



Het bovenmaatse bouwblok

INITIATIEFNEMER

AG VESPA

ONTWERPTEAM

Office Kersten Geers
David Van Severen, Bureau Bas Smets,
Bart Verschaffel, Bas Princen,
Milica Topalovic

EXPERT ENERGIE

Karel Bauwens, Marianne Lefever, 3E

EXPERT MOBILITEIT

Eveline Staelens, Buro Move

EXTERN EXPERT AKOESTIEK

Paul Mees, Daidalos-Peutz

PROJECTREGISSEUR

Els Vervloesem

WOONEENHEDEN

120

PROJECTGEBIED

2,5 ha

DICHTHEID

± 40 w/ha

Bijna het hele grondgebied van Vlaanderen is verstedelijkt. Dat wil natuurlijk niet zeggen dat heel Vlaanderen stad is geworden. De oude stad, met haar middeleeuwse kern en 19de-eeuwse gordel, verschilt wezenlijk van de 20ste-eeuwse voorstad of van het tussengebied. De verdichting van de voorstad vraagt dan ook om een heel andere ruimtelijke aanpak dan die we gewend zijn voor de stad.

In de eerste fase van de Pilootprojecten Collectief Wonen wees het team rond Office Kersten Geers David Van Severen en Bureau Bas Smets het 'bovenmaatse bouwblok' aan als een van de belangrijke kenmerken van de voorstad. Het bovenmaatse bouwblok is de versteende versie van het oude agrarische ontsluitingspatroon. Terwijl de klassieke middeleeuwse en 19de-eeuwse stad opgebouwd zijn als een puzzel van relatief kleine en verdichte bouwblokken en (zowel qua vorm als gebruik) duidelijk gedefinieerde publieke ruimten, zijn de bouwblokken in de voorstad niet alleen een pak groter, maar vaak ook onafgewerkt, gefragmenteerd en versnipperd. De meest diverse functies liggen er chaotisch naast elkaar. De publieke ruimte wordt grotendeels in beslag genomen door de auto. De voorstadgebieden zijn dan ook zeer goed bereikbaar met de wagen. Tegenover de geasfalteerde publieke ruimte staan de groene binnengebieden van de bovenmaatse bouwblokken, met hun garageboxen, loodsen, kleine bosjes, hondenweiden, volkstuintjes, speel- en sportvelden en wegeltjes. Het is een onbestemde, semipublieke ruimte die door de omwonenden vaak op een heel informele manier wordt toegeëigend.

Nu de capaciteit van de 19de-eeuwse gordel stilaan haar verzadigingspunt bereikt, biedt de relatief lage woondichtheid van de voorstad kansen om de voorspelde demografische groei op te vangen. Ook de nakende vergrijzingsgolf, die zich hier sterker manifesteert dan in de stad, is een opportuniteit voor nieuwe vormen van collectiviteit. De verdichting van de bovenmaatse bouwblokken kan bovendien een hefboom zijn om een nieuw elan te geven aan het rommelige landschap van de voorstad. De uitdaging bestaat erin om de troeven van de voorstad – zoals de goede bereikbaarheid en de onbestemdheid van het groene binnengebied – naar waarde te schatten en zelfs te versterken.

'Ter Hoogte' in Wilrijk is zo'n bovenmaats bouwblok in de 20ste-eeuwse gordel van Antwerpen. De projectsite is gelegen in de driehoek tussen de stedelijke autosnelweg A12 en de R11. Het vastgoedbedrijf van de stad Antwerpen, AG VESPA, is er de eigenaar van een terrein van 2,5 hectare in het binnengebied. De randen van het bouwblok zijn ingenomen door rijwoningen, appartementen, wijkvoorzieningen en een mix van meer grootschalige commerciële en logistieke functies. Hoewel veel van de woningen gelegen zijn langs drukke straten, genieten ze toch van heel wat rust. Aan de achterzijde kijken ze uit op een uitgestrekt, groen binnengebied. Delen van het binnengebied worden gebruikt als hondenweide, speel- of sportterrein of volkstuintjes. Andere delen zijn ontoegankelijk.

