



MICRO-CENTRALITEIT

als strategie voor verdichting
en stadsvernieuwing

MICRO-CENTRALITEIT

als strategie voor verdichting
en stadsvernieuwing

Labo XX - Ontwerpend onderzoek
rond verdichting en stadsvernieuwing
20ste-eeuwse gordel Antwerpen

0. OPGAVE & LEESWIJZER

De projectdefinitie voor Labo XX beschrijft duidelijk de nood aan een integrale visie om de bevolkingsgroei als hefboom in te zetten voor een herwaardering van de stedelijke ruimtelijke kwaliteit in de 20ste eeuwse gordel van Antwerpen. Labo XX wordt hierbij als middel ingezet om met ontwerpend onderzoek twee doelstellingen bijeen te brengen: een verdichtingsstrategie uitwerken met het oog op de bevolkingsgroei in Antwerpen en een ruimtelijke visie ontwikkelen voor de stadsvernieuwing van de 20ste eeuwse gordel.

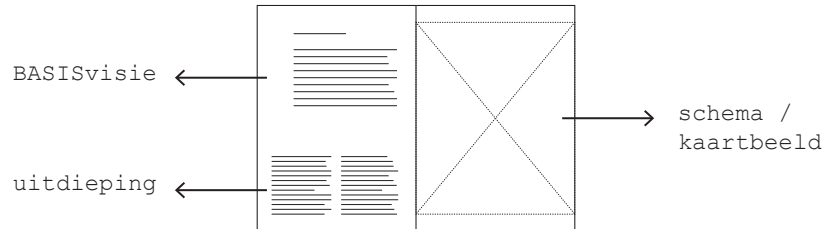
Het hier uitgewerkte onderzoek vertrekt vanuit de bestaande strategieën voor stadsvernieuwing in Antwerpen -Renovatio Urbis- en de actuele contextuele positie van de 20ste eeuwse gordel binnen de stadsregio Antwerpen om voor de 20ste eeuwse gordel een eigen aanpak voor te stellen. De verdichtingsstrategie voor de 20ste eeuwse gordel -Reconvertio Suburbis- zet in op een verspreiding van punctuele ontwikkeling van voorzieningencentra op de lokale schaal binnen het onderzoeksgebied. Monofunctionele woonwijken worden via nieuwe micro-centra omgevormd tot een aantrekkelijk en divers stedelijk gebied. Deze ontwikkelingen vormen de dragers voor een nieuwe duurzame strategie voor stadsvernieuwing die zowel de structuur van de directe omgeving als de dynamiek van de stadsregio Antwerpen als geheel kan versterken.

Opgave LaboXX

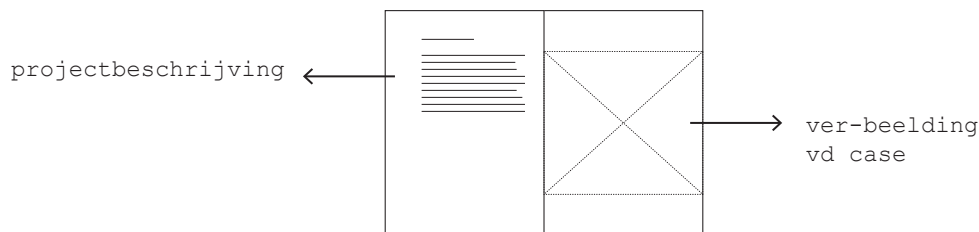
LaboXX heeft als onderzoeksvraag waar en hoe deze nieuwe ontwikkeling opgevangen kan worden, op een wijze die de structuur van de stad en haar regio op duurzame wijze versterkt. In Antwerpen vond stadsvernieuwing de voorbije decennia voornamelijk plaats in het centrum en in de 19de eeuwse gordel van de stad. Vandaag is het tijd om de aandacht uit te breiden naar de 20ste eeuwse gordel. De morfo-typologie van dit gebied bevat veel kansen voor verdichting, verbetering en vernieuwing. Er is nood aan een integrale visie om de bevolkingsgroei als hefboom in te zetten voor een herwaardering van de stedelijke ruimtelijke kwaliteit in deze gordel. Duurzame vernieuwing van de stedelijke ruimte wordt gezien als meest concrete en tastbare vorm van stedelijke transitie. Via verdichting bouwen we aan de duurzame stad van morgen.

Labo XX is een ontwerpend onderzoek dat twee doelstellingen bijeenbrengt: een verdichtingsstrategie uitwerken met het oog op de bevolkingsgroei in Antwerpen en een ruimtelijke visie ontwikkelen voor de stadsvernieuwing van de 20ste eeuwse gordel. Het verdichtings- en stadsvernieuwingsonderzoek bestaat uit verschillende deelstudies, waarvan het ontwerpend onderzoek LaboXX een onderdeel is. LaboXX werd voorafgegaan door een stadsregionale analyse (bijlage E2). Deze analyse onderzocht de historische groei van de stadsregio en de motoren die hiervan aan de oorsprong lagen. De analyse bevat kaart- en fotomateriaal van de stad en haar omgeving en vormt daarmee een vertrekbasis voor het ontwerpend onderzoek in LaboXX.

1 tem 10 = verdichtings- / vernieuwingsstrategie



A tem D = ontwerpend onderzoek / cases



LaboXX wordt georganiseerd om tot een diversiteit aan ideeën te komen. De grotere vrijheidsgraad binnen het ontwerpend onderzoek stimuleert de creativiteit en komt de snelheid van visievorming ten goede. Het eindresultaat van Labo XX is niet één uitgewerkte visie voor de 20ste eeuwse gordel en de manier hoe dit stadsdeel de bevolkingstoename kan opvangen. Het zal het werk zijn van vier ontwerpteams die vanuit een eigen invalshoek naar de 20ste eeuwse gordel kijken en deze ontdekken en ontwerpen. LaboXX voegt zo een kritische noot toe aan de lopende onderzoeken rond verdichting en stadsvernieuwing in Antwerpen. Het ontwerpend onderzoek uit LaboXX zal op zijn beurt de input leveren voor een aantal haalbaarheidsstudies. Deze haalbaarheidsstudies onderzoeken de operationele en financiële modellen die nodig zijn om de ideeën en projecten van LaboXX te realiseren binnen de context van de stad. Voorliggend ontwerpend onderzoek werd uitgevoerd door een team van twee ontwerp bureaus, Maat-ontwerpers en Posad, aangevuld met specifieke expertise van 3E en Shinsekai Analysis.

Inhoud

Deze nota biedt de weerslag van het uitgevoerde onderzoek. Het beschrijft twee aspecten, namelijk de basisvisie voor verdere verdichting en de uitwerking ervan in vier exemplarische cases gelinkt aan de 20ste eeuwse gordel

pg 08	1. VERDICHTING
pg 10	2. STAD VS LAND
pg 14	3. DOORVERSTEDELIJKEN
pg 18	4. INZETTEN OP VOORZIENINGEN
pg 22	5. ANDERE VORMEN VAN CENTRALITEIT
pg 24	6. MICRO-CENTRALITEIT
pg 26	7. PARAMETERS
pg 46	8. METHODIEK
pg 50	9. HOEVEEL
pg 52	10. STADSBEELD
pg 58	A. MERKSEM - LAMBRECHTSHOEKEN
pg 70	B. WILRIJK - ST-AUGUSTINUS
pg 82	C. WILRIJK - VALAAR
pg 94	D. BERCHEM - HET ROOI



DEEL 1 VISIE

micro-centraliteit
als strategie voor verdichting
en stadsvernieuwing



1. VERDICHTING, it's happening

De stad Antwerpen kende de afgelopen jaren een snelle bevolkingsgroei en deze groei zal de komende jaren volgens de prognose nog versnellen. Tegen 2030 worden 100.000 nieuwe inwoners verwacht. Deze bevolkingstoename vertaalt zich in een bouwopgave van ongeveer 45.000 woningen, wat een jaarlijkse aangroei betekent van om en bij de 3000 woningen. Volgens de visie van de stad moet ruimte voor de bijkomende bebouwing in eerste instantie gevonden worden in een verdichting van het bestaande bebouwingsweefsel, eerder dan in het aansnijden van open groenstructuren. Het stedelijk weefsel van Antwerpen moet dus fungeren als een “spons”, om de bijkomende verdichting geleidelijk op te nemen.

Deze verdichting is geen opgave die binnenkort op ons af komt, neen, ze krijgt elke dag al vorm in diverse vormen van “invulprojecten”. Het proces van verdere bebouwing van restpercelen, herbestemming van leegstaande industriepanden, opdelen van woningen, bouwen van appartementen en doorverkavelen van de laatste grotere binnengebieden is al een tijd geleden begonnen. Het resulteert langzaam aan in een eerder onoordeelkundige verdichting van het bestaande bebouwingsweefsel. Elke opportuniteit wordt aangegrepen, elk onbesproken perceel ingevuld. Zoals projecten van verappartementisering vaak tonen, voegen ze enkel bijkomende –vaak kleinere– wooneenheden toe maar versterken ze niet mee de stedelijke structuur. Verdichting, it's happening, maar vraagt nu dringend om een totaalvisie die de bevolkingsgroei opvangt en het bebouwingsweefsel op een stedelijke en duurzame manier aanpakt. Er is nood aan een duidelijke kwaliteitsslag.

De quick wins

De huidige verdichtingsprojecten gelden als “laaghangend fruit”. Het zijn projecten waar de verdichting snel voor het grijpen valt maar waarbij de meerwaarde, de beoogde kwaliteitsslag, niet mee opgenomen wordt. Integendeel, de huidige verdichtingsprojecten dragen op verschillende plaatsen bij tot het verminderen van de woonkwaliteiten van bestaande wijken. De projecten vullen enkel de ruimte met bijkomende woongelegenheden maar voegen niets toe. De bevolkingsgroei op korte termijn (de komende tien jaar) zal voornamelijk opgevangen worden door dergelijke quick wins. Dit is een rek op het bestaande patrimonium die tegelijkertijd eindig is. Het bestaande weefsel heeft maar een beperkte capaciteit of porositeit om dergelijke vormen van snelle en eenvoudige verdichting op te nemen. Op middellange termijn dringt zich een structurele verdichting op.

Invulprojecten

De voorbeelden van dergelijke quick wins zijn:

1. De tendens tot verappartementisering waarbij één of meerdere panden gesloopt worden en vervangen worden door een aantal kleinere appartementen. De schaal van de projecten is daarbij dermate dat het project niet, of nauwelijks in eigen behoeftes in buitenruimte voorziet, dat er geen of te weinig groen ingepast wordt, dat het parkeren moeizaam op eigen kavel opgelost kan worden en er geen bijkomende kwaliteiten of voorzieningen aangeboden worden bij gebrek aan draagvlak op schaal van het eigenlijke project.
2. Het opdelen van bestaand patrimonium volgt dezelfde redenering. De dichtheid wordt zeer lokaal opgedreven door de beschikbare woonoppervlakte op te delen voor meerdere bewoners. In het geval van overmaatse woningen op grote percelen lijkt een dergelijke aanpak zinvol en zelf wenselijk, maar als het gaat om het opdelen van stadswoningen, waar reeds een duidelijk tekort aan is, om er studio's of eenkamerappartementen van te maken leidt dichtheid tot beperkte woonkwaliteit en vaak tot onaangepaste woonvormen.
3. Het herbestemmen van leegstaande panden die oorspronkelijk een andere functie hadden, als een fabrieksgebouw, loods, winkelruimte of kantoorpand, voegt duidelijk bijkomende woonoppervlakte toe. Dergelijke panden leveren vaak specifieke woonkwaliteiten en zijn gegeerd. Maar tegelijkertijd beperken ze de beschikbare ruimte in het stedelijk gebied voor andere dan woonfuncties. Zo hollen dergelijke herbestemmingsoperaties de stedelijke verweving van functies uit. De stad dreigt dan een woonstad te worden waarin werken niet langer aan bod komt.
4. De stad kent nog een bepaalde reserve aan onbebouwde percelen. Langzaam aan geraken ook deze bebouwd. De laatste wachtende kavels worden opgevuld.
5. Hetzelfde geldt voor de resterende grotere binnengebieden of beschikbare terreinen in hybride bouwblokken, verlaten emplacementen, vacante industriële sites, kazernes of ziekenhuisterreinen. Via herverkavelingen worden deze grotere homogene sites herontwikkeld tot woonwijken.

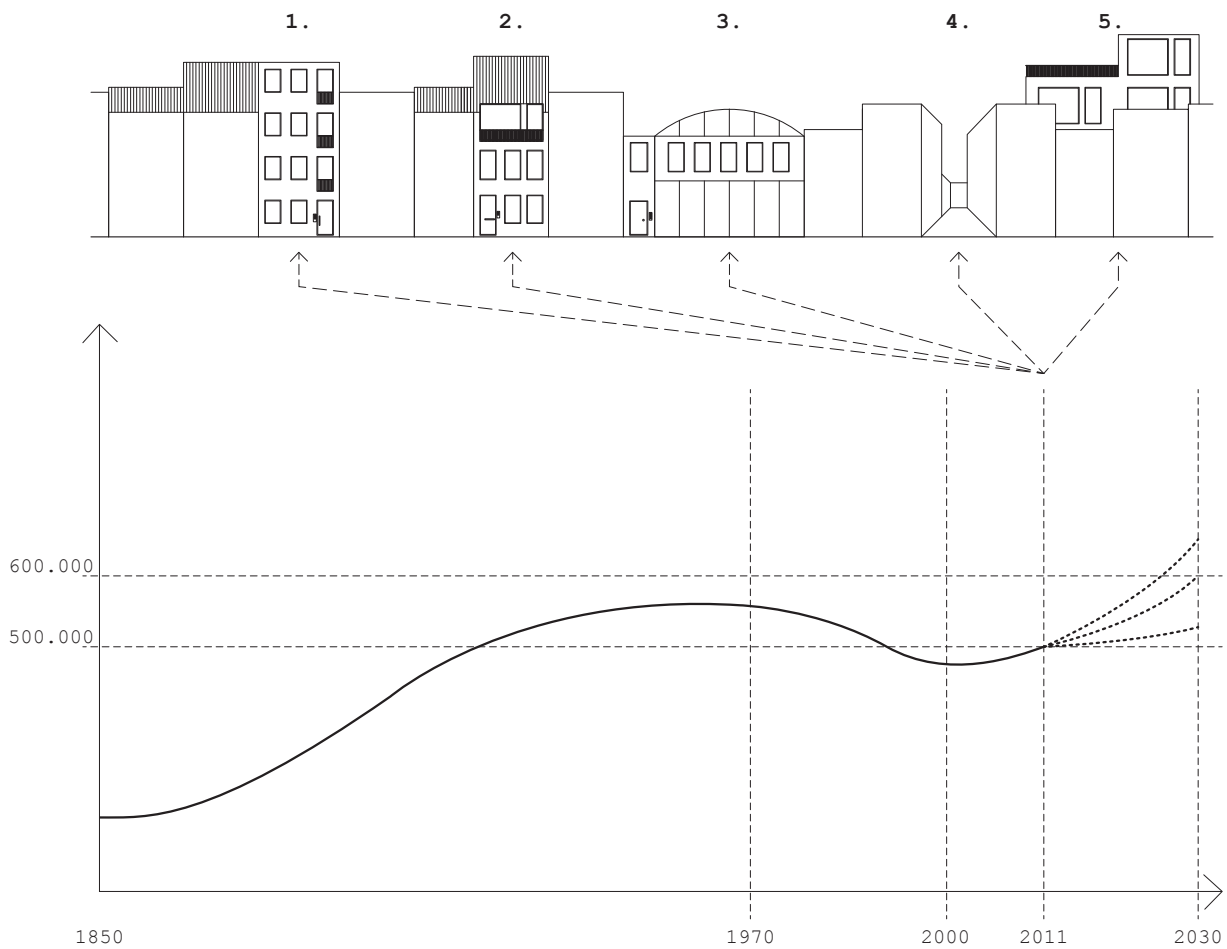


Fig. QUICK WINS

Verdichting gebeurt nu op sluimerende wijze:
diverse invulprojecten nemen vandaag al een deel van de bijkomende vraag op.

