstromen. Het "overall" bewegingspatroon zou onstabiel worden, en dientengevolge ook het "settlement"-gedrag (zie hoger).

Echter, de aanwezigheid van kleinschalige cultuur- en onderwijsinstellingen in het complexe weefsel van wijk 1 is zeker een goede zaak, als een aanzet voor herleving. Deze aanwezigheid brengt een voldoende diffuus ruimtegebruik met zich mee. Anderzijds is de aanwezigheid van het MAS op de as van het Falconplein ook een goede zaak. Als het plein dermate wordt ingericht dat het dieptezicht en -overzicht maximaal is (dat je vanaf de hoek van van het Falconplein en Falconrui het MASplein kan zien en vice versa), dan zal er zich zeker op het Falconplein een horeca en handel kunnen ontwikkelen op een duurzame manier. De aanwezigheid van externe bezoekers op het Falconplein, en van attractoren die niets met de prostitutiesfeer te maken hebben, is een belangrijk factor voor een goed nabuurschap tussen de prostitutiedriehoek en de Falconwijk.





## ARCHITECTURALE INVULLING

### Algemene beschrijving

Het stadsproject Falconplein-Zeemanshuis is een oefening in densiteit, met name gaat het om zo veel mogelijk bruikbare vloeroppervlakte te realiseren binnen een gegeven context. Naast het grote bestaande volume van het Zeemanshuis, vraagt het programma niet minder dan 30 000 m<sup>2</sup> aan verschillende functies (12.500m<sup>2</sup> kantoren + 10.000m<sup>2</sup> wonen + 3.000m<sup>2</sup> gemeenschapsvoorzieningen + commerciële ruimte 1.000m<sup>2</sup> + 3.000m<sup>2</sup> groene ruimte). Voeg daarbij nog ettelijke m<sup>2</sup> voor de aanpassing van het Zeemanshuis tot een Maritiem Hotel.

Om deze aanzienlijke vloeroppervlakte op een verantwoorde manier te kunnen realiseren, wordt vertrokken van voldoende licht en ruimte voor de gebruikers enerzijds en van de zorg voor een kwalitatieve buitenruimte die een meerwaarde betekent voor de buurt anderzijds. Deze dualiteit vormt de leidraad voor het voorliggend stadproject (zie stedenbouwkundige analyse en opties).

Een wel doordacht systeem van publieke en semi-publieke open ruimtes draagt het geheel. De **volumes** worden bepaald door de vorm van deze **buitenkamers**. Deze ruimtes vormen samen met de verticale circulaties een grondlegger voor en een netwerk doorheen het gehele stadsproject.

Gezien het redelijk grootschalige karakter van de meeste onderdelen van het bouwprogramma is geopteerd om deze zoveel als mogelijk te richten op de Oude Leeuwenrui.

De nieuwe **Zeemansstraat** verbindt de Oude Leeuwenrui met de kruising van Falconrui met Generaal Belliardstraat. Ze vormt de slanke ruggengraat én het gezicht van het nieuwe kantoorcomplex. Ze biedt vanop het drukke kruispunt Oude Leeuwenrui–Brouwersvliet–Van Schoonbekeplein een doorzicht tot het kleinere kruispunt dieper in de wijk. Belangrijk is dat op deze as de nieuwe toegang tot het Zeemanshuis / Maritiem Hotel gepland wordt. Het rijzige silhouet van het Zeemanshuis wordt op een genuanceerde wijze zichtbaar vanuit de Oude Leeuwenrui, de enige straat in de omgeving die de schaal van dit gebouwencluster in feite aan kan. De nieuwe inkom tot het hotel wordt gevormd door een hap uit het de Noord-Oostelijke uiteinde van het bestaande hoogbouwvolume. Het bevindt zich net op de overgang van de Zeemansstraat naar het Zeemansplein. Dit scharnier is de focus van de volledige ruimtelijke compositie.

Het **Zeemansplein** is doorheen de onderdoorgang aan het hotel zichtbaar vanuit de Brouwersvliet. Het zal ruimer worden dan de voetgangerszone aan het Falconplein en kan de schaal van het Zeemanshuis aan. Het is buurtgericht met speeltuigen en schaaktafels onder de bomen.

Op de hoek van het Zeemansplein met de Generaal Belliardstraat komt een klein torenvolume. Het vormt de overgang tussen de hoogbouw van het Zeemanshuis en de omliggende bestaande bebouwing en bevat appartementen met zicht over het plein naar het zuiden. De bar van het hotel zal op het plein een terras met riante bezonning krijgen.



Zicht Oude Leeuwenrui

STADSPROJECT Falconplein – Zeemanshuis

**ARSIS / SPACESYNTAX**  
**DRIESEN-MEERSMAN-THOMAS architecten**  
**VOGT LANDSCAPE ARCHITECTS**

18 januari 2005





Oude Kloostermuur



Falconplein 31 nieuwe toestand



Falconplein 31



Falconpoort

Via trappen of gradins die als amfitheater kunnen dienen, worden een aantal opengewerkte kelders van het Zeemanshuis (Niveau -200cm) bereikbaar. Dit verlaagde deel, een soort "cour anglaise", gaat een afzonderlijke entiteit in het plein vormen als introductie tot de publieke functies die in de nieuwe sokkel rond het hotel zullen gevestigd worden.

Deze cour anglaise is ook bereikbaar via een overdekte buitentrap en lift in het volume op de hoek van het Zeemansplein en de Falconruï. Deze publieke circulatie, die 's nachts eventueel afsluitbaar is, nodigt eveneens uit tot het verhoogde plein ("esplanade") boven de sokkel rond het hotel. Het restaurant van het hotel geeft met een ruim terras hierop uit. De bar, het hotel-restaurant en andere publieke functies (fitness) bezitten elk een geëigende en als dusdanig herkenbare buitenruimte, en kunnen op deze wijze ook bereikt worden zonder het hotel te doorkruisen. Het volume dat de overgang vormt tussen Falconruï en Zeemansplein herbergt de studio's van het hotel. Via het verhoogde plein staan ze in verbinding met het hotel. De studio's behouden een autonomie t.o.v. het hotel en zoeken een aansluiting met de aansluitende woonzone.