Een van de grote moeilijkheden van de projectsite is dat ze in tweeën wordt gesneden door de Dokter Veeckmanslaan, die in een tunnel onder de A12 duikt. Het is een drukke en gevaarlijke weg. Te voet oversteken is bijna onmogelijk. Een voor de hand liggende ontwerpoplossing zou zijn om de drukke weg de rug toe te keren en beide helften van het bouwblok als afzonderlijke delen te verdichten. Het ontwerp van Office verrast. In plaats van zich af te keren van de drukke laan, ondernemen de ontwerpers een verzoeningspoging. In het binnengebied voegen ze een tweede perimeter toe. Zo ontstaat een bouwblok in het bouwblok. Het is een langgerekt bouwvolume van drie bouwlagen met enkele strategisch gepositioneerde hoge accenten van zes bouwlagen. Het gebouw kan plaats bieden aan zo'n 120 woningen. Het omarmt de infrastructuur. De laan vormt voortaan de hoofdtoegang tot de site en zal – zij het in gewijzigde vorm – de wijk opnieuw verbinden in plaats van verdelen.

De nieuwe perimeter deelt het voormalig onbestemde binnengebied op in twee soorten publieke ruimte, elk met hun eigen karakter en gebruik. Aan de binnenkant van het nieuwe bouwblok ontstaat een stedelijk park voor de hele buurt. Tussen de achtertuinen van de bestaande woningen en het nieuwe bouwblok ontstaat een meer informele 'wegelkosmos'. Hier is plaats voor collectieve moestuinen, speelruimte of ontmoetingsruimte. Het is de gedeelde 'achterkant' van de bestaande en nieuwe woningen. Bijzonder aan het ontwerp is dat, ondanks de verdichting, de oppervlakte aan beschikbaar en toegankelijk groen een pak groter wordt.

De inplanting van het bouwblok in het bouwblok biedt heel wat voordelen, onder meer op het vlak van verkeersafwikkeling en geluidsoverlast. Vandaag zorgen de A12 en de Dokter Veeckmanslaan immers voor heel wat lawaaihinder in het binnengebied. De tweede perimeter werkt als een geluidsscherm. Het tussengebied met de achtertuinen en de wegelkosmos wordt heel wat rustiger en stiller. Het ontwerp van het stedelijk park in het binnengebied door Bureau Bas Smets verzacht de breuk van de Dokter Veeckmanslaan en verhoogt de oversteekbaarheid. Bovendien legt het ontwerp een nieuwe, zachte verbinding met twee andere wijkpleintjes in het bouwblok. In het stedelijk park, dus aan de voorkant van de nieuwe woningen, zal weliswaar nog wel wat straatlawaai te horen zijn, maar dat zal, dankzij het stedelijke karakter, veel minder als hinderlijk ervaren worden. Het geruis van de straat maskeert als storend ervaren geluid van bijvoorbeeld spelende kinderen of geblaf van honden.

Momenteel blijven er nog enkele open vragen, die de komende maanden verder onderzocht moeten worden. Een heikel punt is het wegverkeer in de Dokter Veeckmanslaan. Als het project wil slagen, zal het sowieso getemperd moeten worden. Dat zal gevolgen hebben voor de hele buurt. De architecten stellen enkele varianten voor om de laan te heroriënteren zonder ze te verleggen. Veel zal afhangen van de durf en het ambitieniveau van de stad. Gesprekken moeten uitwijzen wat haalbaar en wenselijk is. Ook op het vlak van energievoorziening liggen kansen voor het grijpen.

Het nieuwe bouwblok zal zo'n 120 nieuwe woningen bevatten. Dat is een voldoende kritische massa voor een collectieve warmteproductie met bijvoorbeeld een warmtekrachtkoppelingscentrale, een biomassaketel of een geothermische installatie. Het is zelfs niet ondenkbaar om in een tweede fase het hele bouwblok aan te takken op dit principe.

Een andere open kwestie is het programma van het nieuwe bouwblok. Het gebouw is ontworpen als een casco dat flexibel genoeg is voor verschillende invullingen. Zo is bijvoorbeeld de nabijgelegen Rozenkransschool geïnteresseerd in een uitbreiding. Het gebouw zou ook plaats kunnen bieden aan een deel serviceflats, kleinere zorgwo-



“Het bouwblok in het bouwblok definieert twee heel verschillende publieke buitenruimten, elk met hun eigen karakter en gebruik: een stedelijk park en een wegelkosmos.”

ningen of alternatieve woonvormen zoals cohousing of kangoeroewonen. Zulk een aanbod zou de oudere bewoners uit de wijk kunnen aantrekken. De gezinswoningen die dan opnieuw op de markt komen voor jonge gezinnen, kunnen dan versneld gerenoveerd en aangepast worden aan hedendaagse woon- en energiestandaarden. Een centrale coördinatie van de interne verhuisbewegingen zou kunnen bijdragen aan een optimaal gebruik van het woningenbestand.