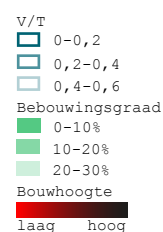
2. STAD vs. LAND

Die kwaliteitsslag is essentieel om te sturen waar de verdichting terecht zou moeten komen. Waar willen we gaan wonen? In de historische binnenstad of de groene woonrand? Willen we wonen waar er dagelijks van alles gebeurt of wonen in een rustige groene woonomgeving? In dichtbebouwde, gestapelde woningen of in de vrijstaande woning met eigen tuin? Bij verdichting en woonstkeuze was er steeds een “strijd” tussen de stad en het groene rand. Beiden hebben duidelijke kwaliteiten en hebben in een historisch perspectief duidelijk hun aantrekking gehad. De verdichtingsopgave stelt ook duidelijke randvoorwaarden en mogelijke beperkingen aan de toekomstige woonkwaliteit voor stad en groene rand. Dreigt de stad het, na jaren van remonte, ondanks of als gevolg van eigen succes, terug af te leggen tegen de groene rand? En gaan we die dan volbouwen met alle gevolgen van dien voor het landschap en de mobiliteit?

De ruimtelijke structuur van Antwerpen toont een derde optie. Op basis van het verstedelijkingspatroon van Antwerpen zien we duidelijk drie structuren en geen twee. Het stadscentrum dat aan een revival bezig is, vinden we min of meer binnen de stadsring (Antwerpen intramuros). De groene rand vinden we op ruimere afstand en eigenlijk buiten de bestuurlijke grenzen van Antwerpen. We vinden het in Brasschaat, Schilde, Kapellen, Broechem, Lint of Duffel. Daartussen zit een derde gebied, het echte tussengebied van de 20ste eeuwse gordel. Het is een letterlijk en figuurlijk grijs gebied. Sterk bebouwd en verhard en dus met weinig groene kwaliteiten en bovendien samengesteld uit grotendeels monofunctionele woonwijken. Verliest de stad de nieuwe inwoners aan de groene rand of kan de 20ste eeuwse gordel mee de strijd aangaan? En wat is dan de positie van de stadsrand in de strijd tussen stad en groen landschap? Welke troeven kan de 20ste eeuwse gordel in de strijd gooien om het pleit te winnen? Welke rol kan de 20ste eeuwse gordel innemen binnen de stadsregio en hoe kan het zich op succesvolle manier mengen in de klassieke strijd tussen stad en groene rand? Ruw gesteld zijn er twee basishoudingen die ingenomen kunnen worden. Ofwel probeert de 20ste eeuwse gordel zich te meten met de groene rand en dan dient ze in te zetten op het aanbieden van een groen woonmilieu. Ofwel probeert de 20ste eeuwse gordel net als de kernstad meer stedelijk te worden. Het uiteindelijke beleid zal waarschijnlijk tussen beide houdingen in liggen, maar we opteren ervoor binnen deze studie om in te zetten op de tweede strategie. De vraag is daarom HOE de 20ste eeuwse gordel de strijd tussen “urbs en suburbs” kan winnen, of op zijn minst tussen beide in een kwalitatief zinvol, derde alternatief kan bieden. De 20ste eeuwse gordel biedt op zich nog voldoende ruimte voor verdichting, de vraag stelt zich alleen hoe deze ook kwalitatief ingevuld kan worden.

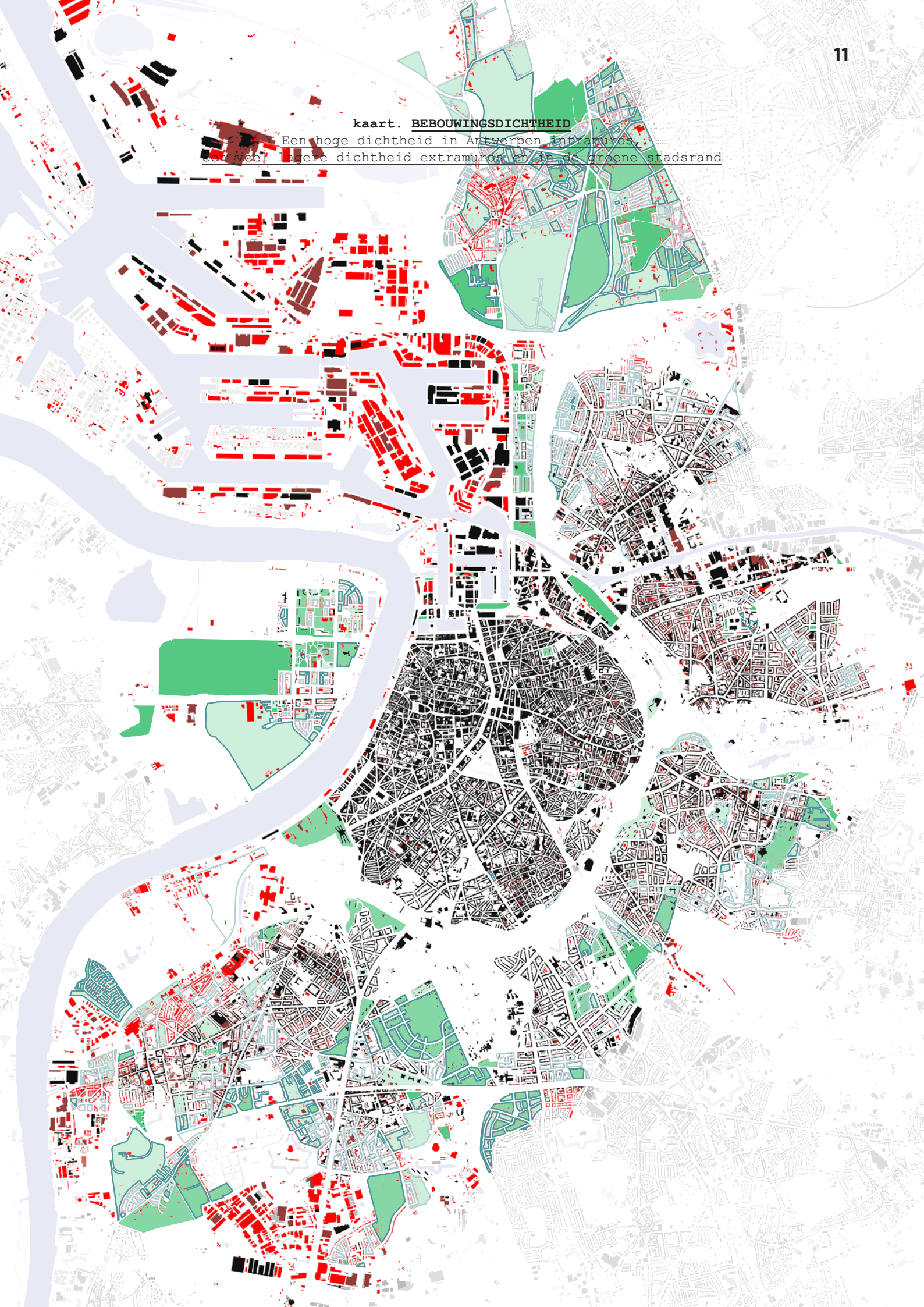
legende

BEBOUWINGSDICHTHEID



kaart. BEBOUWINGSDICHTHEID

Een hoge dichtheid in Antwerpen intramuros.
Een veel lagere dichtheid extramuros en in de groene stadsrand



Verdichtingsgolven

1. In verschillende golven van verstedelijking kozen bewoners telkens een kant in de strijd tussen stad en land. Verschillende golven van stadsuitbreiding hebben de stad ruimtelijk sterk uitgebreid, maar ook het omliggende territorium verstedelijkt. Een opeenvolging van diverse grotere stadsuitbreidingsprojecten, of het nu de tuinvijken (jaren twintig tot veertig), de nationale werven (jaren veertig en vijftig), de Amelinckxblokken (jaren zeventig), typische verkavelingen (jaren negentig) of inbreidingsprojecten en bouwblokprojecten (laatste vijftien jaar) zijn, voortdurend werd er bijgebouwd in en aan de stad.
2. Toch kende de algemene stadsgroei een sterke terugval. De stadsvlucht werd ingezet in de jaren tachtig en liet zich doorvoelen in de jaren negentig. Niet toevallig de periode waarin vooral ingezet werd op het “bebouwingsmodel van de Vlaamse verkaveling”. In deze periode kende de steden netto een verlies aan inwoners. In die periode “ontvluchten” stadsbewoners de kernstad en kozen ze voor een woonplaats in de groene rand rond Antwerpen. Dit bepaalde sterk de dynamiek en leefkwaliteit in de kernstad en zorgde tegelijkertijd voor een sterke toename van de bebouwing in het groene landschap rond de stad. Dit fenomeen deed zich in alle Vlaamse en veel Europese en Noord-Amerikaanse steden voor. Het is dus geenszins specifiek voor Antwerpen en toont een proces van verstedelijking waarin veel meer dan enkel de stad een rol speelt.
3. Vanaf de eeuwwisseling merken we een kentering. De bevolkingsgroei heeft zich tussen 2000 en 2011 terug in hoofdzaak gemanifesteerd in de kernstad, die nu de hoogste bevolkingsdichtheden in Antwerpen heeft.
4. Nu staan we voor een nieuwe uitdaging. Waar moet de nieuwe bevolkingstoename die op ons afkomt een plaats krijgen?

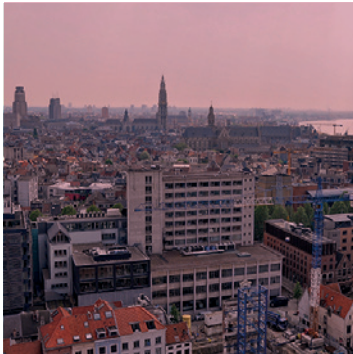
Urbs vs. Suburbs.

Stad en groene rand zijn elk niet homogeen, maar toch vertrekken ze beiden van een duidelijk andere drijfveer. De stad wordt niet langer beperkt door een vestigingsmuur en de groene rand is geen agrarisch buitengebied meer. Toch blijft deze tegenstelling inhoudelijk en mentaal sterk zelfs al zijn de ruimtelijke overgangen tussen beiden maar eveneens intern vaak vaag en langzaam. De keuze om in de stad te gaan wonen of in de groene rand is nog steeds fundamenteel en tussen beide blijft een sterke concurrentiestrijd woeden. Het suburbane wonen in de groene rand heeft lange tijd het pleit gewonnen. Maar voldoet dat wonen wel nog aan de idealen waar het vroeger voor stond? Kunnen we vanuit de suburbane woning nog steeds overal vlot geraken, of zitten we vast in files? Blijven die verplaatsingen, het voornamelijk individuele transport over lange afstand -de auto dus- betaalbaar? Wonen we in de groene rand wel nog in een vrijstaande woning met riante tuin of drijven de grondprijzen ons ook daar steeds dichter tegen elkaar in halfopen gestapelde woningen op steeds kleiner wordende percelen? En is die idyllische groene woonomgeving daar wel nog te vinden? De wenselijkheid van het model van Verkavelingsvlaanderen in de suburbs vormt hier niet de discussie en we zijn niet op zoek naar manieren om het haperende model te remediëren. De vragen die het oproept zijn echter wel van belang in het doorgronden van de context van de 20ste eeuwse gordel.

De alternatieven in het historische centrum en de dense stadswijken waren lange tijd veel minder aantrekkelijk. Jarenlang stond de stad synoniem met allerhande (samenlevings-)problemen. Stedelijkheid werd als probleem ervaren. Sinds de jaren negentig is er een gedeeltelijke kentering waar te nemen. De stadsvlucht lijkt gestuit. De stad is terug in trek, en daar zet het beleid nu ook op in (zie verder). Naast de problemen komen ook mogelijkheden in beeld. De stad is divers, biedt zeer veel diensten, een hoogwaardige leef- en werkomgeving. Stedelijkheid wordt een troef in de concurrentiestrijd. En dit blijkt ook: de stad barst uit haar voegen: het centrum van Antwerpen verdicht, gentrificeert, verstedelijkt. Dat gebied staat nu voor een opgave, want de stad barst ook letterlijk uit haar (historische) vesten. Antwerpen intramuros biedt onvoldoende ruimte voor bijkomende ontwikkeling, verdichting en verstedelijking. Grond- en woningprijzen worden er te hoog, grootstedelijke functies verdringen elkaar om de beschikbare strategische plekken, bijkomende bebouwing zet schaarse publieke groenruimtes onder druk. Het centrum geraakt langzaam vol en onbetaalbaar en dit zowel voor wonen als voor diverse andere functies. De binnenstad en de 19de eeuwse gordel zitten langzaam aan ‘vol’, en kunnen de extra groei zeker niet alleen verder opvangen.

STAD

historisch stadscentrum en
19de eeuwse gordel

**RAND**

20ste eeuwse gordel

**LAND**

groen buitengebied

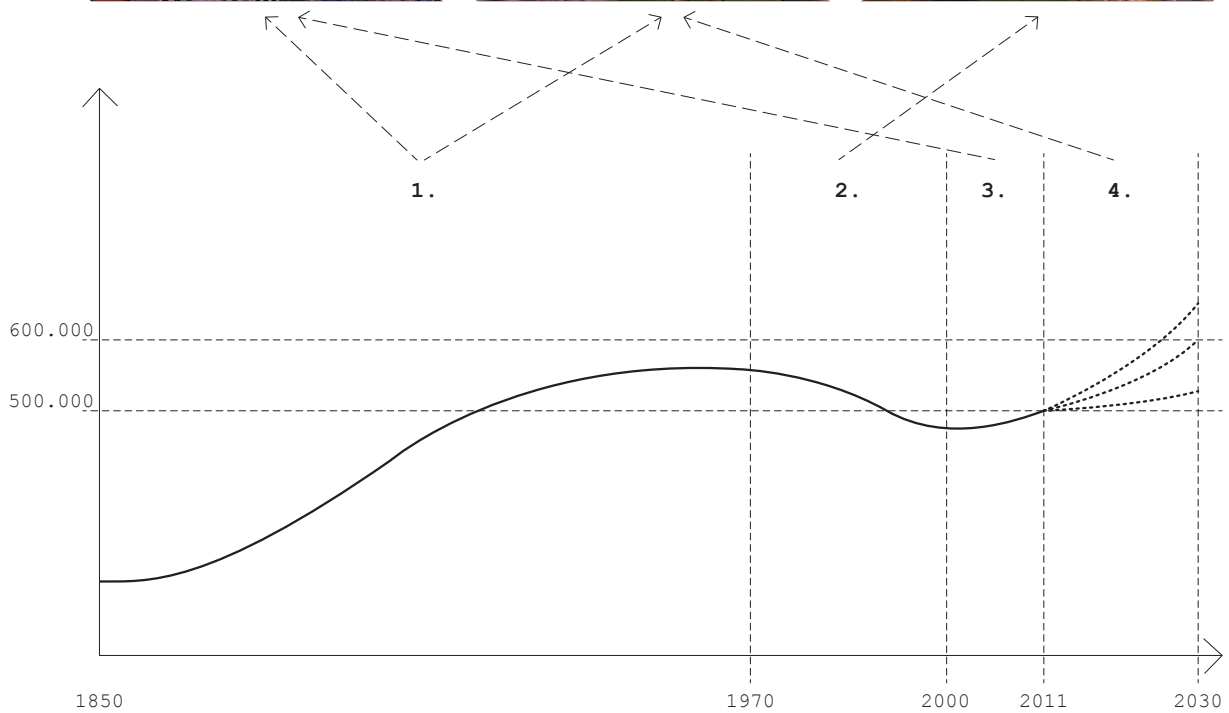


Fig. VERDICHINGSGOLVEN

In diverse golven trekt eerst de stad en dan het groene buitengebied nieuwe bewoners aan.
Wat is de rol van de 20ste eeuwse gordel?