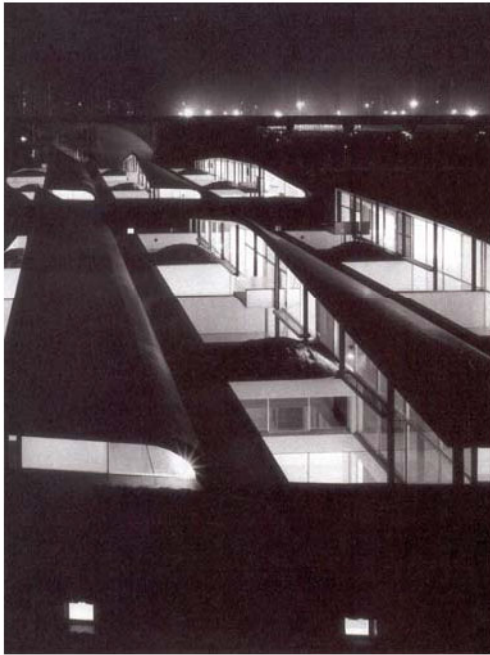
Tussen het Falconplein en het Zeemansplein ligt het **Kloosterplein**, meer ingesloten en centraal in het bouwblok. De historische Falconpoort op het Falconplein geeft toegang tot dit rustiger binnengebied. Een tweede toegang wordt gevormd door een nieuwe voetgangersdoorgang naast de publieke en/of commerciële functies (bejaardenclubhuis, café met tuinterras...) in de nieuwbouw op Falconplein nr.29-31. De bestaande monumentale gevel van het pakhuis op het plein blijft hier evenwel behouden. Het binnenplein wordt afgezoomd door de historische gevelfragmenten van het zestiende eeuwse Falconklooster. Deze gevel gaat de nieuwe sokkel van het Zeemanshuis omsluiten en wordt uitgegraven tot op zijn oorspronkelijk niveau (ongeveer -150cm). Via de heropende deuren en ramen van deze gevel worden de publieke functies in de sokkel (pas -200cm) verlicht en toegankelijk.

Een ruime onderdoorgang verbindt het Kloosterplein met de Falconruï. Hierdoor heeft niet alleen de brandweer toegang tot het binnengebied, maar krijgt ook de nauwe Falconruï een interessant doorzicht op het zonnige binnengebied.

Langs de historische muur wordt via een patio en enkele buitentrappen een architecturale wandeling gecreëerd naar de **Esplanade** boven de sokkel rond het Zeemanshuis en verder tot het **Woonerf** boven de laagbouwkantoren. Dit parcours kan 's nachts afgesloten worden. Ook het kloosterplein kan na sluitingstijd van de aangrenzende publieke functies afgesloten worden. Dit laat toe dit plein voor semi-publieke activiteiten te gebruiken.

De reeds aangehaalde **Zeemansstraat** ontsluit de grote hoeveelheid aan kantoren. Deze worden door de nieuwe straat en aansluitende patio's ruim voorzien van uitzicht en daglicht en tevens opgedeeld in herkenbare kleinere volumes die al dan niet afzonderlijk gebruikt kunnen worden. De hoofdingangen worden gecentraliseerd ter hoogte van de Oude Leeuwenruï. De toegangen tot de "maisonettes" aan het bovenliggende woonerf bevinden zich ook langs deze straat. Zo ook de voetgangerstoegang tot de ondergrondse parking, die niet rechtstreeks verbonden wordt met de bovenliggende woningen. Met de doorloop van toeristen en klanten van het Zeemanshuis zorgt dit voor een gediversifieerde circulatie en sociale controle, ook na de kantooruren.





referentie beeld: maisonettes  
OMA in Japan

De patio's tussen de kantoren en de achterzijde van de bestaande heterogene bebouwing laten een mogelijke herinterpretatie van deze "achterrooilijn" toe. Gezien dit echter bijna allemaal handelspanden zijn en ook liefst als zodanig blijven, zullen de eigenaars echter wellicht meer geïnteresseerd zijn in extra oppervlakte dan wel in het maken van raamopeningen of tuintjes. De patio's kunnen ook fungeren als vluchtweg voor de verschillende aangrenzende functies (Ook de grote commerciële oppervlakte in Falconrui nr 9 en de ondergrondse parking)

Het woonerf bovenop de laagbouwkantoren is semi-publiek. Men bereikt dit niveau via de wandeling langsheen de historische kloostermuur of via omsloten trappen en liften naar de Zeemansstraat. (Voor het deel rechts uitgevend op het Zeemansplein). Op deze groendaken zijn kleine woonvolumes geschikt met individuele rijwoningen ("maisonettes" met individuele buitenterrassen) en enkele appartementen. De schikking is bestudeerd i.f.v. de bezonning van de woningen, de lagergelegen patio's en het uitzicht vanuit de naastliggende hogere kantoren aan de Oude Leeuwenrui.



referentie beeld: daktuinen op kantoren met achterliggend 'Zeemanshuis'  
Oscar Niemeyer in Brazilië



STADSPROJECT Falconplein – Zeemanshuis

**ARSIS / SPACESYNTAX**  
**DRIESEN-MEERSMAN-THOMAS architecten**  
**VOGT LANDSCAPE ARCHITECTS**

18 januari 2005

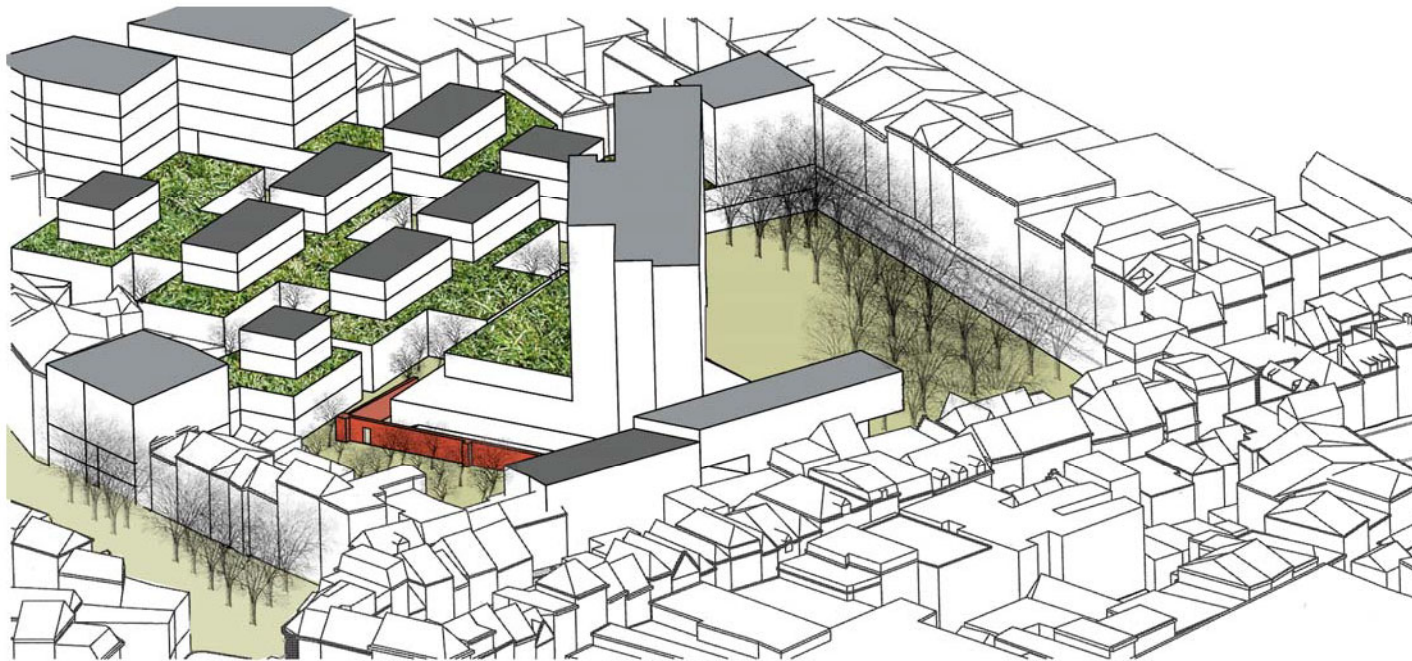


## Beschrijving per functie

De gegeven oppervlakten zijn deze van de ingekleurde vlakken, muren inbegrepen. Eventuele inpandige terrassen zijn tevens inbegrepen en de al dan niet gemeenschappelijke verticale circulatie zijn tevens inbegrepen. Uitkragende terrassen of dakterrassen op de omliggende bebouwing of op het eigen bovenliggende dak zijn niet inbegrepen.