Een van de belangrijkste opdrachten bestaat erin om de huidige bewoners van het bouwblok warm te maken voor het project. Het ontwerp schept heel wat voordelen voor de bewoners. De beschikbare en toegankelijke groene ruimte wordt aanzienlijk vergroot, en de lawaaihinder zal sterk afnemen. De uitdaging is nu om initiatieven en wensen van de buurt voor het gebruik van de tussenruimte op te sporen en aan te moedigen. De wegelkosmos is er voor de bewoners en moet ook door hen opgeëist worden. Het is de bedoeling dat de kost voor de gemeente minimaal is. Er moet dan ook onderzocht worden in hoeverre de buurtbewoners ingeschakeld kunnen worden voor het onderhoud en het beheer van dit stuk gedeeld domein.



HUIDIGE SITUATIE

Het binnengebied gunt de omwonenden een aangenaam uitzicht op het groen en nodigt uit tot allerlei informeel gebruik. Slechts een kwart van de open ruimte is toegankelijk (6.800 m² op een totale oppervlakte van 28.700 m²). De Dokter Veeckmanslaan met tunnel onder de A12 snijdt het bouwblok in twee. Het is gevaarlijk of zelfs onmogelijk om over te steken.

1. Dokter Veeckmanslaan
2. Ontoegankelijk groen 13.000 m²
3. Moestuinen 3.500 m²
4. Geitenweide 1300 m²
5. Moestuinen 1.600 m²
6. Open veld 3.500 m²
7. Trapveldje 1.400 m²
8. Hondenloopweide 1.900 m²



MASTERPLAN

Het gebouw tracht de twee delen van het bouwblok met elkaar te verzoenen. Het bouwblok in het bouwblok definieert twee heel verschillende publieke buitenruimten: een stedelijk park en een wegelkosmos. De publiek toegankelijke groene ruimte wordt een pak groter (van 6.800 m² tot 18.400 m²).