3. DOORVERSTEDELIJKEN

Stadsontwikkeling in de kernstad of de 19e eeuwse gordel bestond in belangrijke mate uit het vernieuwen van de bestaande stedelijke structuur en het opladen van deze structuur met nieuwe betekenis. Deze benadering werd krachtig samengevat als een “renovatio urbis”. De half-geconsolideerde context van de twintigste eeuwse gordel kampt met een groter structureel deficit. In de context van de verdichtingsopgave stelt zich de kans om de structuur te verdichten en te verrijken zodat de prille stedelijkheid van de twintigste eeuwse gordel kan doorontwikkelen en ook – zij het selectief – de nodige bijkomende ontwikkeling kan opnemen. De twintigste eeuwse gordel stelt ons voor een opgave die we als de “reconvertio suburbis” kunnen benoemen en zich richt op het doorverstedelijken van de bestaande context. Na “renovatio urbis” dienen we nu in te zetten op het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit in de stadsrand. Verdichting kan de hefboom worden voor stadsvernieuwing en vraagt dus expliciet om een aanpak die zich zowel op de kwantitatieve opgave richt, 45.000 woningen extra, als op de kwalitatieve opgave, het uitbouwen van een aantrekkelijk leefomgeving die kan concurreren met het stadscentrum en de groene stadsrand. Nieuwe bewoners betekenen nieuwe potenties voor de stad. Door maximaal in te zetten op kwaliteit, zijn verdichtingsprojecten voornamelijk in de 20ste eeuwse gordel echte hefboomprojecten voor een nieuwe fase van stadsvernieuwing. We gebruiken de verdichtingsopgave om nieuwe kwalitatieve vormen van stedelijkheid te verkrijgen. Verdichten is geen doel maar een middel voor het verder kwalitatief verstedelijken van de stadsrand.

legende

BELEIDSKADER

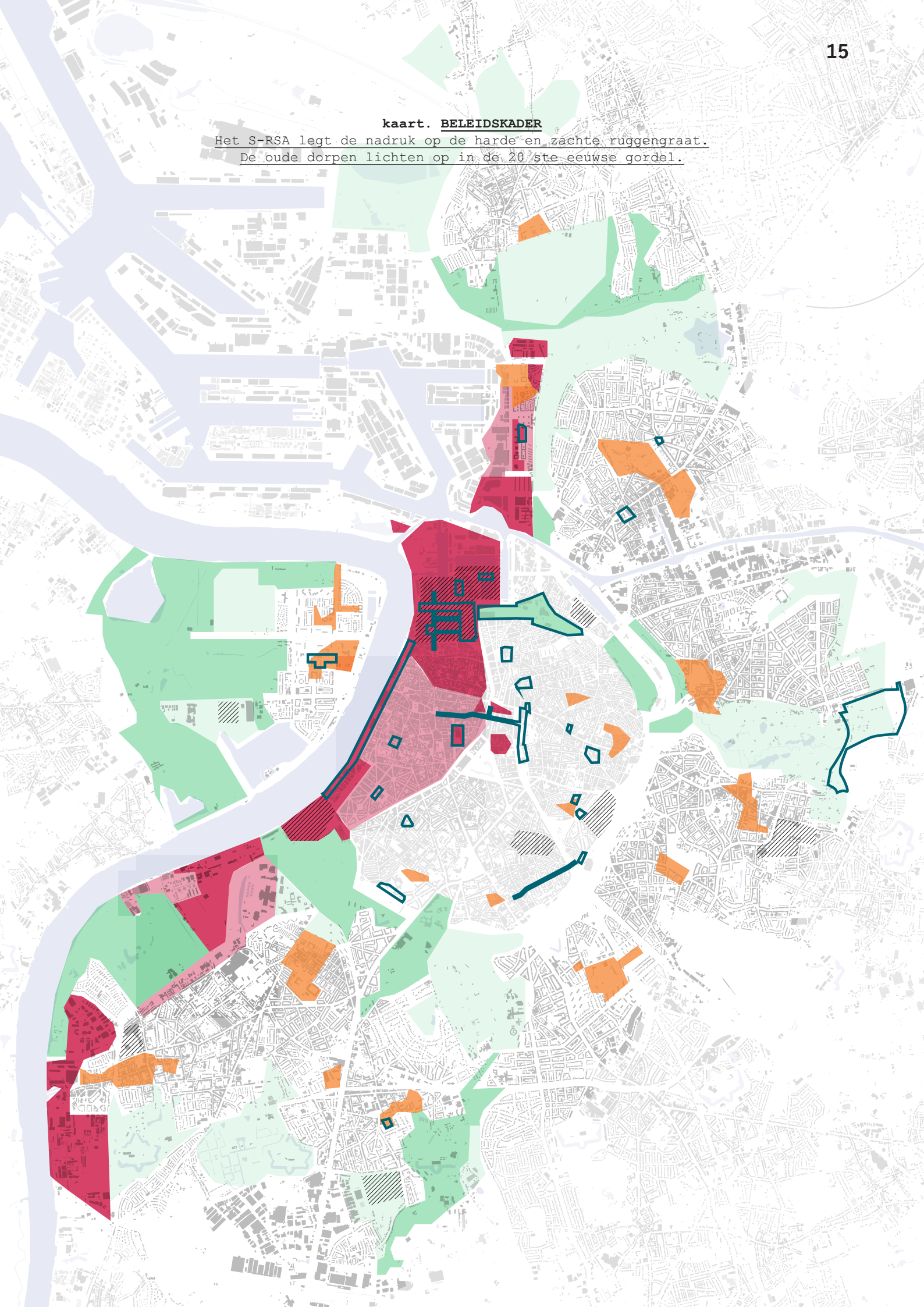
-  stadsvernieuwingsproject
-  herstructureringsgebied

S-RSA

-  strategisch project
-  harde ruggengraat
-  ruimte
-  harde ruggengraat
-  oude dorpscentra
-  strategische projecten
-  zachte ruggengraat
-  strategische ruimte
-  zachte ruggengraat

kaart. BELEIDSKADER

Het S-RSA legt de nadruk op de harde en zachte ruggengraat.
De oude dorpen lichten op in de 20 ste eeuwse gordel.



Renovatio Urbis

Zonder een gedetailleerde analyse te maken van het gevoerde beleid van de afgelopen decennia of het bestaande beleidskader (het s-RSA), bieden hun aandachtspunten wel een helder beeld op hoe positie werd/wordt ingenomen in de hiervoor vermelde “strijd”. Centraal in de aanpak staat de stelling “renovatio urbis”. Na jaren van min of meer verwaarlozing is de stad opnieuw volop gaan investeren in het centrum en in het versterken van het stedelijke karakter ervan. De stadsvernieuwing van de afgelopen 20 jaar zette zich af tegen de harde urban renewal uit de naoorlogse periode. Niet afbraak maar herwaardering, de renovatio urbis, werd de nieuwe consensus. De vernieuwing van het publiek domein was de ruimtelijke kern van die aanpak. Stadsvernieuwing zet bovendien letterlijk in op de kern. Dit door in hoofdzaak de investeringen en middelen (ook naar personeelsinzet, projectbegeleiding, aantrekken van bedrijven en inwoners, ...) te richten op de ruimte intramuros, en ook op stedelijke thema's zoals (grootstedelijke) voorzieningen, publieke ruimte en het verweven karakter van het stedelijk weefsel. Deze aanpak is duidelijk leesbaar in heel verschillende (stedenbouwkundige) beleidsinitiatieven en -instrumenten.

Het structuurplan zet in op een sterke stedelijke hoofdfiguur, namelijk de harde ruggengraat. Deze figuur vormt de voorkeurslocatie voor grootstedelijke voorzieningen en voor stedelijke verweving en verdichting. Hier concentreren zich de belangrijkste nieuwe publieke functies, zoals het MAS, de investeringen in de publieke ruimte (Scheldekaaien, theaterplein, ...) en nieuwe hoogwaardige stadsontwikkelingsinitiatieven (Nieuw-Zuid en Eilandje). De 19e eeuwse gordel vormt nu al het overloopgebied voor het historische stadscentrum (als kern van de harde ruggengraat) en kreeg de laatste jaren ook haar aandeel aan aandacht via bouwblokoperaties, acupuncturele ingrepen van AG Vespa of nieuwe publieke ruimtes. De concentratie aan projecten van de stadsdiensten en autonome stadsbedrijven (Vespa en Stadsplanning) intramuros illustreert de focus. Maar dit blijkt evenzeer uit zeer kleine stedenbouwkundige ingrepen. Zo zal de stad de ruimte binnen de harde ruggengraat in een mogelijk RUP in hoofdzaak invullen met het bestemmingsvoorschrift zone voor centrumfuncties. Het duidt op de duidelijke wens om deze gebieden zeer gemengd of verweven te ontwikkelen. Deze kleine ingreep draagt zeker even hard bij tot het verder verstedelijken van het stadscentrum.

Het ombuigen van stedelijke problemen tot kansen en troeven blijkt niet alleen uit het succes van vele van de ingrepen (geen mooier voorbeeld dan Park Spoor Noord), maar ook uit de realisatieachtergrond van verschillende projecten. De ingrepen vergen veel middelen en deze halen ze deels uit Vlaamse (stadsvernieuwingfonds en stedenbeleid, ...) , federale (grootstedenbeleid, ...) en zelfs Europese subsidiekanalen (voor bijvoorbeeld Spoor Noord en de Stationsomgeving) die expliciet gericht zijn op stadsvernieuwing. Nagenoeg al deze stadsvernieuwingprojecten bevinden zich weer intramuros. De strategie van concentratie aan investeringen in het centrum werkt: Antwerpen straalt weer, trekt weer aan en haar stedelijk karakter legt meer klemtoon op de positieve aspecten ervan.

Reconvertio Suburbis

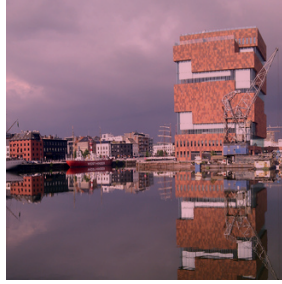
In dit verhaal lijkt Antwerpen extramuros of de 20ste eeuwse gordel wat stiefmoederlijk behandeld te worden. Het s-RSA lijkt dit gebied grotendeels blanco te laten. De beleidskaart kleurt voornamelijk wit en legt de nadruk op de oude historische dorpen (stedelijke centra) en een aantal bovenlokale structuren (de groenstructuur wordt vertaald in de zachte ruggengraat, de hoofdassen in het lager netwerk, namelijk de stedelijke en territoriale boulevards). Verschillende thematische lagen in het s-RSA, zoals "de poreuze stad" en "dorpen en metropool", bevatten wel nog wat hefbomen maar deze zijn toch weinig sturend en structurerend voor een uitbouw van de 20ste eeuwse gordel. Natuurlijk wordt ook hier door de stedelijke overheid geïnvesteerd. Voor verschillende districtskernen werd een masterplan opgemaakt dat de dynamiek van de wat tanende oude dorpen moet proberen opkrikken. Nieuwe voorzieningen, zoals buurtsporthallen, wijkparkjes, kinderdagverblijven of basisscholen worden voorzien, of de bestaande worden aangepakt. De 20ste eeuwse gordel is geen achtergebleven of verwaarloosd gebied, maar het lijkt momenteel in het beleid wel aan een duidelijke strategie voor dit gebied te ontbreken. Wat de opmaak van een eigen aanpak momenteel ook in de weg lijkt te staan zijn de bestuurlijke grenzen. De 20ste eeuwse gordel bevindt zich deels op grondgebied Antwerpen, maar evenzeer in Mortsel, Wommelgem, Wijnegem, Aartselaar, Borsbeek, Edegem of Kontich.

Wat de aanpak momenteel lijkt te typeren is de gerichtheid op de historische kernen binnen de stadsrand. In het s-RSA is deze focus letterlijk aanwezig in het steeds weer verwijzen naar de “dorpen” (tegenover de metropool die vorm krijgt in de harde ruggengraat). Het lijkt een aanpak op automatische piloot. De verdichtings- en verstedelijkings- of stadsvernieuwingsstrategie van de kernstad wordt, in mini-versie, gekopieerd naar kleinere centra. Hier wordt het lokale handelsapparaat versterkt naar het beeld van de Driekoningenstraat, komen lokale in plaats van grootstedelijke functies geclusterd voor, worden buurtparken zoals Runcvoortpark à la Spoor Noord aangepakt, ... Bovendien sluit de aanpak dorp per dorp ook makkelijk aan bij de bestuurlijke opdeling in districten en naburige dorpen. Maar sluit deze aanpak wel aan bij de ruimtelijke structuren in de 20ste eeuwse gordel en de bestaande en gewenste dynamiek? Is de 20ste eeuwse gordel nu niet eerder een aaneenschakeling van heel verschillende wijken in plaats van enkele dorpen? En zijn de leefpatronen in de wijken niet complexer dan de gerichtheid op één dorpscentrum of één stadscentrum? In de 20ste eeuwse gordel is de klassiek stadsvernieuwingsaanpak van de binnenstad aanpak veel minder evident. Er is niet noodzakelijk een duidelijke structuur aanwezig die we zomaar kunnen vernieuwen. Bovendien lijkt het wenselijk om de discussie rond (selectieve) afbraak en nieuwbouw te heropenen. Om concreet invulling te geven aan het motto vernieuwen door te verdichten hebben we in de 20ste eeuwse gordel een vernieuwende visie op stadsvernieuwing nodig: “reconvertio suburbis”.