### Woningen (Huisvesting) 6.920 m<sup>2</sup>

1. Falconplein nr. 9: 1° t/m 3° verdieping  
Boven commerciële ruimte op gelijkvloers  
3 x 140 m<sup>2</sup> = 3 appartementen.  
De eerste verdieping zou een uitbreiding van de commerciële ruimte op het gelijkvloers kunnen zijn.  
Een trapzaal met lift geeft uit op het Falconplein.
2. Falconplein nrs. 29 & 31: 2° t/m 4° verdieping  
Boven de publieke ruimte op het gelijkvloers en de eerste verdieping.  
3 x 369 m<sup>2</sup> = 6 appartementen.  
De gevel van het pakhuis op nr. 31 blijft behouden, bij de architecturale uitwerking kan er onderzocht worden of de structuur van het pakhuis behouden kan blijven.  
Een trapzaal met lift geeft uit op het Falconplein of op de onderdoorgang naar de Kloostertuin.
3. Falconrui nr 3 en nr 9 t/m tegenover nr 22: gelijkvloers t/m 3° verdieping/  
4 x 64 m<sup>2</sup> = 2 duplexwoningen  
2 x 246 m<sup>2</sup> = 4 duplexwoningen  
2 x 324 m<sup>2</sup> = 3 duplexwoningen + 2 appartementen  
De onderliggende woningen op het gelijkvloers en eerste verdieping hebben een tuintje uitgevend op het kloosterplein. De bovenliggende woningen op tweede en derde verdieping hebben een dakterras.  
Er zijn 3 trapzalen zonder lift uitgevend op de Falconrui.  
  
Het zou aangewezen zijn dat het pand Falconrui nr 7 eveneens bij het project betrokken wordt. Na afbraak hiervan zou de hierboven beschreven structuur kunnen doorgetrokken worden. Dit zou 4 x 104 m<sup>2</sup> extra woonruimte opleveren = 2 duplexwoningen of 4 appartementen (deze oppervlakte is niet opgenomen in de tabel).
4. Zeemansplein hoek Generaal Belliardstraat nr 10/12: 2° t/m 5° verdieping.  
Bovenop de laagbouw met kantoren.  
4 x 208 m<sup>2</sup> = 8 appartementen.  
Een trapzaal met lift geeft uit op het Zeemansplein en geeft tevens toegang tot het semi-publieke gebied op de tweede verdieping waar de maisonnettes op uitgeven.
5. Zeemansstraat bovenop laagbouw kantoren rechts (zijde Gen. Belliardstraat).  
Drie blokjes op de tweede en derde verdieping van respectievelijk:  
3 blokjes van 57 m<sup>2</sup> per laag = 3 duplexwoningen  
1 blok van 105 m<sup>2</sup> per laag = 2 appartementen  
De toegang gebeurt via de trapzaal met lift uitgevend op het Zeemansplein (zie punt 4).



STADSPROJECT Falconplein – Zeemanshuis

**ARSIS / SPACESYNTAX**  
**DRIESEN-MEERSMAN-THOMAS architecten**  
**VOGT LANDSCAPE ARCHITECTS**

18 januari 2005





bestaande toestand 'Kloosterplein'

6. Zeemansstraat bovenop laagbouw kantoren links (zijde Falconplein).  
 Blokjes op de tweede en derde verdieping van respectievelijk:  
 2 blokjes van 55 m<sup>2</sup> per laag = 2 duplexwoningen  
 12 blokjes van 57 m<sup>2</sup> per laag = 12 duplexwoningen  
 1 blok van 85 m<sup>2</sup> per laag = 2 appartementen  
 Deze laatste staan bovenop de publiekfuncties in de achterbouw van Falconplein nr 29-31.  
 De toegang gebeurt via de 2 trapzalen met lift uitgevend op de patio's in de Zeemansstraat. Via de terrassen en buitentrappen aansluitend op de oude kloostergevel staan deze woningen ook in verbinding met de Kloostertuin.
7. De bestaande historische huisjes op het kloosterplein .  
 3 huisjes met elk een gelijkvloers en eerste verdieping  
 2 x 27m<sup>2</sup> = één woning  
 2 x 27m<sup>2</sup> = één woning  
 2 x 62m<sup>2</sup> = één woning
8. Tenslotte sluiten ook de studio's in de nieuwbouw van het Zeemanshotel in de Falconrui tegenover nr 28 t/m32 aan op de hoger beschreven woningen in dit project. Zij zijn niet meegeteld in de oppervlaktes voor woningen maar bij het hotel.

#### Publieke functies 6.622 m<sup>2</sup>

Het project voorziet publieke functies in het gelijkvloers en eerste verdieping van de nieuwbouwpanden Falconplein nrs 29/31. ( 715m<sup>2</sup> op gelijkvl; + 770m<sup>2</sup> op 1<sup>o</sup> verd.). De gevel van het pakhuis op nr 31 blijft bewaard; bij verdere architecturale uitwerking kan onderzocht worden of ook de structuur ervan kan bewaard blijven.

Door dit volume wordt er een nieuwe (afsluitbare) publieke doorgang naar de Kloostertuin voorzien. In dit volume zou bv. een bejaardenclubhuis kunnen voorzien worden, ter vervanging van het clubhuis in de Gen. Belliardstraat nr 14 dat gesloopt wordt. Ook meer commerciële horeca functies zouden hier ondergebracht kunnen worden. De achterbouw geeft enerzijds uit op de Kloostertuin waarin een op het zuiden gericht terras kan aangelegd worden. En tevens geeft hij ook uit op nieuwe afzonderlijk afsluitbare patio's tussen de achterbouwen van de bestaande huizen Falconplein nrs 21 t/m 27 en op de patio's van de laagbouwkantoren.

De bijgebouwen op het gelijkvloers van het Zeemanshuis worden afgebroken en worden vervangen door een nieuw sokkelgebouw dat aansluit op de bestaande niveaus van het Zeemanshuis (kelder -200 cm, gelijkvloers + 130 cm, en eerste verdieping). Deze verdiepingen zijn resp. 3.164m<sup>2</sup>, 2.480m<sup>2</sup> en 1.467m<sup>2</sup> groot eventuele vides zijn hiervan niet afgetrokken. Ongeveer 1.974 m<sup>2</sup> is nodig voor het deel van het gevraagde programma van het Maritiem Hotel, hotelkamers en studio's niet inbegrepen (circulatie wel inbegrepen). Voor de publieke functies blijft er dus nog ± 5.137m<sup>2</sup> over indien er gewerkt wordt met een verdiepingshoogte van 3,40 m. Indien er functies gekozen worden die een dubbele hoogte nodig hebben dan kan dit maar wordt de oppervlakte natuurlijk kleiner.