9. Stedelijk park
10. Wegelkosmos



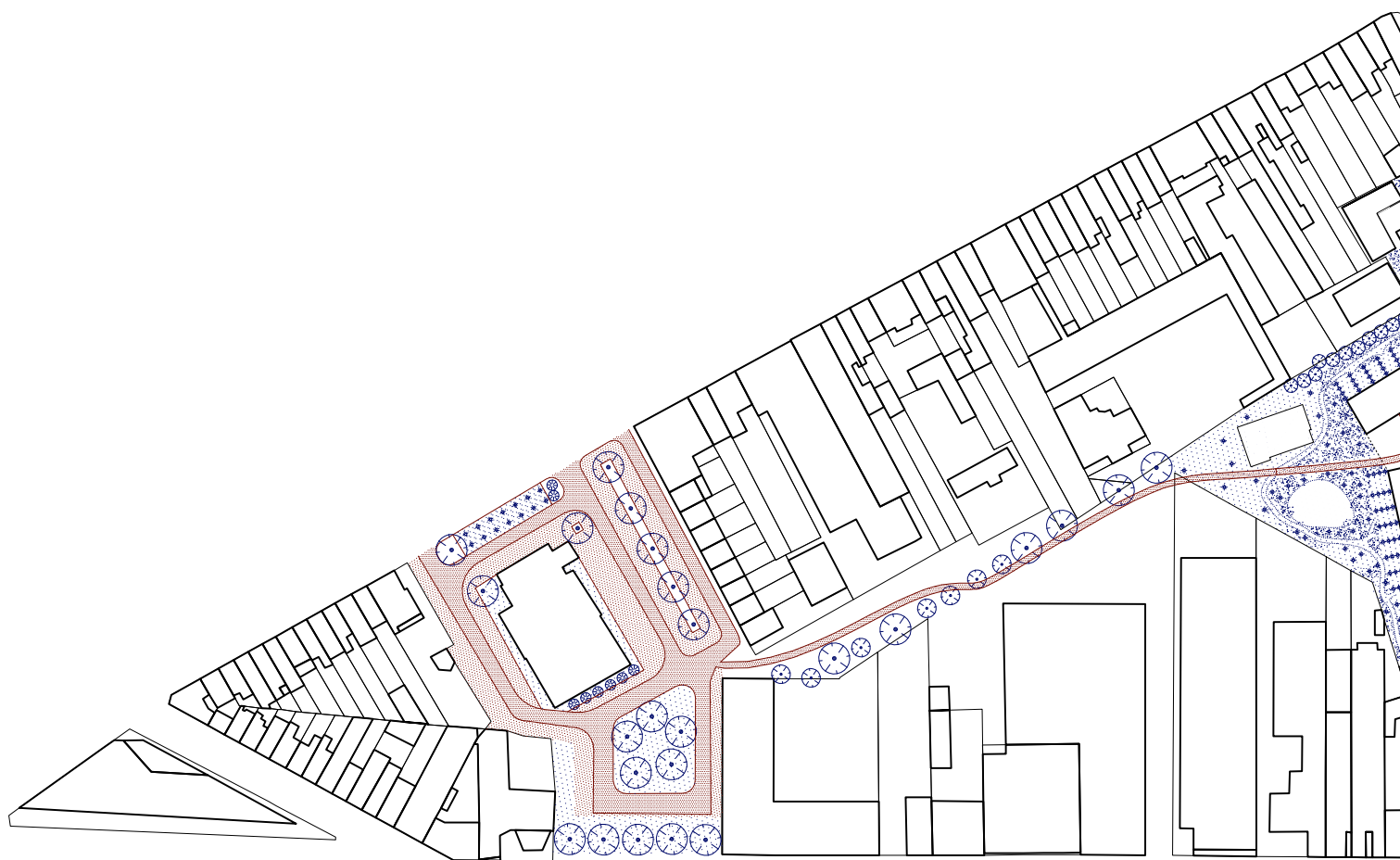


BEBOUWING

De randen van het bouwblok zijn ingevuld met rijwoningen en enkele grotere commerciële en logistieke functies. De nieuwbouw bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen van drie bouwlagen, met enkele accenten van zes bouwlagen. De voorgevels bevinden zich aan de binnenzijde van het bouwblok. De achtergevels kijken uit op het informele netwerk van wegen.

LANDSCHAP – BUREAU BAS SMETS

Het park in het binnengebied is een publieke, stedelijke ruimte. Aan één zijde ligt een stedelijk platform, waar men kan fietsen en tijdelijk de wagen parkeren. Het informele netwerk van paden verbindt de achtereindes van de bestaande woningen met elkaar. Langs het netwerk ontstaan restruimtes waar plaats is voor het gemeenschappelijk engagement van de buurt.

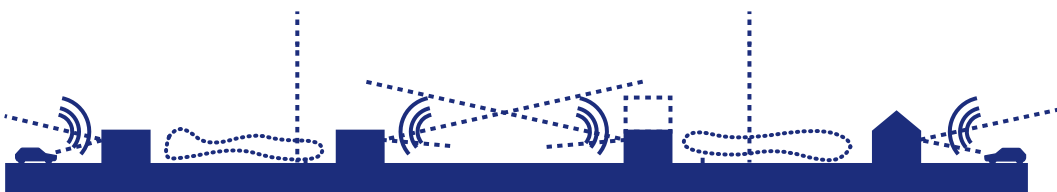
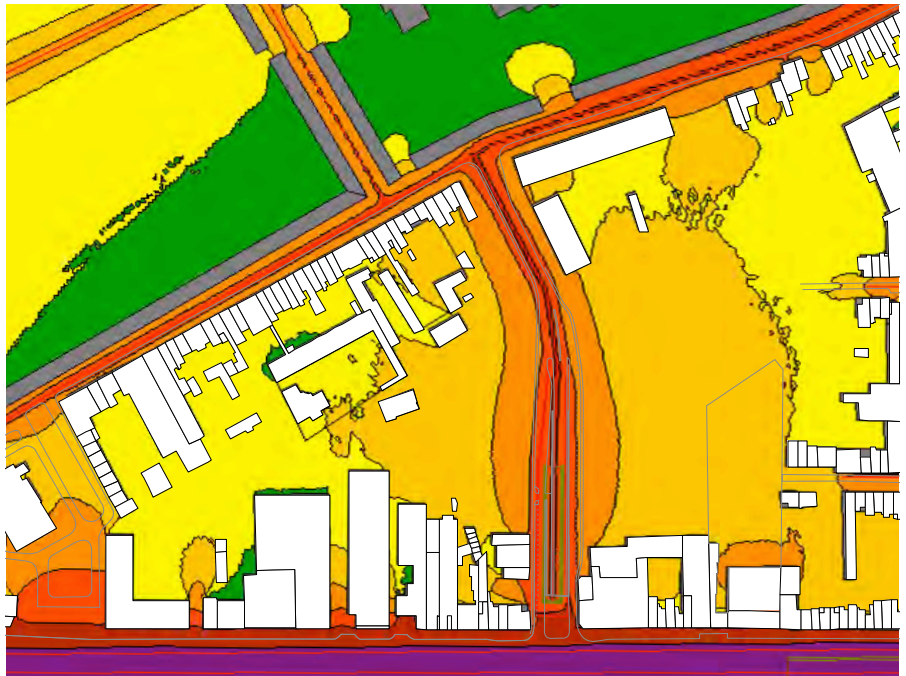




“De wegelkosmos is er voor de bewoners en moet ook door hen opgeëist worden. Het is de bedoeling dat de kost voor de gemeente minimaal is.”