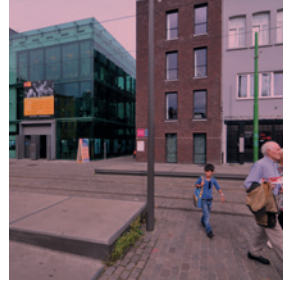
Theaterplein



't Eilandje



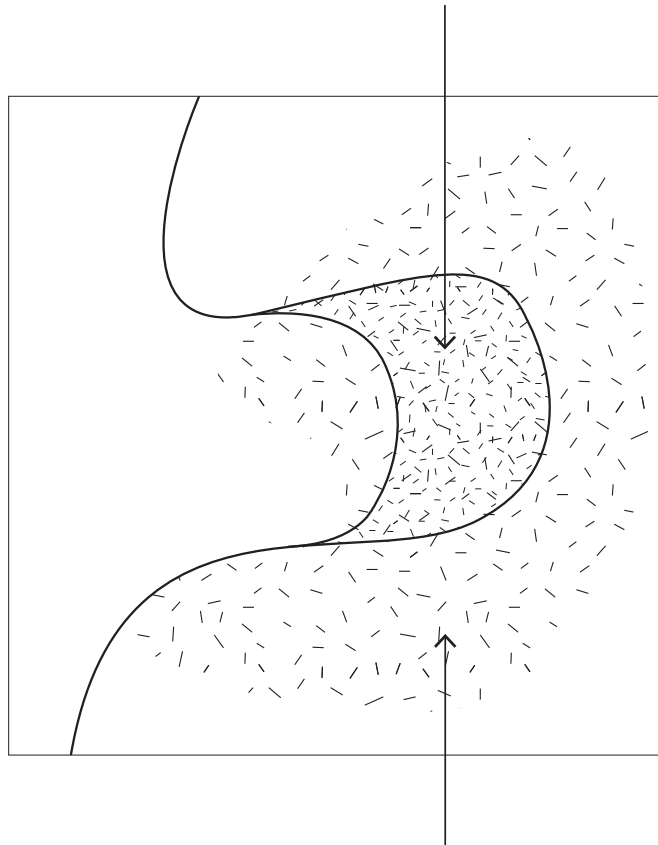
De Coninckplein



AG Vespa-project



RENOVATIO urbis



RECONVERTIO suburbis



Het dorp herdacht

Zorgcentrum als
wijkcentrum

Steenweg 2.0

Een goedgevuld
sportpark

Fig. Renovatio vs Reconvertio
2 verschillende wijzes van stadsvernieuwing.

4. It's the economy!

INZETTEN OP VOORZIENINGEN

De heldere opgave van verdichting, 100.000 nieuwe inwoners, dient gekoppeld te worden aan het aanbieden van meer voorzieningen. In het zog van de 45.000 bijkomende woningen dient zich ook een heel programma aan publieke voorzieningen en commerciële functies aan. Meer inwoners betekenen immers meer scholen, rusthuizen, sporthallen, zwembaden, werkplekken, winkels, academies, cultuurhuizen, ziekenhuizen, en veel meer. Doelstelling van de stad Antwerpen is om het bestaande voorzieningenaanbod in de stadsrand minstens op hetzelfde niveau te houden als wat nu aan bewoners aangeboden wordt. Uit de beschikbare data blijkt dat dit momenteel al één van de troeven van de 20ste eeuwse gordel is. Ten opzichte van de groene rand beschikt de 20ste eeuwse gordel vandaag over een goed uitgebouwd voorzieningenapparaat en biedt het ruimte voor diverse vormen van werkgelegenheid. De bestaande rand is in hoofdzaak misschien een monofunctioneel woongebied, maar heeft tegelijkertijd een vrij hoog aanbod aan dagdagelijkse voorzieningen (van scholen tot eenvoudige commerciële functies). Dit aanbod is bijvoorbeeld veel minder aanwezig in de verkavelingsdorpen in de groene rand die meer fungeren als slaapdorpen. Deel van de uitdaging voor de 20ste eeuwse gordel is het handhaven van het draagvlak voor voorzieningen. We menen dat hier net de uitdaging ligt voor de doorverstedelijking van de 20ste eeuwse gordel, namelijk in het op peil houden en zelfs versterken van de voorzieningengraad. Dit kan door bewust in te zetten op een mix van functies die tevens specifieke profielen en plekken definiëren in de stadsrand.

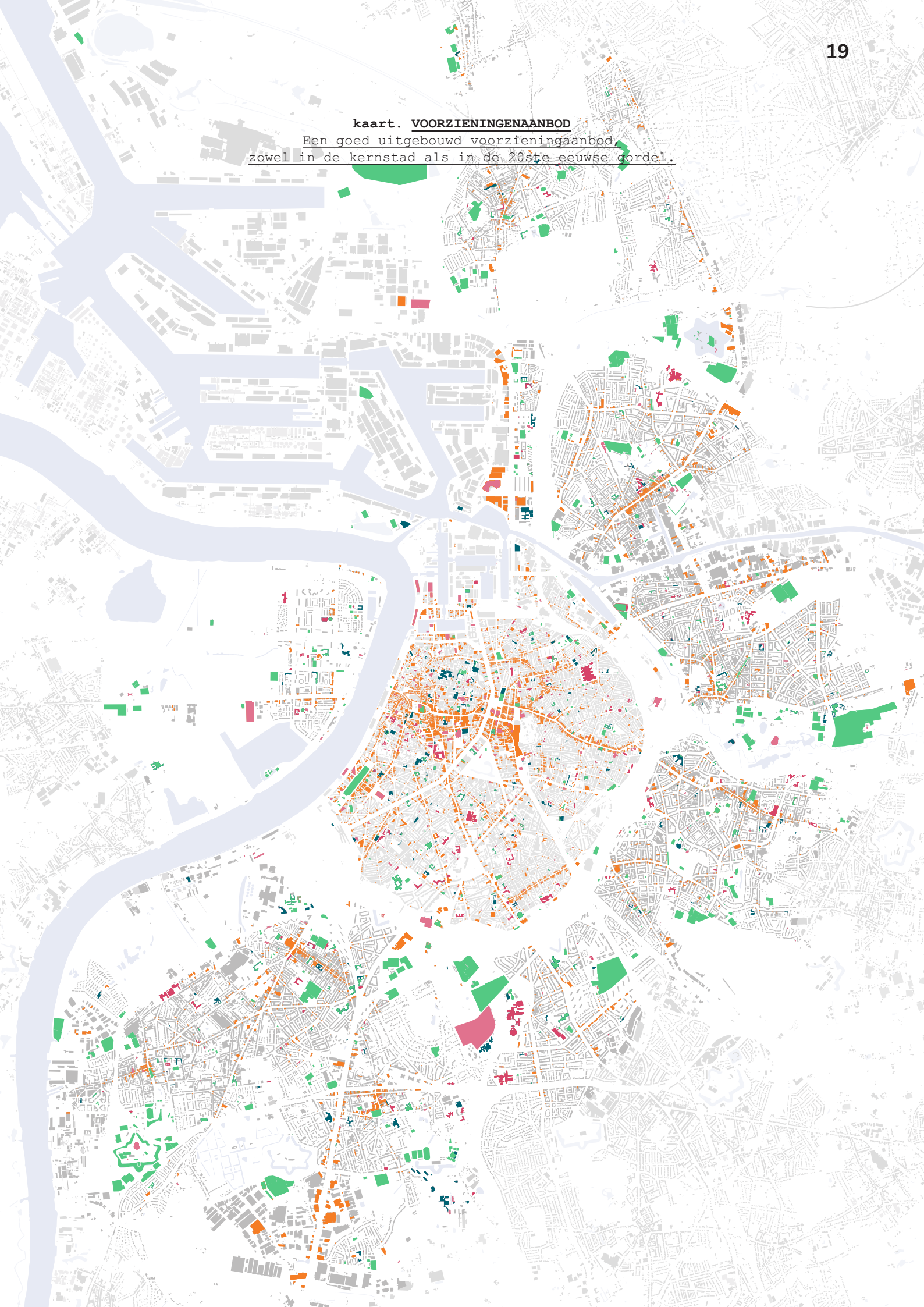
legende

VOORZIENINGENAANBOD

- sportvoorzieningen
- zorgfuncties
- onderwijsfuncties
- culturele voorzieningen
- commerciële voorzieningen

kaart. VOORZIENINGENAANBOD

Een goed uitgebouwd voorzieningaanbod,
zowel in de kernstad als in de 20ste eeuwse gordel.



Bovenlokale voorzieningen

Samen met de nieuwe bewoners komt er ook een nood aan meer voorzieningen : scholen, kinderopvang, speelterreinen, sportinfrastructuur, dienstencentra ... De 20ste eeuwse gordel kent vandaag een vrij hoog voorzieningenaanbod, zowel in vergelijking met de kernstad als met de groene rand. De 20ste eeuwse gordel huisvest diverse (groot)stedelijke functies, zoals onderzoeks- en onderwijscampussen, ziekenhuissites, bedrijventerreinen, grote sport- en recreatievoorzieningen en open ruimte die op schaal van de stad een essentiële rol spelen. Ze laden mee de 20ste eeuwse gordel op en vormen er bestemmingen die veel verder reiken dan louter de lokale wijkbewoners. Plekken als het Rivierenhof, Middelheim (park, ziekenhuis en meer), Drie Eiken, Dokske Merksem - Albertkanaal en de Boomsesteenweg vormen functionele zwaartepunten in het ruimer stedelijk gebied.

Tekortanalyses

Tegelijkertijd bestaat er in een aantal buurten nu al een tekort aan bepaalde voorzieningen. Dit aandeel tekorten zal stijgen bij een bevolkingstoename. Voor een breed palet aan hoofdzakelijk publieke basisvoorzieningen zoals scholen, kinderdagverblijven, sporthallen, dienstencentra en meer werkt de stad met tekortanalyses. Via GIS-analyses wordt in beeld gebracht waar de functionele tekorten zich bevinden. Dit onderzoek houdt rekening met de onderlinge spreiding van de functies (op basis van afstands- en bereikbaarheidsparameters) en de noden (op basis van de bestaande en te verwachten bevolkingsaantallen die erdoor bediend worden). De tekortanalyses bieden onderbouwing voor het spreiden van een reeks basisvoorzieningen in de stad, maar versterken hiermee nog niet de ruimtelijke structuur van de eerder monofunctionele en uiteengelegde stadsrand.

Voorzieningen onder druk

Het voorzieningenaanbod staat echter onder druk. Druk van te weinig voorzieningen indien de bevolking blijft toenemen. Druk van een te eenzijdig en laagwaardig aanbod want de voorzieningen kunnen de concurrentie met het stadscentrum niet aan en trekken geen gebruikers van de andere kernen aan. Druk van schaalvergroting en reorganisatie ten gevolge van een steeds grotere nood aan efficiëntie, wat zich vertaalt in het samenbrengen of centraliseren van voorzieningen en het bijgevolg uithollen van het aanbod op andere plaatsen. Tenslotte ook druk van betaalbaarheid van deze voorzieningen, want het in stand houden van een sterk publiek gefinancierd en georganiseerd aanbod kost de stedelijke overheid te veel geld. Er is dus nood aan meer voorzieningen, aan meer diverse voorzieningen en aan een andere ontwikkelingslogica voor het realiseren ervan.

Innovatieve functiemix

Een belangrijke uitdaging ligt er in om bij het plannen van al deze voorzieningen rekening te houden met de veranderende samenstelling van de Antwerpse bevolking en hun noden. Er dient bij het inpassen van bijkomende voorzieningen ingespeeld te worden op diverse demografische evoluties (de verjonging van de bevolking, de groeiende groep van 80-plussers en de rijkere variaties in culturele, etnische en religieuze achtergronden), de economische evoluties (het terug aantrekken van productie naar de stad, diverse vormen van kenniseconomie en stedelijke dienstverlening) en op maatschappelijke wijzigingen die meer aandacht hebben voor het verduurzamen van de stad (andere vormen van verplaatsingen, energieopwekking, consumptiepatronen, ...).

1. Niet alleen het bevolkingsaantal maar ook de demografische samenstelling zal wijzigen. De klassieke samenstelling van de bevolking, zowel op schaal van het gezin als op schaal van de leefgemeenschap zal een aantal duidelijke wijzigingen met zich meebrengen. Dit vraagt om aangepaste woonomgevingen en een bijhorende mix aan woontypologieën.
2. Het uitbouwen van het voorzieningenaanbod dient niet louter beschouwd te worden als een dienst aan de bewoners, maar ook als een belangrijke economische motor voor de stad. Een gezonde stad bevat een mix aan woningen, voorzieningen voor haar bewoners en bezoekers, maar ook voldoende werkplekken. Een streefcijfer dat hier vaak wordt gebruikt is 1 werkplek per actieve inwoner van de stad. De bevolkingstoename betekent dat er ook bijkomende werkplekken moeten komen. Vandaag heeft de stad 0,9 werkplek per 18-tot-64-jarige. (op basis van cijfers uit het RSV uit 2010 voor het grondgebied Antwerpen, inclusief het havengebied). Dit is reeds een lichte daling tegenover 2008, waarin het streefcijfer van 1 werkplek per actieve inwoner werd gehaald. De toename aan inwoners vraagt om een stevige strategie voor het voorzien van bijkomende werkplekken.
3. Tenslotte wordt de stad duidelijk geconfronteerd met verschillende grotere uitdagingen die vragen om andere stedelijke netwerken. De transitie naar een meer duurzame stad zal aandacht moeten besteden aan alternatieven voor het autogebruik, voor de infiltratie en berging van hemelwater, voor het opwekken van warmte en energie, voor het garanderen van open ruimte en ecosysteemdiensten.

Via gerichte functionele verdichting kan dus uitdrukkelijk gewerkt worden aan een veel duurzamer stadsvernieuwingmodel voor morgen. Verdichting, verweving en vernieuwing kunnen duurzaam aan elkaar gekoppeld worden. In elk verdichtingsproject worden drie aspecten samen bekeken, namelijk het opzetten van kwalitatieve woonomgevingen (PEOPLE), het sluiten van kringlopen en opzetten van duurzame netwerken (PLANET) en tenslotte het aanbieden van nieuwe economische mogelijkheden (PROFIT). Doordat deze drie aspecten samen ingezet worden biedt dit model een uitstekende basis om de bestaande stadsrand duurzaam door te ontwikkelen.

Sargfabrik - Wenen
woonproject + badhuis,
restaurant, bibliotheek,
wasserette,...

The Hub - Madrid
co-working, startups,
lokaal ondernemerschap

Lufa farm - Montreal
commerciële serrebouw
op daklandschap

Fablab - Parijs
doe-het-zelf-cultuur,
creatieve economie

Metallwerkstatt - Zurich
publiek lasatelier +
jeugdhuis



Craft centre - Ruthin
restaurant, kunstgallerij,
studio's, educatie,...

Autowerkstatt - Zurich
reparatie-atelier
auto-mechanica

The steel yard - Providence
buurtatelier + school
rond werken met staal

Bromley by Bow centre - Londen
buurtcentrum, (gezondheids)zorg,
cultuur, educatie,...

Fig. INNOVATIEVE FUNCTIES

Diverse nieuwe vormen van functies en functiecombinaties duiken op in steden.
Ze tonen de meerwaarde van vermenging van functies voor verdere verstedelijking.

5. ANDERE VORM VAN STEDELIJKE CENTRALITEIT

De verwachte bevolkingsgroei kan dus ingezet worden als hefboom om de bestaande monofunctionele woonwijken uit de 20ste eeuwse gordel te herwaarderen en een nieuwsoortig voorzieningenapparaat vorm te geven. Dit kan tegelijkertijd ook een nieuwe ruimtelijke en functionele structuur introduceren op stedelijke schaal. Door in te zetten op functionele verdichting en vernieuwing introduceren we een ruimtelijke conditie van MICRO-CENTRALITEIT voor de 20ste eeuwse gordel. De spreiding, in plaats van concentratie, van nieuwe verdichtingsprojecten met bijkomende woningen en voorzieningen over de 20ste eeuwse gordel speelt in op de bestaande gefragmenteerde structuur ervan, op het patroon van uiteengelegde functies, het doorbreken van het monofunctionele karakter van de woonwijken en op de kriskrasverplaatsing tussen deze fragmenten. Het nieuwe verdichtingspatroon ent zich niet op grote stedelijke structuren maar juist op een patroon van verspreide voorzieningen. Sommigen vallen samen met de oude centra, met plekken in de harde ruggengraat extramuros, maar evenzeer met momenteel weinig betekenisvolle plekken in de stadsrand.