Deze functies zijn bereikbaar via het Zeemansplein, de lagergelegen verdieping is rechtstreeks toegankelijk via het verlaagde deel van het plein via de gradins of via de buitenlift op de hoek met de Falconrui. Tevens geven deze ruimtes uit op de Kloostertuin.

STADSPROJECT Falconplein – Zeemanshuis

**ARSIS / SPACESYNTAX**  
**DRIESEN-MEERSMAN-THOMAS architecten**  
**VOGT LANDSCAPE ARCHITECTS**

18 januari 2005





## Maritiem Hotel 6.731m<sup>2</sup>

Het Zeemanshuis wordt omgebouwd tot Maritiem Hotel. De toegang van het hotel wordt verplaatst naar het Noordoostelijke uiteinde van het bestaande gebouw, op de hoek van het Zeemansplein met de Zeemansstraat. Hoogbouw verbreed (190 m<sup>2</sup> per verdieping) Op twee verdiepingen kunnen alzo 60 eenpersoonskamers voor het Zeemanshuis ondergebracht worden. Op de andere verdiepingen wordt er telkens van drie bestaande eenpersoonskamers twee tweepersoonskamers van 21,6 m<sup>2</sup> gemaakt. Tezamen met de nieuwbouwkamers geeft dit 23 kamers per verdieping of 100 kamers in het totaal. In een nieuwbouw bovenop het sokkelgebouw met publieke functies aan de Falconrui worden er op de 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup> en 3<sup>o</sup> verdieping (resp. 203, 303 en 303 m<sup>2</sup>) ± 20 studio's van 30 m<sup>2</sup> voorzien. Deze studio's zijn te bereiken van op het semi-publieke plein bovenop het sokkelgebouw. Dit is bereikbaar via de overdekte trap en buitenlift op de kop van dit nieuwbouwwolume op de hoek van Falconrui en Zeemansplein. Tevens staat dit verhoogde plein in verbinding met het Falconplein en de Kloostertuin via de buitentrappen langsheen de oude kloostermuur. Ook het restaurant van het Maritiem Hotel, gesitueerd op de eerste verdieping van het bestaande zeemanshuis, zou op dit verhoogd plein uitgeven en er een groot terras kunnen hebben. Via de hoger beschreven routes is het restaurant dus ook vlot bereikbaar zonder doorheen het hotel te moeten lopen. Andere publieke functies die al dan niet tot het hotel behoren (bv. Fitness) kunnen gesitueerd worden in de nieuwbouw tussen de kantoren en het Zeemanshuis op de eerste verdieping en aldus ook een eigen buitenruimte hebben en rechtstreeks bereikbaar zijn via het verhoogde plein.

## Commerciële ruimte 808m<sup>2</sup>

Gelijkvloers Falconplein 9 en kelder (niet meegerekend) Kan verbonden worden met parking. Kan tevens ook uitgebreid worden naar de 1<sup>o</sup> verdieping welke nu voorzien is als woning. Een laad- en loszone voor vrachtwagens op het eigen terrein zoals gevraagd in de projectdefinitie werd niet voorzien wegens ruimteverslindend en te 'unheimlich'. De commerciële ruimte krijgt daarentegen wel een dienstingang aan de Brouwersvliet. Hier wordt een deel van de bestaande parkeerstrook ingericht als laad- en loszone. Deze kan ook gebruikt worden voor de toeristenbussen i.f.v. het Maritiem Hotel.

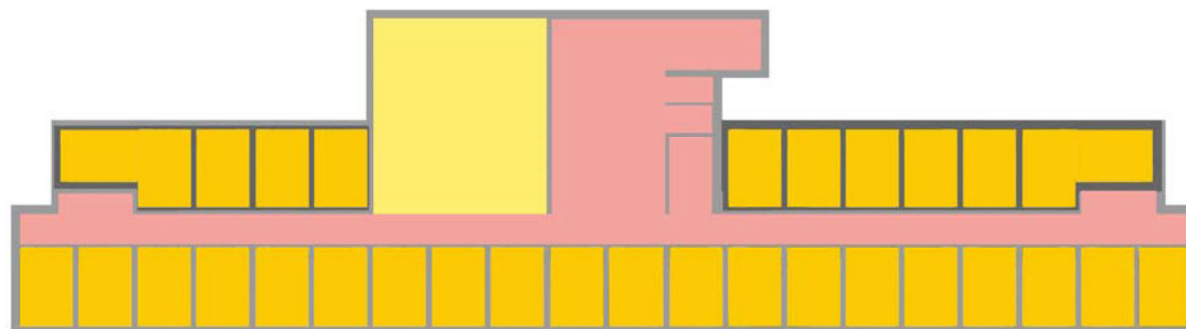
## Kantoren 12.298 m<sup>2</sup>

Eventuele archief of technische ruimten in de kelder niet meegerekend.  
 Toren links Brouwersvliet nr.8 glv t/m 5<sup>o</sup> verdieping.  
 1x 229 m<sup>2</sup>, 1x 297 m<sup>2</sup> en 4x 333 m<sup>2</sup>  
 Toren rechts Brouwersvliet nr.10 glv t/m 5<sup>o</sup> verdieping.  
 1x 374 m<sup>2</sup>, 1x 348 m<sup>2</sup> en 4x 442 m<sup>2</sup>  
 Laagbouw links (zijde Falconplein) 1x 2.394 m<sup>2</sup> en 1x 2.741 m<sup>2</sup>  
 Laagbouw rechts (zijde Generaal Belliardstraat) 2x 1.385 m<sup>2</sup>  
 De beide kantoortorens hebben beide een afzonderlijke toegang op de hoek van de Oude Leeuwenrui en de Zeemansstraat. Hun verticale circulaties kunnen doorgetrokken worden tot in de onderliggende parking. Op de tweede verdieping hebben zij elk een ruim terras bovenop de laagbouw kantoren.