AKOESTIEK – DAIDALOS-PEUTZ

De positionering van het bouwblok binnen het bouwblok heeft een aantal akoestische voordelen. De nieuwe bebouwing schermt de wegelkosmos en de achtertuinen van de bestaande woningen af van het lawaai van de Dokter Veeckmanslaan. In het binnengebied van het nieuwe bouwblok is nog steeds heel wat lawaai, maar de akoestische situatie is vergelijkbaar met andere straten: een rumoerige voorgevel en een rustig achterliggend gebied.



Scenario 1



MOBILITEIT – BURO MOVE

De Dokter Veeckmanslaan snijdt het bouwblok middendoor. De verbinding tussen beide helften moet hersteld worden. Dit heeft tot gevolg dat het verkeer op de Dokter Veeckmanslaan getemperd moet worden.

Scenario 1 – De ventwegen worden afgesloten en omgelegd langs de binnenrand van het bouwblok. Voetgangers en fietsers moeten enkel nog het verkeer van de tunnel kruisen. Afremmende ingrepen zijn nog nodig voor de tunnel, waar de snelheid momenteel te groot is.

Scenario 2



Scenario 2 – Het meeste blijft bewaard zoals nu is. Ter hoogte van de tunnelmond wordt er een oversteekstrook voorzien, die mogelijk gevaarlijk zal zijn. Men moet de toegang tot de parking (boven- en ondergronds) in dit geval elders organiseren.

Scenario 3



Scenario 3 – De tunnel wordt afgesloten voor privaat gemotoriseerd verkeer. Hij is dan enkel nog toegankelijk voor publiek verkeer (bussen, politie, ambulance), fietsers en voetgangers. Daardoor valt de druk weg en wordt een 'shared space' mogelijk. Dit is een verkeerszone waar voorrang wordt verleend aan zachte weggebruikers. De afgedwongen lage snelheid moet doorgaand verkeer ontmoedigen.



Dokter Veeckmanslaan



Stedelijk park



Wegelkosmos

Interviews

Steven Decloedt, *Directeur Bouw,*
AG VESPA

“De problemen van de 19de-eeuwse gordel zijn gekend. Niet dat daar geen werk meer is, maar het actiegebied verschuift. Hoe zou het grond- en pandenbeleid er uitzien in de 20ste-eeuwse gordel? De complexe situatie en de veel grotere schaal vragen om een heel andere aanpak. Het Pilootproject was voor ons een kans om die complexe sites aan te pakken. Het heeft een nieuwe dynamiek doen ontstaan.

“De korte tijdsspanne van het Pilootproject – ongeveer een half jaar – was geen handicap maar veeleer een kwaliteit. De snelheid van het proces zet druk op de ketel. Dat heeft ervoor gezorgd dat we grote stappen hebben kunnen nemen. Ik vind dat we vandaag heel ver staan. Voor een gelijkaardig project van dezelfde omvang zou het proces drie tot vier keer zo lang duren.”

“Wij zijn er voorstander van om in het project ook publieke voorzieningen of assistentiewoningen op te nemen. We zijn gesprekken gestart met de naburige school en met het Zorgbedrijf, een dochteronderneming van het OCMW. Een lokaal dienstencentrum zou kunnen functioneren als een polyvalente zaal die niet enkel openstaat voor senioren maar voor alle bewoners.”

“We hebben de opdracht van het ontwerpteam uitgebreid. Office moet een belangrijke rol spelen in het vervolgtraject. Een beeldkwaliteitsplan is cruciaal om de architecturale en landschappelijke eenheid van het project te verzekeren.”

Els Vervloesem, *Projectregisseur*

“Het pilootproject in Wilrijk toont de mogelijkheden van een verdichtingsstrategie die in principe herhaalbaar is in de rest van Vlaanderen. Vooraleer het zover is, moeten we ons de vraag durven stellen of Vlaanderen hier klaar voor is. Dit gaat over meer dan het creëren van een draagvlak alleen. Dit gaat evengoed over het installeren van projecten waar de inbreng van de buurt serieus wordt genomen en waar de toegevoegde waarde voor de directe omgeving zichtbaar kan worden aangetoond. Is er een tweerichtingsverkeer mogelijk, waarbij de belangen en bezorgdheden van omwonenden worden meegenomen? Waarbij geanticipeerd wordt op lokale kennis en gewerkt wordt aan het opbouwen van een duurzame vertrouwensrelatie met de buurt?”