De puntsgewijze ingrepen kunnen variëren in manier waarop ze woningen toevoegen, voorzieningen inpassen, plaats bieden voor publieke ruimte en groen en diverse vormen van vervoer faciliteren. Hiermee stellen we een acupunctuur van stadsvernieuwing en verdichting voor, in de vorm van diverse complementaire verdichtingsprojecten, die als geheel een nieuw conditie in de stedelijke structuur tot stand brengen: MICRO-CENTRALITEIT.

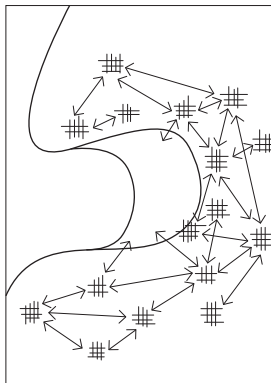
De conditie van micro-centraliteit concurreert niet met de conditie van mono-centraliteit (waarin het stadscentrum de centrale figuur vormt in de stadsregio) of met de conditie van poly-centraliteit (waarin de oude dorpskernen lokale focuspunten vormen in de stadsrand), maar vormt er een waardevolle aanvulling op. Het woord centraliteit moet hier niet opgevat worden als een pleidooi voor meerpolaire ontwikkeling en een discussie over de categorisering en selectie van subcentra, in relatie tot de bestaande plekken van mono- en poly-centraliteit. Lees, het maken van milieus waarin we van een minimum voorzieningenniveau (zoals aangestuurd vanuit de tekortenanalyses) evolueren naar een keuze-ecologie die een meerwaarde kan zijn voor de 20ste eeuwse gordel. Het zet in op het op stedelijk niveau brengen van voorzieningenmilieus.

Micro-centraliteit

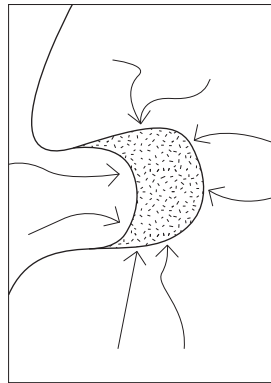
Micro-centraliteit heeft de bedoeling nieuwe kleinschalige zwaartepunten van verstedelijking te vormen in de 20ste eeuwse gordel. Verdichting wordt er gekoppeld aan functieverweving door nieuwe woningen te koppelen aan nieuwe functies. Deze functies proberen het bestaande aanbod van basisvoorzieningen (zoals nu in de spreidingslogica van gis-analyses wordt ingezet) aan te vullen met nieuwe hedendaagse stedelijke voorzieningen die meer specifiek zijn en identiteit verlenen aan wijken in de stadsrand. Ze bieden zo een andere vorm van stedelijkheid en centraliteit dan het historische centrum.

Door hun relatieve nabijheid ten opzichte van elkaar vormen ze een netwerk van urban amenities. Het geheel is een structuur van hiërarchisch nevenschikte functionele verdichtingsprojecten die een dynamiek van stadsvernieuwing beogen in de omliggende wijk. Rond elk verdichtingsproject zal het omliggende weefsel mee transformeren en bijkomende verdichting van woningen en voorzieningen opnemen. Het transformatieveld vormt daarmee het draagvlak voor de voorgestelde functies en urban amenities. De verdichtingsprojecten spelen in op de zeer persoonlijke en diverse kriskrasbewegingen die bewoners en gebruikers maken doorheen de 20ste eeuwse gordel en die niet gericht zijn op één specifieke concentratieplak in het stedelijk weefsel.

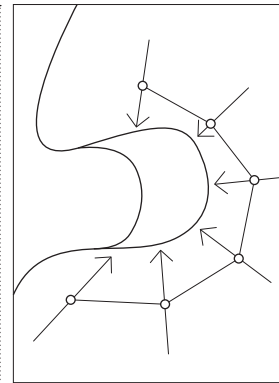
Microcentraliteit



Monocentraliteit



Polycentraliteit



Mono-centraliteit

De kernstad oefent een zeer duidelijke aantrekking uit op een ruimere stedelijke regio. De hoofdbewegingen in het stadsgewest volgen de historische radiale infrastructuur en zeer diverse activiteiten concentreren zich binnen de Leien en bij uitbreiding de Singel. Het stadscentrum vormt hét economisch, sociaal, maatschappelijk en cultureel zwaartepunt. Bijkomende grootstedelijke functies worden ook hier verder ingepast en het is deze kernstad die zich op ruimere (internationale) schaal positioneert. Het stadscentrum vormt ontegensprekelijk hét epicentrum van het stedelijk gebied.

Poly-centraliteit

Op kleinere schaal wordt het stadscentrum aangevuld door verschillende subcentra. Dit zijn in hoofdzaak de historische kernen in de stadsrand, of de oude dorpen en huidige districtscentra Hoboken, Wilrijk, Deurne, Merksem, Ekeren, en dorpskernen verderaf zoals Mortsel, Edegem, ... Ze fungeren als lokale centra voor eerder dagdagelijkse voorzieningen die werken op schaal van een buurt of wijk. Het voorzieningenaanbod is eerder laagdynamisch en kleinschalig, al zijn er duidelijke uitzonderingen. De bewegingen in de stadsrand richten zich ook op deze subcentra. De radiale hoofdbeweging naar het stadscentrum wordt aangevuld met lokale bewegingen richting de districtscentra en in beperkte mate met transversale bewegingen tussen deze subcentra onderling. Ook andere plekken in de stadsrand volgen, als grotere bovenlokale aantrekkingspolen, de logica van het subcentrum. Voorbeelden hiervan zijn het Rivierenhof, de commerciële concentratie langs de A12, Wommelgem Shopping, ...

6. What I think about when I think about MICRO-CENTRALITEIT

Met het begrip micro-centraliteit gaan we op zoek naar situaties die zich lenen voor een strategie van doorverstedelijking, naar milieus die aanleiding kunnen geven tot een stadsvernieuwing waarin functionele verdichting en woonverdichting hand in hand gaan. De puntsgewijze verdichtingsprojecten in het randstedelijke weefsel hebben als doel de 20ste eeuwse gordel te verbeteren, te verdichten en nieuwe vormen van collectiviteit en verbondenheid te genereren. De strategie is gericht op het definiëren van de ruimtelijke en infrastructurele condities die een bestaande situatie in stedelijk gebied voorbereiden op verdere verstedelijking. Ze ondersteunen een retooling van het bestaande stedelijke veld waardoor de omstandigheden om nieuwe ontwikkeling op te nemen kunnen veranderen.

Vanuit het gevoerde ontwerpend onderzoek formuleren we verschillende parameters die essentieel zijn om het karakter van een verdichtingsproject scherp te benoemen. Ze vormen zes harde voorwaarden om de conditie van micro-centraliteit te realiseren en niet te vervallen in het louter wegzetten van bijkomende woningen en voorzieningen. De parameters garanderen dat er een nieuwe duurzame ontwikkelingsstructuur tot stand komt op schaal van de stadsrand en op schaal van het verdichtingsproject en haar onmiddellijke omgeving.

De criteria die micro-centraliteit garanderen in elk verdichtingsproject zijn:

1. **WOONVERDICHTING.** Als basis het verdichten van het woonaanbod, maar daarnaast ook:
2. **DYNAMIEK.** Het tot stand brengen van dynamiek via een mix van bijkomende voorzieningen,
3. **INBEDDING.** Het inbedden van het verdichtingsproject in het bestaande weefsel,
4. **TUSSENSCHAAL.** Het inzetten op een projectschaal die duidelijk kiest voor een tussenmaat van 50 tot 150 woningen,
5. **SUPPLIER.** Het vormen van een leverancier van stedelijke diensten op het vlak van energie, mobiliteit, water, openbare ruimte, ...
6. **ONTWIKKELINGSMETHODIEK.** Het uitwerken van een ontwikkelingsmethodiek die inzet op projectmodus en transformatiemechanismes.

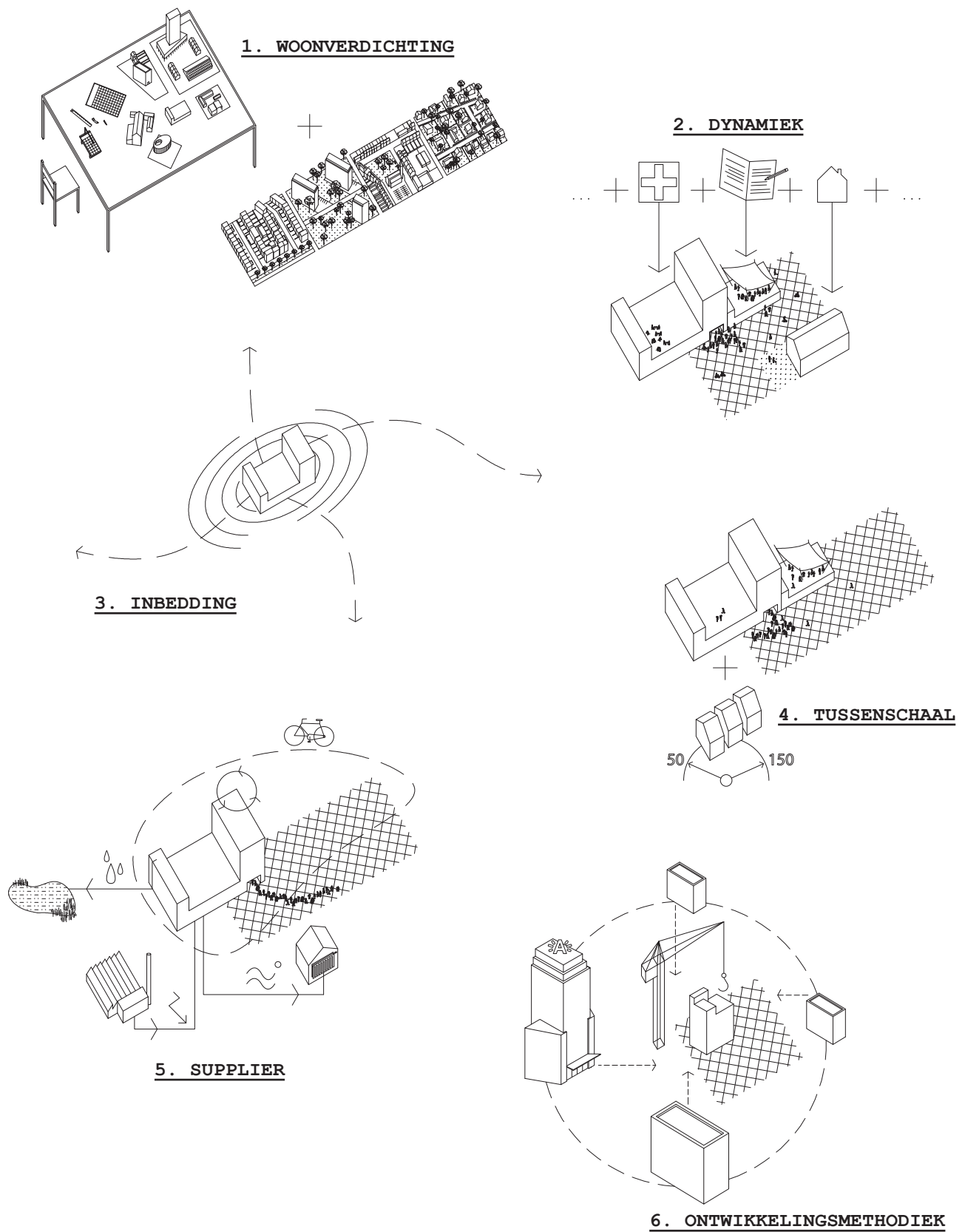
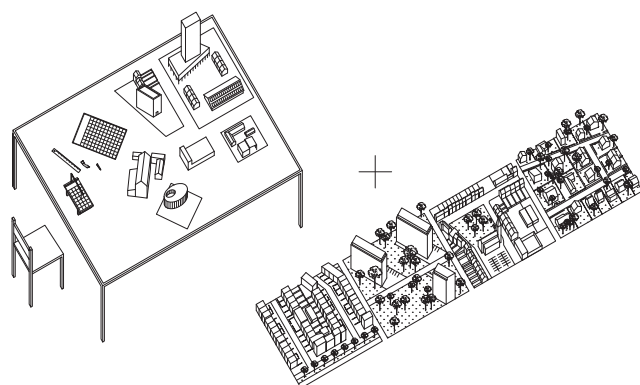


Fig. PARAMETERS

Zes parameters voor elk verdichtingsproject garanderen microcentraliteit: woonverdichting, dynamiek, inbedding, tussenschaal, supplier en ontwikkelingsmethodiek.

7. ZES PARAMETERS VOOR VERDICHTINGSPROJECTEN



parameter 1, WOONVERDICHTING

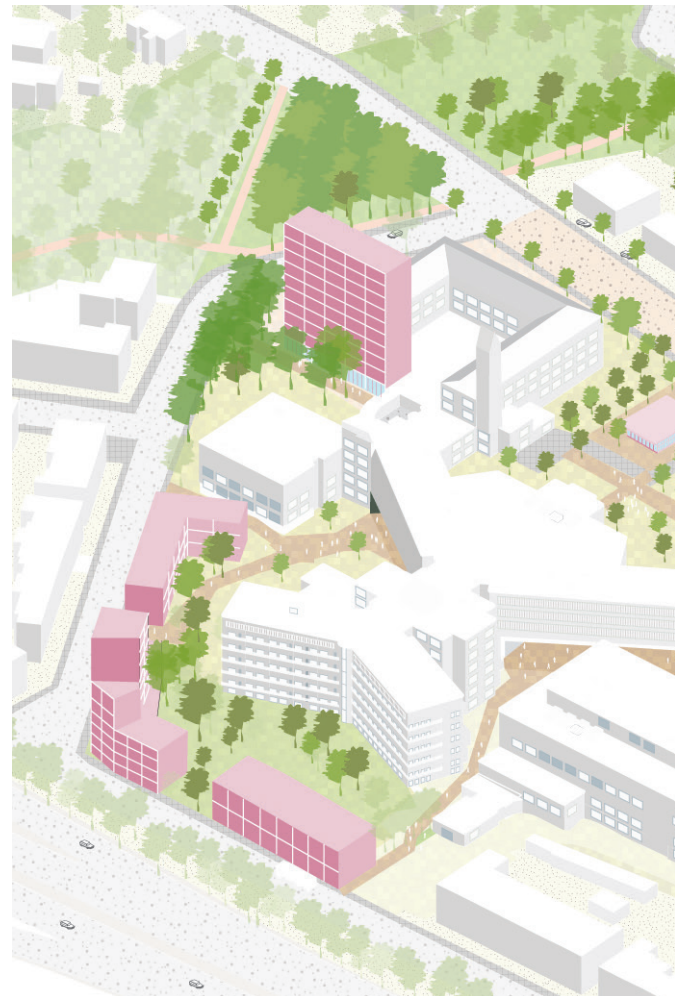
Een verdichtingsproject zet eerst in op het realiseren van een bijkomend woonaanbod. De verdichtingsopgave die op de stad af komt vormt hierin de basisdrijfveer voor het opzetten van de projecten. De verdichting houdt een zoektocht naar nieuwe typologieën in, die in staat zijn gericht bijkomend woonaanbod voor uiteenlopende en specifieke doelgroepen te realiseren. De verdichting wordt als hefboom gezien om meer dan enkel woningen te realiseren. Het aanbod aan vermarktbare woningen biedt een basisopbrengst die andere investeringen, bijvoorbeeld in voorzieningen en stedelijke diensten, mogelijk kan maken. De bijkomende dichtheid aan bewoners biedt ook een mogelijk draagvlak voor het opzetten van die voorzieningen en diensten. Verdichting is daarmee de eerste voorwaarde om tot vernieuwing te komen van het bestaande stedelijk weefsel. Het laat ook toe om “weeffouten” in het bestaande bebouwingsstructuur te herstellen. De verdichtingsingreep versterkt de ruimtelijke structuur van de omgeving en kan lokale problemen in het bebouwingspatroon, zoals breuken, abrupte overgangen, rug-aan-rug condities en vacante sites, herstellen en aanvullen. Ruimtelijke structuren die nooit oordeelkundig in elkaar gezet werden, maar eerder ad hoc samengebracht werden door de nevenschikking van diverse projecten en uitbreidingen, kunnen zo precies aangevuld worden.