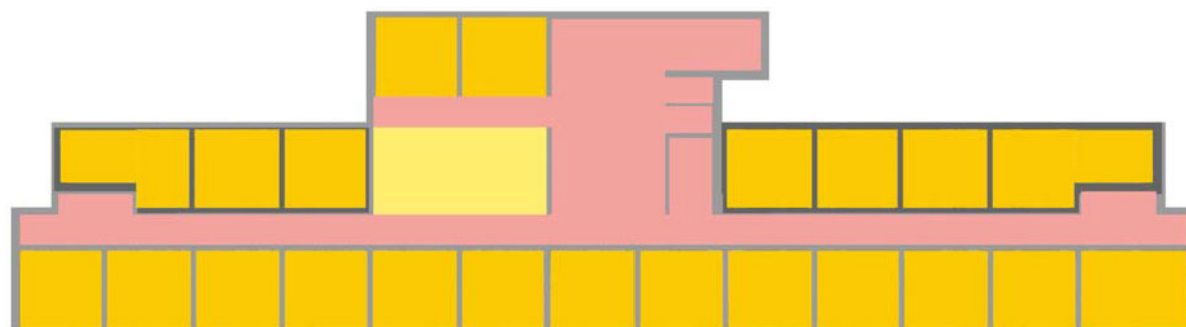
STADSPROJECT Falconplein – Zeemanshuis

**ARSIS / SPACESYNTAX**  
**DRIESEN-MEERSMAN-THOMAS architecten**  
**VOGT LANDSCAPE ARCHITECTS**

18 januari 2005



NIVO +3 - NIVO +4



NIVO +5 - NIVO +8





De laagbouw kantoren kunnen zowel opgevat worden als twee of meer autonome gehelen of als uitbreidingen van de hoger beschreven kantoortorentjes. Via de verschillende patio's uitgevend op de Zeemansstraat en op de achtertuinen van de bebouwing aan het Falconplein en Gen.Belliardstraat ontvangen zij ruim daglicht. De patio's tussen de laagbouw kantoren links en de tuinen en achterbouwen van het Falconplein zijn met elkaar verbonden. Zodoende kunnen zij fungeren als vluchtweg voor de kantoren en eventueel ook voor de nieuwe en bestaande commerciële ruimtes aansluitend op het Falconplein.

#### **Parking 6.002 m<sup>2</sup>**

Onder het gehele noordelijke deel van het project.

1x 6.002 m<sup>2</sup>

Hierin kunnen ongeveer 250 auto's geparkeerd worden.

De in- en uitrit bevinden zich aan de Oude Leeuwenrui 10.

Buiten de verbinding met de verticale circulatie van de kantoren is er nog een voetgangerstoegang voor bewoners die uitgaat in de Zeemansstraat. In de patio's aansluitend op het Kloosterplein kunnen nog vluchtwegen voorzien worden.

De parking kan eventueel verbonden worden met:

- De commerciële ruimte in Falconplein 9.
- De publieke functies.
- Het Maritiem Hotel.

#### **Publieke Open Ruimte**

Het Zeemansplein : 4.000 m<sup>2</sup>

Het Kloosterpark : 2.000 m<sup>2</sup>

Dit laatste plein is afsluitbaar.



STADSPROJECT Falconplein – Zeemanshuis

**ARSIS / SPACESYNTAX**  
**DRIESEN-MEERSMAN-THOMAS architecten**  
**VOGT LANDSCAPE ARCHITECTS**

18 januari 2005



## Funcieplannen

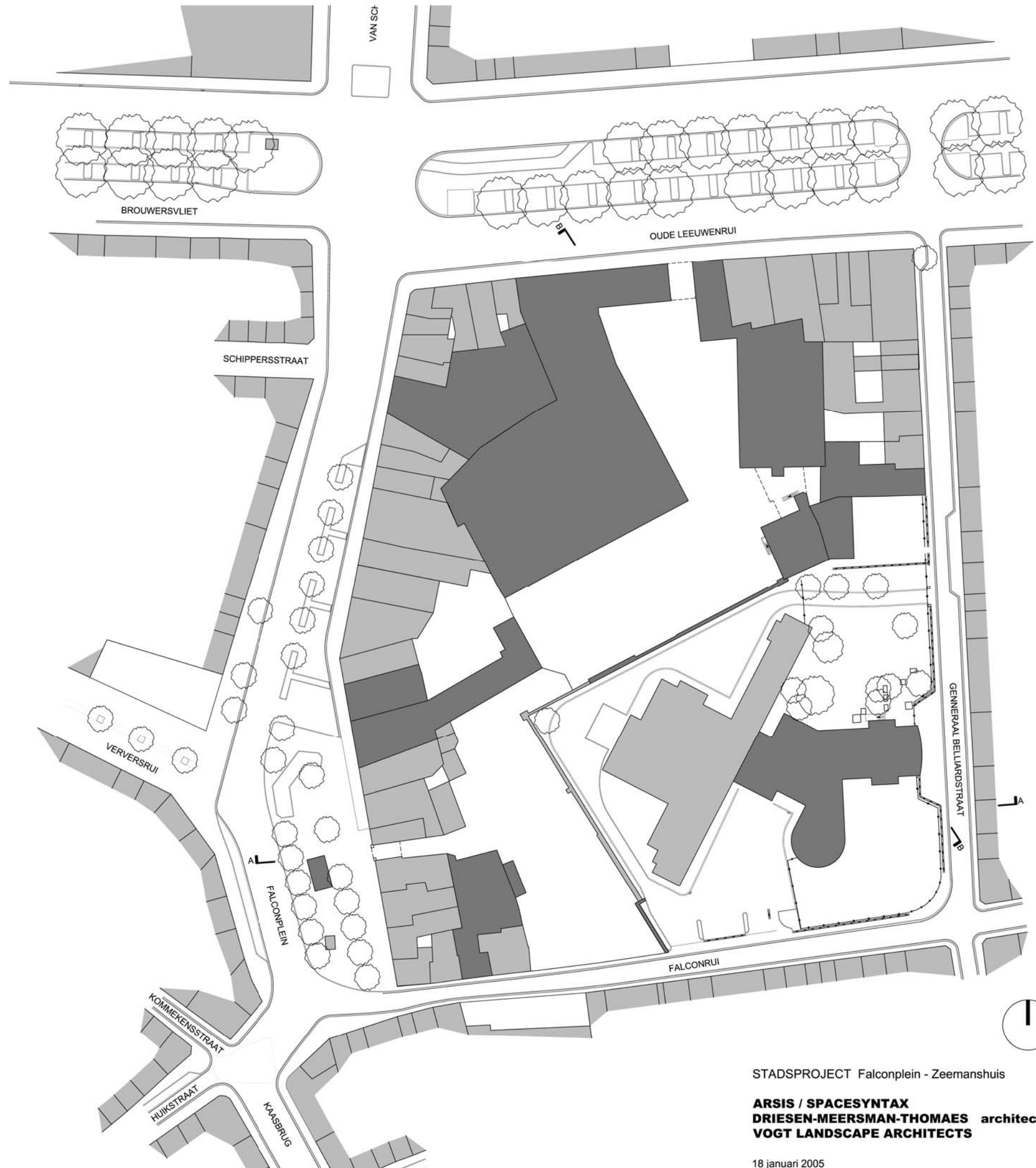
STADSPROJECT Falconplein – Zeemanshuis

**ARSIS / SPACESYNTAX**  
**DRIESEN-MEERSMAN-THOMAS architecten**  
**VOGT LANDSCAPE ARCHITECTS**

18 januari 2005



- bestaande gebouwen
- bestaande gebouwen - afbraak



**NIVEAU 0**  
 bestaande toestand  
 schaal 1/1000



STADSPROJECT Falconplein - Zeemanshuis

**ARSIS / SPACESYNTAX**  
**DRIESEN-MEERSMAN-THOMAS architecten**  
**VOGT LANDSCAPE ARCHITECTS**

18 januari 2005



- ondergrondse parking
- kantoren
- commerciële functies
- publieke functies
- hotel
- hotel / publieke functies
- woningen - appartementen
- woningen - maisonnettes
- woningen - duplexwoningen
- circulatie



NIVEAU -1

schaal 1/1000



STADSPROJECT Falconplein - Zeemanshuis

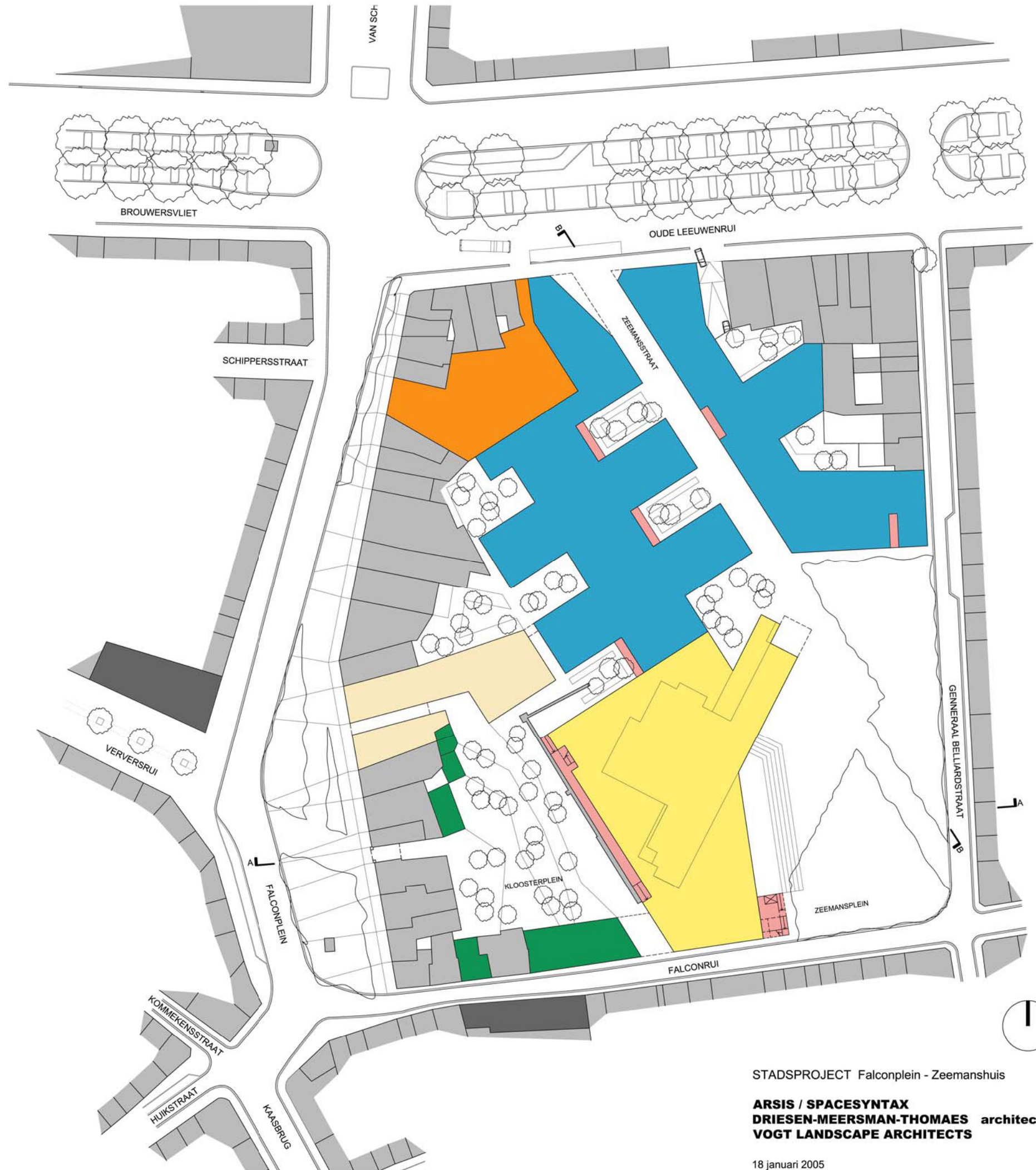
**ARIS / SPACESYNTAX**  
**DRIESEN-MEERSMAN-THOMAS architecten**  
**VOGT LANDSCAPE ARCHITECTS**

18 januari 2005





- ondergrondse parking
- kantoren
- commerciële functies
- publieke functies
- hotel
- hotel / publieke functies
- woningen - appartementen
- woningen - maisonnettes
- woningen - duplexwoningen
- circulatie



NIVEAU 0

schaal 1/1000



STADSPROJECT Falconplein - Zeemanshuis

**ARIS / SPACESYNTAX**  
**DRIESEN-MEERSMAN-THOMAS architecten**  
**VOGT LANDSCAPE ARCHITECTS**

18 januari 2005



- ondergrondse parking
- kantoren
- commerciële functies
- publieke functies
- hotel
- hotel / publieke functies
- woningen - appartementen
- woningen - maisonnettes
- woningen - duplexwoningen
- circulatie



NIVEAU 1

schaal 1/1000



STADSPROJECT Falconplein - Zeemanshuis

**ARIS / SPACESYNTAX**  
**DRIESEN-MEERSMAN-THOMAS architecten**  
**VOGT LANDSCAPE ARCHITECTS**

18 januari 2005



- ondergrondse parking
- kantoren
- commerciële functies
- publieke functies
- hotel
- hotel / publieke functies
- woningen - appartementen
- woningen - maisonnettes
- woningen - duplexwoningen
- circulatie



NIVEAU 2

schaal 1/1000



STADSPROJECT Falconplein - Zeemanshuis

**ARIS / SPACESYNTAX**  
**DRIESEN-MEERSMAN-THOMAS architecten**  
**VOGT LANDSCAPE ARCHITECTS**

18 januari 2005



- ondergrondse parking
- kantoren
- commerciële functies
- publieke functies
- hotel
- hotel / publieke functies
- woningen - appartementen
- woningen - maisonnettes
- woningen - duplexwoningen
- circulatie



NIVEAU 3

schaal 1/1000



STADSPROJECT Falconplein - Zeemanshuis

**ARIS / SPACESYNTAX**  
**DRIESEN-MEERSMAN-THOMAS architecten**  
**VOGT LANDSCAPE ARCHITECTS**

18 januari 2005



- ondergrondse parking
- kantoren
- commerciële functies
- publieke functies
- hotel
- hotel / publieke functies
- woningen - appartementen
- woningen - maisonnettes
- woningen - duplexwoningen
- circulatie



NIVEAU 4

schaal 1/1000



STADSPROJECT Falconplein - Zeemanshuis

**ARSIS / SPACESYNTAX**  
**DRIESEN-MEERSMAN-THOMAS architecten**  
**VOGT LANDSCAPE ARCHITECTS**

18 januari 2005

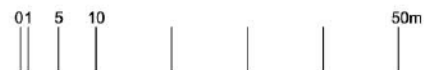


- ondergrondse parking
- kantoren
- commerciële functies
- publieke functies
- hotel
- hotel / publieke functies
- woningen - appartementen
- woningen - maisonnettes
- woningen - duplexwoningen
- circulatie