In elk van de vier uitgewerkte voorbeeldprojecten wordt een woonverdichting gerealiseerd. Vaak gaat het om sites die vandaag nog geen of nauwelijks woningen bevatten. In elk project zelf wordt een basishoeveelheid woningen ingepast die aangevuld wordt met bijkomende woningen in de transformerende omgeving van het project. Diverse typologieën worden afgewisseld.



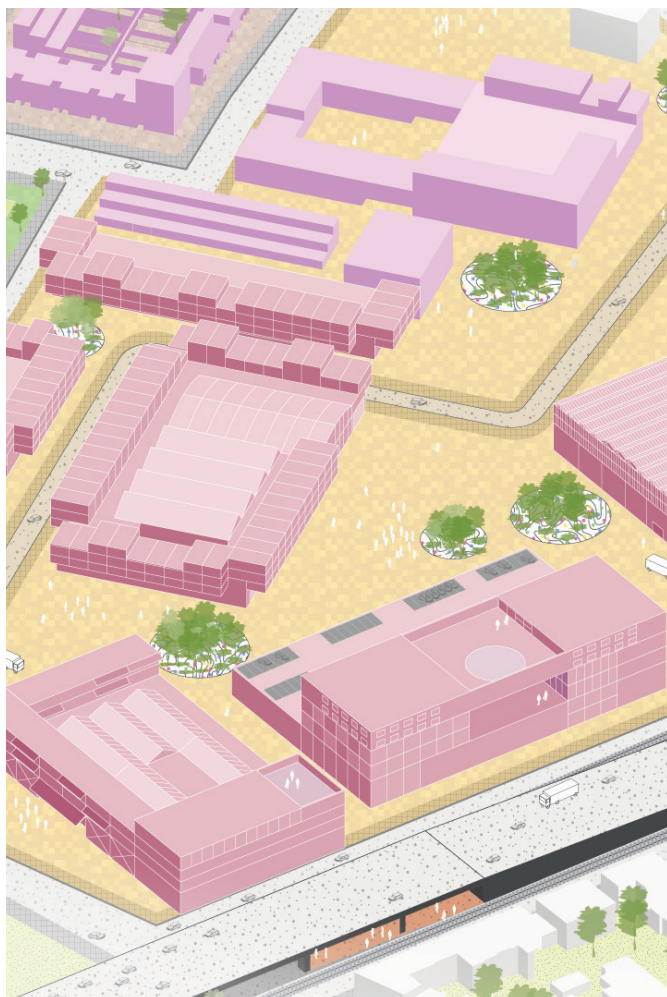
HALL

MERKSEM. Het bestaande bebouwingsweefsel bestaat in hoofdzaak uit grondgebonden woningen van drie bouwlagen met een eigen tuin. Aan de Lambrechtshoekenlaan neemt de dichtheid toe. Langsheen de brede laan zijn hogere appartementsgebouwen ingepast van 4 tot 8 bouwlagen, met zelfs een Amelinckx van 14 lagen. Het verdichtingsproject zet hier in op een bijkomend aanbod aan appartementen in vier hogere torens. Binnen de torens kan een breed aanbod aan gestapelde woonvormen ingepast worden. Grotere en kleinere woonegelegenheden, met veel gemeenschappelijke voorzieningen (tot serviceflats) en meer privatieve delen. In de twee onderste lagen van de torens –de sokkel– kunnen niet-residentiële functies (zie verder) ingepast worden. Aan de sokkel wordt telkens een grote overdekte hal gekoppeld. Het verdichtingsproject levert zo een heel eigen typologie op: de HALL. De sokkel met collectieve voorzieningen vormt de schakel tussen de overdekte publieke ruimte en de private woontoren.



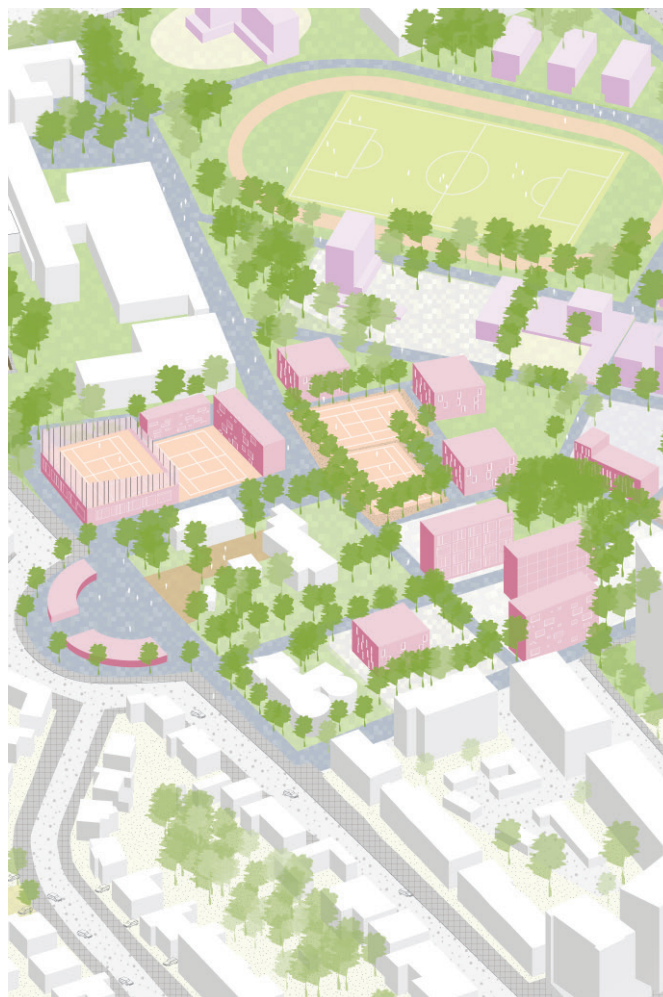
CONNECTOR

SINT-AUGUSTINUS. Het terrein van het Sint-Augustinusziekenhuis wordt getransformeerd tot het centrum van de wijk. Het terrein wordt een toegankelijke campus waar de voorzieningen van het ziekenhuis naar buiten geschoven worden, het publieke domein in. Drie nieuwe volumes hechten zich ieder op eigen wijze aan op de bestaande context op de grens tussen wijk en ziekenhuis. De Campusopzet biedt een plug-in mogelijkheid voor de nieuwe woongebouwen waarbij de plint altijd een openbare invulling heeft en zo het maaiveld continu doorloopt. De vorm en invulling van de gebouwen reageert direct op de omgeving, om de ruimtelijke en functionele relaties in de wijk te versterken. Als generiek bouwtype is het te omschrijven als CONNECTOR. Deze typologie gaat een directe samenhang aan met de inrichting van de openbare ruimte en de positie die het publieke programma hier in kan vervullen.



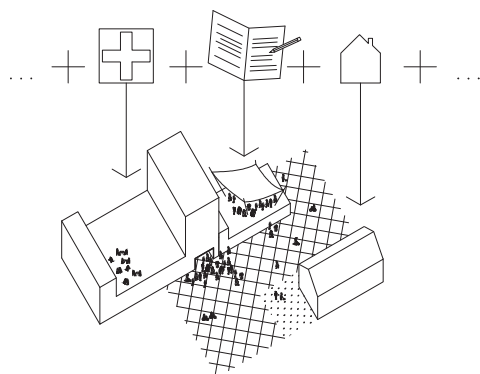
GEBOUWBLOK

VALAAR. De bestaande rijkswachtkazerne wordt herontwikkeld tot een sterk gemengd woon-werk project waarbij woningen gebouwd worden bovenop grotere volumes. Het woonaanbod bestaat er uit gestapelde (boven elkaar) of geschakelde (naast elkaar) woningen bovenop andere functies. De schakeling neemt de maat over van de nabijgelegen compacte bouwblokken, maar bundelt de ontwikkelingen in één gebouw. Dit levert een heel eigen typologie op: het GEBOUWBLOK. Deze typologie zet sterk in op het combineren van verschillende korrelmaten in één gebouw geheel: grote werk-, sport- of logistieke hallen, met kleinschaligere functies en woningen. Diverse vormen van stapelingen geven aanleiding tot een uitgesproken compacte typologie. De naastgelegen sociale woonwijk kan ook mee transformeren. De bestaande dichtheid ligt er zeer laag en het patrimonium is sterk verouderd. Bij vervangingsbouw wordt daar ingezet op een hogere dichtheid en op een mix aan types, met nadruk op grondgebonden woningen. De maat van het gebouwblok laat toe deze volumes in het stedelijke weefsel in te schakelen.



PARKBLOK

HET ROOI. Het sportcomplex dat 't Rooi grotendeels bestrijkt wordt als dragende identiteit meegenomen in de verdichting. Het moet leiden tot een efficiënter, meer divers en intensiever aanbod en gebruik van faciliteiten. In het hart van het plangebied wordt gestart met een verdichtingsproject waarbij publieke sport- en leisurevoorzieningen worden gecombineerd met nieuwe woningen. Het type dat hierbij tot stand komt is het PARKBLOK. Het wordt gekenmerkt door een verwevenheid met de structurerende elementen van het publieke park. Routing, publiek groen, publieke voorzieningen voor sport en leisure in buitenruimte en wonen worden in één project ruimtelijk samengebracht. Het is de showcase voor de mogelijke invulling van de rest van het sportpark en geeft inzicht in de spelregels die opgesteld zouden moeten worden voor de mix van ontwikkeling op de andere terreinen in het park. Het parkblok vormt hier de start van, in het hart van het structurerende net van paden doorheen het nieuwe park en haar omgeving.



parameter 2, FUNCTIONELE DYNAMIEK

Een verdichtingsproject brengt door het combineren van verschillende (collectieve) functies dynamiek. Een gevarieerd aanbod aan nieuwe en bestaande voorzieningen zorgt voor een mix aan gebruikers die het gebruik ook spreiden in de tijd. Het verdichtingsproject zet dus niet in op één groep gebruikers of op één tijdschema van intens gebruik. Het breder aanbod aan voorzieningen vergroot het draagvlak voor het uitbouwen van het voorzieningenapparaat. In de concentratie versterken de verschillende functies elkaar. Het laat ook toe verschillende ruimtes en functies te delen en in te zetten op gemeenschappelijke faciliteiten, zoals specifieke mobiliteitsoplossingen, gedeeld parkeren, publieke ruimte of energievoorziening. Door de functionele dynamiek te vergroten ontstaan duidelijk herkenbare plekken in de 20ste eeuwse gordel die, binnen het concept van micro-centraliteit, telkens een andere rol kunnen vervullen. Het worden nieuwsoortige zwaartepunten in het stedelijk weefsel. De mix aan steeds andere functies zorgt bovendien voor een eigen identiteit en profiel waardoor verdichtingsprojecten functioneel complementair zijn. Dit versterkt het basisconcept van micro-centraliteit waarin onderlinge relaties en inzetten op kriskrasbewegingen essentieel zijn voor het doorverstedelijken van de 20ste eeuwse gordel. De actieradius van de functies kan variëren. Sommige functies introduceren dynamiek op schaal van de wijk, andere meer specifiekere functies werken op schaal van een stadsdeel of voor de volledige 20ste eeuwse gordel.

In elk van de vier uitgewerkte voorbeeldprojecten wordt naast de woonverdichting ook een functionele verdichting gerealiseerd. Het gaat daarbij telkens om nieuwe functies die het bestaande aanbod in de omgeving versterken, maar die eveneens inspelen op diverse andere gebruikers in (delen van) de 20ste eeuwse gordel. In elk project worden verschillende types functies gecombineerd.

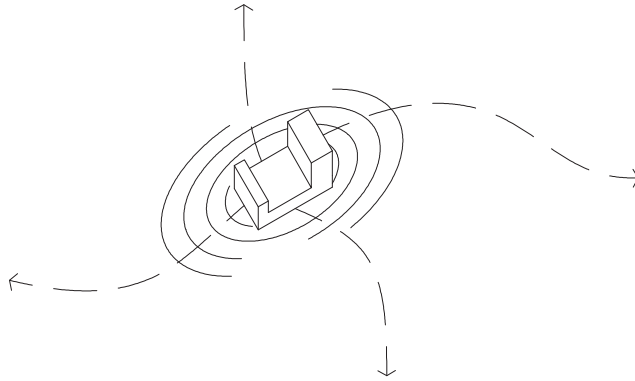


MERKSEM. Het bestaande voorzieningenaanbod is eerder beperkt. Verspreid in de wijk komen kleinschalige voorzieningen voor: een bakker, kapper, bloemenwinkel, bankkantoor, De Lambrechtshoekenlaan kent een grotere concentratie doordat hier meer passage is. Het bestaande aanbod kleinschalige voorzieningen staat echter onder druk. Het aanbod is langzaam te beperkt om te overleven. Het aanbod dunt gestaag uit. Bewoners doen vanuit werk- of sociale verplaatsingen op andere plaatsen hun boodschappen of een beroep op diensten. In het nieuwe verdichtingsproject wordt een mix aan lokale voorzieningen geconcentreerd ingepast: groepspraktijk, verzamelkantoor polyvalente ruimte, marktruimte, sporthal, kleinschalige ruimtes voor handel en horeca, een buurtatelier, lokaal distributiepunt voedsel, ... De functies zetten in op een lokale collectiviteit waarin de kleinschalige functies elkaar versterken en die complementair is aan de detailhandelsconcentratie en publieke voorzieningen in de omgeving van de Bredabaan.

SINT-AUGUSTINUS. Het ziekenhuis biedt veel mogelijkheden om het voorzieningenaanbod voor de wijk te verbeteren. Door het koppelen van de ondersteunende functies van het ziekenhuis met de wijk ontstaan er mogelijkheden voor een geheel nieuw programma-aanbod. Functies als de horecavoorziening, maaltijdbereiding, bloemenzaak, kapper, wasserij en tijdschriftenhandel kunnen een plek krijgen in het publieke domein. Zorgspecifieke functies als sportmedische revalidatie en apotheek kunnen uitgebouwd worden met huisartsenposten en andere ondersteunende ondernemingen in de zorgsector die niet gelieerd hoeven te zijn aan het ziekenhuis. Hiermee biedt de locatie mogelijkheden voor nieuwe werkgelegenheid.

VALAAR. De bestaande rijkswachtkazerne wordt herontwikkeld tot een sterk gemengd woon-werk project. Langs de A12 kan ingezet worden op het verbreden van de tewerkstellingsplaatsen specifiek gericht op de gunstige bereikbaarheid voor zowel werknemers, bezoekers als goederen. De voorgestelde functies combineren diverse activiteiten die eerder gericht zijn op blue collar tewerkstelling, zoals stadsdistributie, kleinschalige logistiek, werkateliers, herstelwerkplaatsen, opleidingscentrum voor vakarbeid, verkoopruimtes en showrooms, ... met kleinschalige herstelwerkplaatsen, kinderdagverblijf voor bewoners en werknemers, buurtsporthal, ontmoetingsplekken en kleinschalige ondersteunende horeca en diensten.