**NIVEAU 5**

schaal 1/1000



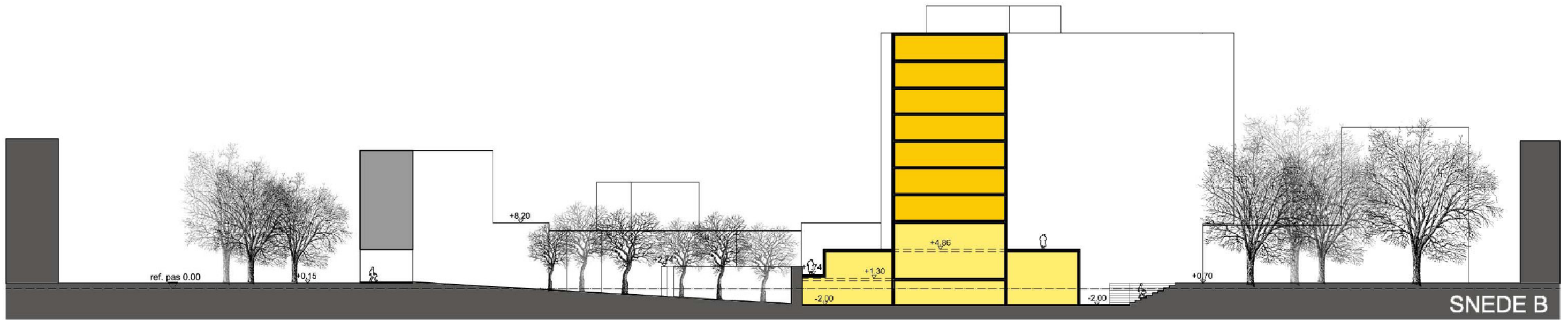
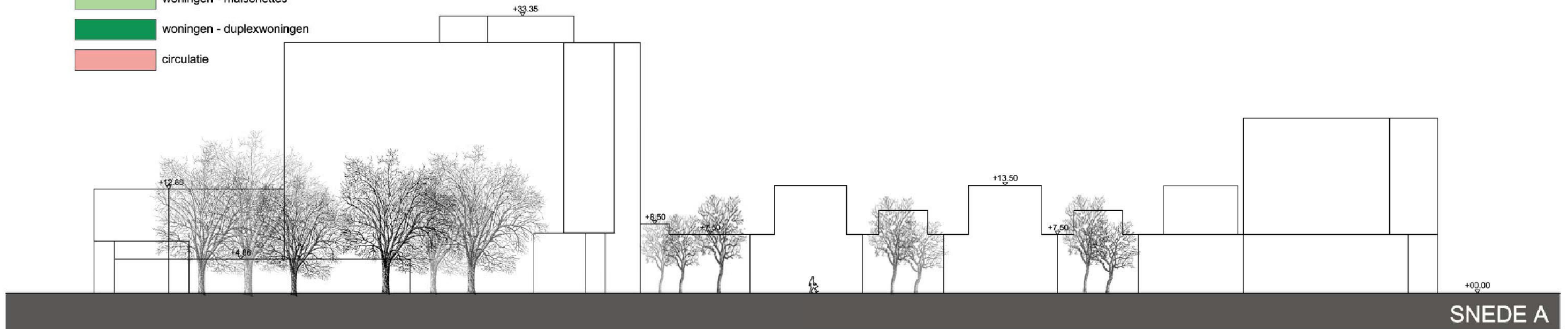
STADSPROJECT Falconplein - Zeemanshuis

**ARSIS / SPACESYNTAX**  
**DRIESEN-MEERSMAN-THOMAES architecten**  
**VOGT LANDSCAPE ARCHITECTS**

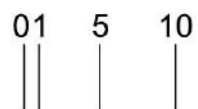
18 januari 2005



- ondergrondse parking
- kantoren
- commerciële functies
- publieke functies
- hotel
- hotel / publieke functies
- woningen - appartementen
- woningen - maisonnettes
- woningen - duplexwoningen
- circulatie



SNEDE A - B



50m

schaal 1/500

STADSPROJECT Falconplein - Zeemanshuis

**ARIS / SPACESYNTAX**  
**DRIESEN-MEERSMAN-THOMAS architecten**  
**VOGT LANDSCAPE ARCHITECTS**

18 januari 2005



OPPERVLAKTEN & FASERINGEN									
		PARKING	PUBLIEK & HOTEL	HOTEL (kamers & studio's)	KANTOOR SD-Works	NIEUWE WONINGEN	COMMERCIEEL	PUBL OF COMMERC	PUBLIEKE OPEN RUIMTE
NIVEAU -1	m²	6.002	3.164	0	0	0	0	0	0
NIVEAU 0	m²	6.002	2.480	0	4.342	426	808	715	6.000
NIVEAU +1	m²		1.467	203	4.856	566	0	770	0
NIVEAU +2	m²	0	0	1.290	775	2.260	0	0	0
NIVEAU +3	m²	0	0	1.290	775	2.260	0	0	0
NIVEAU +4	m²	0	0	987	775	577	0	0	0
NIVEAU +5	m²	0	0	987	775	208	0	0	0
NIVEAU +6	m²	0	0	987	0	0	0	0	0
NIVEAU +7	m²	0	0	987	0	0	0	0	0
NIVEAU +8	m²	0	0	770	0	0	0	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>m²</b>	<b>6.002</b>	<b>7.111</b> - 1.974m² hotel + 1.974m² hotel = 5.137m² publ ruim = 6,731m² hotel	<b>7.501</b>	<b>12.298</b>	<b>6.297</b>	<b>808</b>	<b>1.485</b>	<b>6.000</b>

FASE A0	1.228 m²
FASE A1	1.852 m²
FASE A2	11.729 m²
FASE A2 bis	968 m²
FASE A3	5.135 m²
FASE A3 bis	1.588 m²
FASE B1	2762 m²
FASE B2	232 m²
FASE C1	1.140 m²
FASE C2	256 m²
FASE D1	13.803 m²
FASE D2	809 m²

## Fasering

De architecturale opdeling in duidelijk leesbare volumes biedt tevens verschillende mogelijkheden qua fasering. Het bijgevoegde schema moet niet gelezen worden als een chronologie maar als een menukaart waaruit naar gelang het tijdstip in het project verschillende keuzes kunnen gemaakt worden. De kleinere invulprojecten langs de randen kunnen bouwtechnisch gezien op gelijk wel ogenblik uitgevoerd worden. Om psychologische redenen zal dit beter snel gebeuren. De parking moet natuurlijk voorafgaandelijk aan de kantoren gebouwd worden. De kantoren zelf kunnen indien gewenst in vele afzonderlijke stappen gerealiseerd worden. De belangrijkste publieke ruimten kunnen slechts gerealiseerd worden tijdens de algemene verbouwing van het Zeemanshuis. De nieuwbouw op Falconplein nrs 29 en 31 achter de te behouden pakhuisgevel kan echter al in een vroegere fase een publieke functie herbergen.