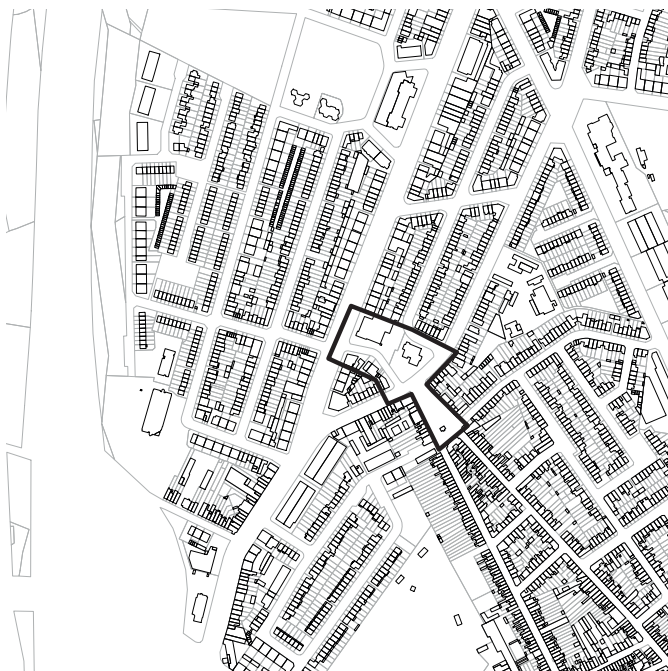
HET ROOI. Met uitzondering van de grote provinciale domeinen (zoals het Rivierenhof) is recreatie een sterk verspreid systeem dat inzet op heel specifieke doelgroepen en daardoor zelf nauwelijks vermengd wordt. Door recreatieve functies anders in een netwerk te schakelen kunnen bewoners, recreanten en toeristen sterk op elkaar betrokken worden rond specifieke functies. Het Rooi betreft diverse bovenlokale vrijetijdsfuncties op elkaar en op de lokale woonomgeving. De menging van wonen en recreatie wordt tot op blokniveau doorgezet waardoor er een werkelijke verweving ontstaat. De functionele verdichting is hier terug te vinden in het diversifiëren van het recreatieve aanbod en het beter benutten van het aanwezige programma.



parameter 3, INBEDDING

Een verdichtingsproject van woningen en voorzieningen mikt op een sterke inbedding in de wijk waarin het zich inpast. Die inbedding impliceert interactie en een impuls voor de verbetering van de kwaliteit van de omgeving. Het wil een duidelijke impact hebben buiten de projectparameter, namelijk op schaal van de wijk waarin het project gelegen is. Een maatschappelijk en functioneel engagement wordt vanuit het verdichtingsproject aangegaan. Het zijn geen inbreidingsprojecten die enkel kwaliteiten bieden voor de eigen bewoners van het verdichtingsproject zelf. Het type van omgeving bepaalt hoe die interactie vorm kan krijgen en wat de centrale opgave vormt tussen het verdichtingsproject en haar omgeving. Op basis van een functionele analyse van de 20ste eeuwse gordel definiëren we vier types van verdichtingsopgaves: de monofunctionele woonwijk, een wijk met een grote bovenlokale monofunctie, niet-woonsites in transitie en de omgeving van de oude centra. Op basis van een andere insteek dan louter het bestaande voorzieningenaanbod kunnen nog types gedefinieerd worden, bijvoorbeeld door de focus op de open ruimte of het openbaar vervoersnetwerk.

1km x 1km



DE MONOFUNCTIONELE WOONWIJK.

Grote delen van de 20ste eeuwse gordel bestaan uit woonwijken met vaak immense verharde straatprofielen waarin slechts een minimaal voorzieningenaanbod aanwezig is. Een beenhouwer, dokterspraktijk, nachtwinkel, frituur, of verzekeringskantoor worden aangevuld met kleine publieke voorzieningen zoals een basisschool, jeugdbeweging of kinderdagverblijf. Het zijn kleinschalige functies die basisvoorzieningen aanbieden voor het wonen. Het voorzieningenaanbod in deze monofunctionele wijken zorgt mee voor de beoogde woonkwaliteit maar staat onder druk of is reeds verdwenen. Kunnen we nieuwe functies en combinaties voorstellen die de wijk ten goede komen?

MERKSEM. HET DORP HERDACHT. In de bestaande wijk primeert het monofunctionele woonkarakter. De aanwezige functies staan onder druk en bieden weinig meerwaarde voor de woonomgeving. Het verdichtingsproject introduceert op een compacte plek nieuwe lokale voorzieningen die werken op schaal van de wijk. Ze verknopen centraal in de wijk diverse dynamieken en bieden ruimte voor ontmoeting, collectieve diensten en voor de uitbouw van de publieke ruimte. Ze betekenen een impuls voor de lokale dynamiek voor handel, horeca, kleinschalige kantoren en sociale dienstverlening.



EEN WIJK MET GROTE BOVENLOKALE MONOFUNCTIE.

Specifieke maatschappelijke functies zoals schoolcampussen, zorginstellingen, ziekenhuizen en recreatiedomeinen liggen vaak, omwille van hun grote ruimtebeslag, in de 20ste eeuwse gordel. Ze hebben een bovenlokale, soms zelf regionale uitstraling en actieradius, maar gaan nauwelijks een relatie aan met hun directe omgeving. Het bestaande aanbod aan functies en faciliteiten op de campussen is afgesloten van de omgeving, die er nauwelijks een beroep op kan doen. Kan de bovenlokale functie zo transformeren dat er wel uitwisseling ontstaat met de omgeving?

SINT-AUGUSTINUS. ZORGCENTRUM ALS WIJKCENTRUM. Het Sint-Augustinusziekenhuis vestigde zich in het buitengebied van de stad Antwerpen en de woonwijk is er later omheen gegroeid. Het ziekenhuis functioneert nog altijd als een eiland. Het verdichtingsproject keert het ziekenhuis binnenstebuiten en maakt het tot het hart van de wijk. De aanwezigheid van woningen op het ziekenhuisterrein, de aanvullingen in programma en de introductie van bouwvolume geeft de openbare ruimte vorm en maakt zo de verbinding tussen wijk en ziekenhuis.





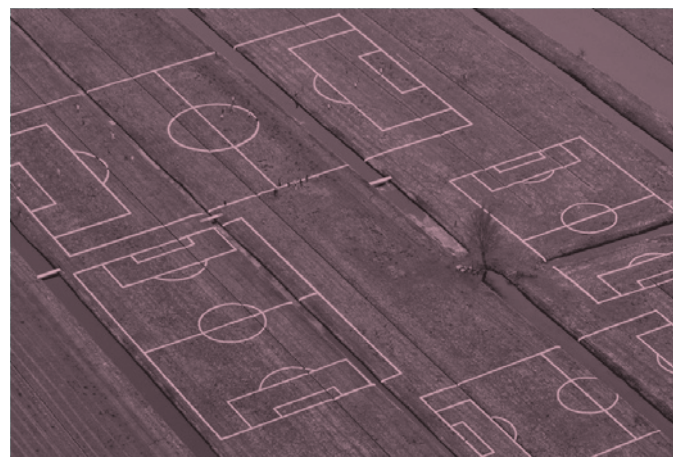
NIET-WOONSITES IN TRANSITIE. De stadsrand bevat nog veel ruimte voor bedrijvigheid, maar wel zeer sterk geconcentreerd in duidelijk afgebakende plekken. Industrie in de haven, langs het Albertkanaal of in een paar bedrijventerreinen. Kantoren aan de grote openbaar vervoersknopen of langs de Singel. Grootchalige retail langsheen de invalswegen. Bereikbaarheid en (milieu)hinder vormen de aanleiding voor functiescheiding. Grondprijzen, ontwikkelingsdruk en milieubeperking verdrijven langzaam maar zeker bedrijvigheid uit de stad. Wat als we het sterk geconcentreerde patroon van grote bedrijven loslaten en terugkeren naar een verweven model? Welke linken kunnen we dan aangaan met de naastgelegen woonomgeving?

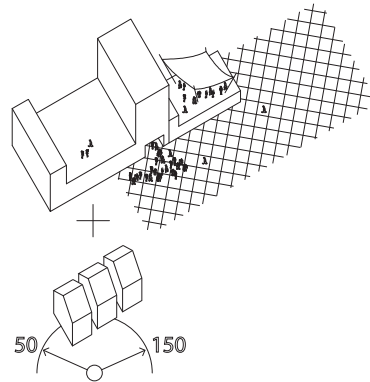
VALAAR. STEENWEG 2.0. De site Valaar bevindt zich langs de Boomsesteenweg op het kantelpunt tussen het eerder stedelijke karakter met kleinere commerciële en dienstverlenende voorzieningen en het deel met de veel grotere baanwinkels en shoppingcentra. Achter dit front bevinden zich monofunctionele woonwijken. De site Valaar biedt de mogelijkheid om beiden te verweven en de nodige kwaliteiten te introduceren. Nieuwe productie- en distributieprogramma's werken op bovenlokale schaal maar worden aangevuld met lokale voorzieningen die mee door de buurt gebruikt worden.



DE OMGEVING VAN DE OUDE CENTRA. In de oude dorpskernen worden diverse functies gebundeld tot een subcentrum. Een aanbod retail, handel, publieke voorzieningen en diensten versterkt elkaar. Toch staan de oude centra onder druk. Het aanwezige handelsapparaat moet concurreren met het veel aantrekkelijkere winkelcentrum in de kernstad. De dienstverlening wordt er afgebouwd en publieke functies staan onder druk. Elk van de dorpscentra biedt hetzelfde. Kan een centrum specifiek versterkt worden waardoor het een eigen profiel en aantrekkingskracht krijgt?

HET ROOI. GOED GEVULD SPORTPARK. Het Rooi is als een centrum naast een centrum. Het Rooi vervult binnen sport en recreatie een rol als centrum binnen de 20ste eeuwse gordel. Het verdichtingsproject benut deze eigenschap ten volle. Het Rooi wordt het centrum voor sport- en leisure op stadsschaal. Het gebied biedt de benodigde ruimte voor dit type voorzieningen, maar in een stedelijke setting. De routing in het goed gevulde park loopt door in de zachte mobiliteitsverbindingen van het omliggende weefsel waardoor het gebied goed wordt ingebed.





parameter 4, TUSSENSCHAAL

Hoewel de beschikbare ruimte sterk kan verschillen van project tot project mikt een verdichtingsproject op een duidelijke tussenschaal. Het project mag niet te klein zijn, anders is de hefboom om draagvlak uit te bouwen voor de voorgestelde voorzieningen en voor de transformatie en verdichting van het omliggende weefsel te beperkt. Te grote projecten worden al snel zeer zelfstandig en rekenen volledig op de eigen ontwikkeling. De tussenschaal werkt gericht op maat van de gebruiker/bewoner (wat de basis kan worden voor participatieprocessen en co-productie), het zet in op een ruime projectschaal van vijftig tot honderdvijftig woningen en verschillende functies (waardoor diverse actoren, instellingen, netwerken, ... betrokken worden) en kan door de veelvuldige herhaling van de strategie -telkens anders- mee de gefragmenteerde stedelijke structuur van de 20ste eeuwse gordel versterken. De tussenschaal van verdichtingsprojecten vormt ook de basis voor herkenbaarheid en identiteit van de leefomgeving. Door in te zetten op een voldoende aantal woningen aangevuld met een aantal voorzieningen ontstaat een schaal die sociale, economische en ecologische synergiën en uitwisselingen mogelijk en logisch maakt. Op deze schaal kunnen echt duurzame projecten opgezet worden. En deze initiatieven kunnen dan weer dienstig zijn voor een ruimere omgeving.

Ontwikkelingsschaal

Bij de lopende verdichtingsprojecten, zowel in de kernstad als in de 20ste eeuwse rand, zien we dat er momenteel ruwweg twee grootte-orde van projecten zijn. Enerzijds wordt er ingezet op grootschalige stadsontwikkelingsprojecten, anderzijds op kleinschalige her-invalprojecten in het bestaande stadsweefsel.

De grote stadsontwikkelingsprojecten worden in hoofdzaak aangestuurd door AG Stadsplanning, uitgevoerd door AG Vespa maar vooral door private ontwikkelaars. Voorbeelden hiervan zijn het Eilandje, Nieuw Zuid, maar ook Eksterlaar, Neerland of Scanfil. Het gaat bij dergelijke projecten eigenlijk om volledige woonwijken die, vaak in verschillende bouwfases, ontwikkeld worden op grote sites die vrij gekomen zijn in het stadsweefsel. De vraag is of dergelijke projecten de toekomst vormen voor de verdere verdichting van de 20ste eeuwse gordel. Het aanbod aan dergelijke grote sites is beperkt, de ontwikkelingsmogelijkheden hangen erg af van het beschikbaar worden van het terrein (bijvoorbeeld als Agfa Gevaert zou verhuizen of reorganiseren komt weer een grote site vrij). Maar nog los van de ontwikkelbaarheid van deze sites lijkt hun vermogen om stedelijke structuren mee vorm te geven of te structureren eerder beperkt. Ze vragen om masterplannen op maat en leiden niet tot meer generieke structurerende stadsvernieuwingstrategieën.

Kleinschalige initiatieven zien we nagenoeg overal in de stad en variëren van de acupuncturale ingrepen van AG Vespa in de binnenstad of de 19de eeuwse gordel waarbij op moeilijke locaties één of meerdere panden samengenomen worden voor een her-invalproject. Of het gaat om kleinschalige nieuwe sociale woonprojecten (Woonhaven verkiest de bestaande concentraties te verdunnen door op diverse plekken kleinere projecten op te zetten). En natuurlijk zijn er vele kleinschalige bouwprojecten van ontwikkelaars waar bijvoorbeeld een aantal woningen of een oude garage of loods vervangen wordt door enkel appartementen. Ook dergelijke zeer diffuse verspreiding van zeer kleinschalige projecten lijkt weinig bij te dragen aan het versterken van de stedelijke structuur van de 20ste eeuwse gordel. Bovendien zouden er zeer veel initiatieven naast elkaar uitgewerkt moeten worden om de beoogde dichtheid te halen. Het werken met projecten op een tussenschaal laat toe snel een verbinding te maken met de omliggende woonwijk. Terwijl de grootschalige stadsontwikkelingsprojecten vaak op zich staande wijken worden en de acupuncturale ingrepen massaal moeten ingezet worden om impact te hebben op schaal van een wijk. (ze werken eerder op kleinere schaal, bijvoorbeeld van een pleintje, straat, ...).

De middenschaal lijkt aan te sluiten bij de ontwikkelingsdynamiek op schaal van de Vlaamse bouwmarkt. Grootschalige woonwijken zijn nog steeds eerder uitzondering dan regel. Financierders en aannemers zijn nog niet (in tegenstelling met de Nederlandse bouwmarkt) gewoon van op deze schaal massaal te werken. De schaal van de zeer kleinschalige bouwpraktijk sluit dan wel weer aan bij de courante bouwpraktijk van zeer kleine bouwondernemingen en de expertise van de Vlaamse architect, maar daar zien we geleidelijk aan de zoektocht naar eerder collectieve projecten omdat op die manier onder andere de steeds strenger wordende energieprestaties en de betaalbaarheid van het wonen wel gegarandeerd kunnen worden.

Schaalvoordelen

Het inzetten op de tussenschaal waarin een ruime hoeveelheid woningen en voorzieningen wordt gekoppeld aan investeringen in de publieke ruimte en diverse netwerken biedt een aantal schaalvoordelen.