## Uitbreiding

Het hier voorgestelde stadsproject is zeer bewust beperkt tot de huidige gronden in eigendom van de PPS. Het is absoluut niet nodig om nog aanpalende eigendommen te verwerven om dit project te kunnen realiseren.

Evenwel toch drie suggesties:

- De aankoop en verbouwing van het pand Falconrui nrs (1), 5 en 7 rondom de Falconpoort zou een belangrijke gezichtbepalende factor zijn. Op het gelijkvloers zouden er wijkgerichte publieke voorzieningen kunnen komen. Op de verdiepingen woningen.
- De aankoop en afbraak van Falconrui nrs (1), 5 en 7 zou de algemene schikking en de economische haalbaarheid van de nieuwbouw duplexwoningen in de Falconrui sterk kunnen verbeteren.
- De aankoop en de afbraak van het pand Oude Leeuwenrui nr. 6 zou een grotere kantooroppervlakte mogelijk maken op verschillende verdiepingen voor de kantoorstoren links. En aldus de kostprijs per m² doen dalen. Hierbij dient evenwel opgemerkt dat er nu reeds 12298 m² kantoor voorzien is.

STADSPROJECT Falconplein – Zeemanshuis

**ARSIS / SPACESYNTAX**  
**DRIESEN-MEERSMAN-THOMAS architecten**  
**VOGT LANDSCAPE ARCHITECTS**

18 januari 2005



# Faseringsplannen

STADSPROJECT Falconplein – Zeemanshuis

**ARSIS / SPACESYNTAX**  
**DRIESEN-MEERSMAN-THOMAS architecten**  
**VOGT LANDSCAPE ARCHITECTS**

18 januari 2005



- fase A0
- fase A1
- fase A2
- fase A2bis
- fase A3
- fase A3bis
- fase B1
- fase B2
- fase C1
- fase C2
- fase D1
- fase D2



NIVEAU 0

schaal 1/1000



STADSPROJECT Falconplein - Zeemanshuis

**ARIS / SPACESYNTAX**  
**DRIESEN-MEERSMAN-THOMAS architecten**  
**VOGT LANDSCAPE ARCHITECTS**

18 januari 2005



- fase A0
- fase A1
- fase A2
- fase A2bis
- fase A3
- fase A3bis
- fase B1
- fase B2
- fase C1
- fase C2
- fase D1
- fase D2



NIVEAU 1

schaal 1/1000



STADSPROJECT Falconplein - Zeemanshuis

**ARIS / SPACESYNTAX**  
**DRIESEN-MEERSMAN-THOMAS architecten**  
**VOGT LANDSCAPE ARCHITECTS**

18 januari 2005



- fase A0
- fase A1
- fase A2
- fase A2bis
- fase A3
- fase A3bis
- fase B1
- fase B2
- fase C1
- fase C2
- fase D1
- fase D2



NIVEAU 2

schaal 1/1000



STADSPROJECT Falconplein - Zeemanshuis

**ARIS / SPACESYNTAX**  
**DRIESEN-MEERSMAN-THOMAS architecten**  
**VOGT LANDSCAPE ARCHITECTS**

18 januari 2005





Tilia cordata



## LANDSCHAPPELIJKE INVULLING

### Falconplein - Zeemansplein

De legitimiteit van ons werk berust op ons respect voor de specifieke pleinen – Falconplein en Zeemansplein – en hun relatie met de stedelijke ruimte. Binnen dit procédé van het herbepalen van ruimten, gaan de pleinen een sleutelrol vormen in de leesbaarheid van de stedelijke ontwikkeling. Eén van de kenmerken van deze leesbaarheid, is het bijdragen aan een continue ervaring van de stedelijke ruimte. Het geometrische volume van de bomen wordt zuiver doorsneden zodat zichtlijnen ontstaan. De begroeiing en de diverse interventies zoals verhardingen en stadsmeubilair, moeten zowel een psychologische als een fysische handleiding worden voor het gebruik van deze ruimten, die een belangrijk symbool en schakel vormen in de relatie tussen het noorden en het zuiden van de stad, en vooral ook in de oost- west voetgangerscirculatie die de site aan de stad bindt.

De groenmassieven worden bedacht als element van stedenbouwkundige planning en bestaan uit één boomsoort, de Tilia cordata. Ze herstellen de schaal van de pleinen en gaan ze opnieuw bepalen zonder te raken aan specifieke kenmerken, geometrie en verhoudingen. Onder de begroeiing van het Zeemansplein worden lange banken en fontein geplaatst, naast een aantal reuze schaakspelen. Dit moet uitnodigen tot rust en ontspanning.

### Kloosterplein

Als contrast met de strakheid van de bestaande kloostermuur, worden de bomen – Parrotia persica – willekeurig ingeplant om zo, met behulp van het terreinprofiel, de indruk te geven van een openluchttheater. Flinkte bomengroepen gaan de ruimte in verschillende buitenkamers opdelen om zo een gebied te vormen die, zoals een park, uitnodigt tot het doorwandelen ervan. Kinderspeeltuigen voltooien de vormgeving.



voorstudie open ruimten



Parrotia persica

STADSPROJECT Falconplein – Zeemanshuis

**ARSIS / SPACESYNTAX**  
**DRIESEN-MEERSMAN-THOMAS architecten**  
**VOGT LANDSCAPE ARCHITECTS**

18 januari 2005





Syringa Vulgaris



Syringa Vulgaris

## Patio

De patio's vormen de uitsnijdingen in het kantoorvolume. Deze binnenkoeren vormen een filter tussen het openbaar en privé, ze regelen de flux van voorbijgangers en bezoekers. In deze patio's groeien tuinen welke slechts uit twee soorten bomen bestaan, de Prunus avium "Plena" en de Syringa vulgaris. Telkens vormen ze een "tuin in zakformaat". Deze besloten groenruimte berust op de verscheidenheid, tegenstelling en verassing en suggereert zo een "gedefinieerd" landschap dat vraagt om doorwandeld te worden. Deze tuinen geven door hun begroeiing en de aard van de ondergrond – aangedamde aarde – het beeld van een gecondenseerd park.

## Woonerf/Esplanade

De daken van de kantoorgebouwen en van de sokkel rond het Zeemanshuis worden afgewerkt met een minerale tuin van verschillende soorten grind, welke doorkruist zal worden door enkele paden. De uitwendige interactie tussen de weersvochtigheid enerzijds en de dorheid van de minerale tuinen anderzijds genereert wisselende indrukken die verwijzen naar het beeld van de natuur binnen een stedelijke context.



Prunus avium

STADSPROJECT Falconplein – Zeemanshuis

**ARSIS / SPACESYNTAX**  
**DRIESEN-MEERSMAN-THOMAS architecten**  
**VOGT LANDSCAPE ARCHITECTS**

18 januari 2005



## Groenplannen

STADSPROJECT Falconplein – Zeemanshuis

**ARSIS / SPACESYNTAX**  
**DRIESEN-MEERSMAN-THOMAS architecten**  
**VOGT LANDSCAPE ARCHITECTS**

18 januari 2005







- Prunus avium "Plena"
- Syringa vulgaris
- Parrotia persica
- Tilia Cordata