GROEN EN ECOLOGIE: de ruimere schaal laat toe sterkere groene fragmenten te introduceren in de stadsrand waarvan de ecologische, gebruiks- en belevingswaarde hoger is dan die van vele zeer kleine tuintjes die bij elkaar geschoven worden. Dergelijke grotere entiteiten kunnen makkelijker een rol van betekenis spelen in de groenstructuur op schaal van de stadsrand, zonder dat ze gereduceerd worden tot de paar grotere projecten die samen de zachte ruggengraat vormen.

EEN WOONMILIEU MET DIVERSE TYPOLOGIEËN: de opschaling laat toe verschillende woonvormen samen te brengen die in kleinere woonprojecten niet haalbaar zijn. Op die manier ontstaat ook een sociale mix en een brede basis voor diverse vormen van collectieve initiatieven. Het project blijft op die manier niet beperkt tot één co-housing project of collectief initiatief (waarvan de optimale schaal ergens tussen de 10 en 20 gezinnen ligt) maar laat net toe een aantal van deze initiatieven (zoals onderzocht in de studie over collectief wonen) te combineren. Eén woonmilieu biedt zo verschillende woontypes en -vormen.

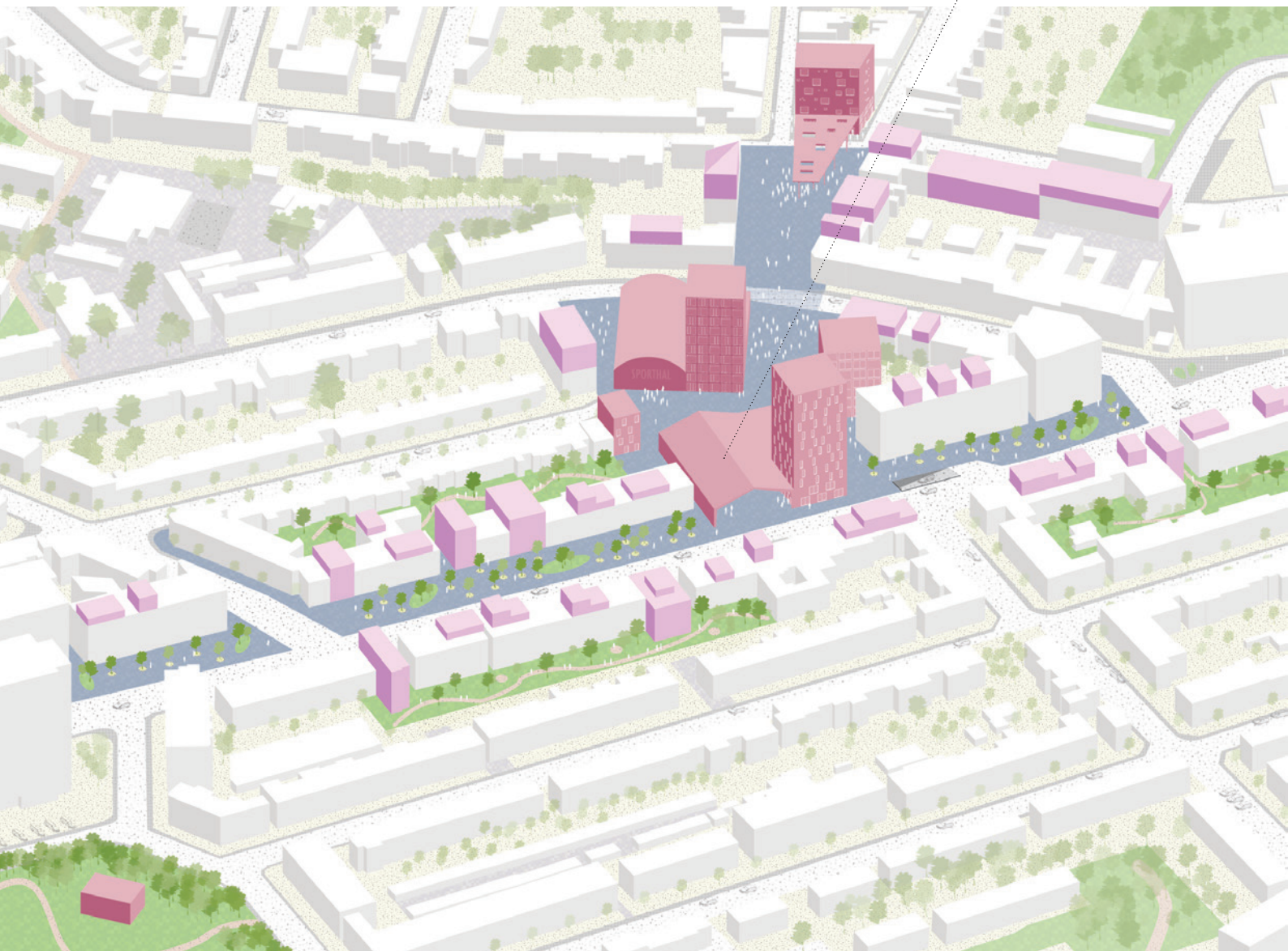
EINDELIJK ECHT ANDERE VOORZIENINGEN: het opschalen van een verdichtingsproject laat toe op een andere manier na te denken over voorzieningen. De schaal laat toe geheel nieuwe faciliteiten toe te voegen en vooral te combineren. Het gaat bijvoorbeeld niet langer om een basisschool met wat woningen, maar een school met verschillende types onderwijs, gecombineerd met ateliers en een community utility center waar via 3D-printing ook hedendaagse industrie in de stad verweven wordt (pop-up industrie als het ware die niet belastend is voor het wonen of het milieu). Essentieel bij het opzetten van dergelijke nieuwe functies is het aanbieden van voldoende kritische massa voor de beoogde dynamiek.

ENERGIE- EN MOBILITEITSNETWERKEN: Functies met complementaire energiebehoeftes kunnen in de verdichtingsprojecten bewust aan elkaar gekoppeld worden, zoals bijvoorbeeld kantoren of een school met woningen. De tussenmaat biedt ook het voordeel dat er voldoende kritische massa aanwezig is om netwerken op te starten die naderhand verder uitgebouwd kunnen worden met de buurt (zoals warmtenetten). De aanwezigheid van specifieke warmtevragers binnen het project (zoals een zorgfunctie, zwembad, ...) laat toe al een soort van base-load van energievraag in te schrijven waardoor investeringen in grotere collectieve installaties voor het opwekken van energie en warmte logisch en haalbaar worden. Hetzelfde geldt voor het realiseren van een ondergrondse parking of parkeergebouw waar de buurt ook gebruik van kan maken en het uitwerken van alternatieve mobiliteitssystemen, zoals (elektrisch) autodelen, deelfietsen of collectief vervoer.

MERKSEM. Het startkavel van het verdichtingsproject is vrij compact. De vacante site (terreinen van een kerk uit de jaren zeventig en een ontmoetingslokaal) en haar onmiddellijke omgeving bedraagt ongeveer 1 hectare. Hierop worden een 125 woningen in vier torens gerealiseerd. Daarnaast wordt ongeveer 4.000m² beschikbaar gesteld voor verschillende wijk-ondersteunende functies in de dubbelhoge sokkels van de torens. Hieraan worden drie publieke hallen gekoppeld.

terrein: 1ha
125 woningen
4.000m² functies

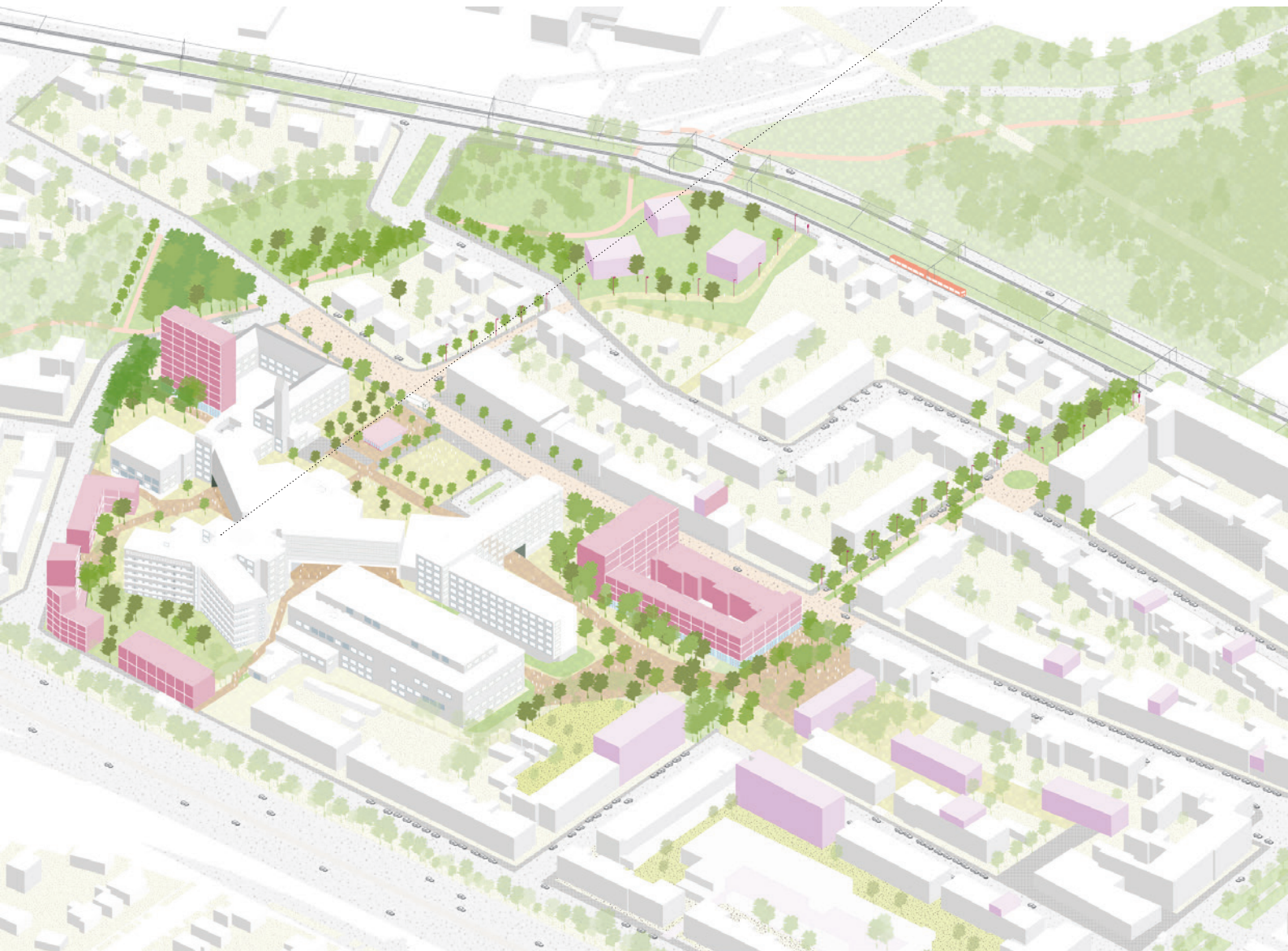
+ transformatie
wijk met 150/300
woningen



SINT-AUGUSTINUS. De verdichtingsprojecten bevatten gezamenlijk 150 woningen op de ziekenhuissite, 100 woningen in de omgeving en 4.000 m² aan ruimte voor nieuwe voorzieningen in de plint van de gebouwen. De nieuwe volumes vormen een bescheiden toevoeging op het reeds aanwezige bouwvolume van het ziekenhuis, maar een substantiële toevoeging in ruimte voor publieke voorzieningen.

terrein: 3ha
150 woningen
4.000m² functies
+ ziekenhuis

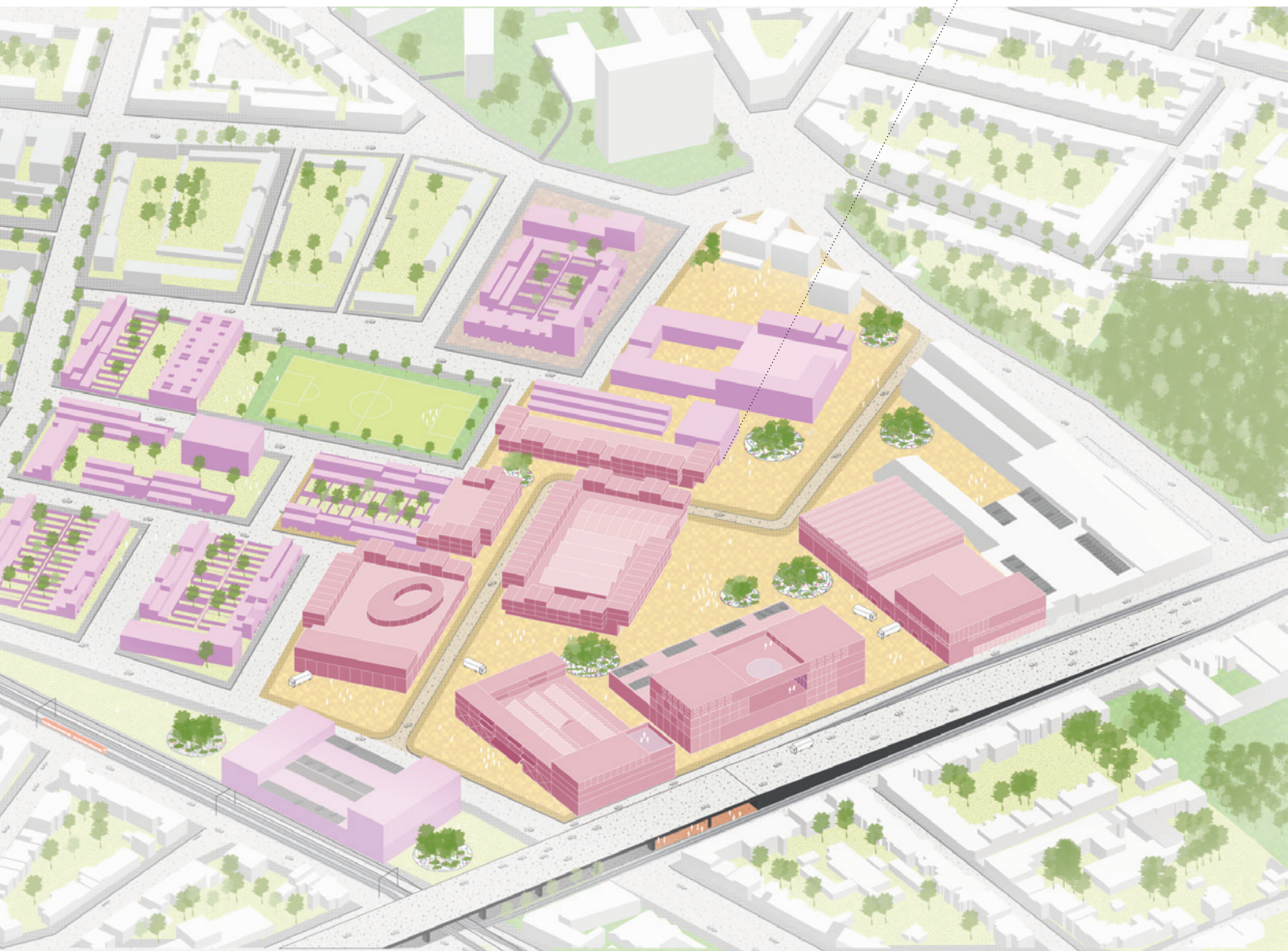
+ transformatie
wijk met 100
woningen



VALAAR. De vacante rijkswachtkazerne is ongeveer 7 hectare groot. Op deze vrij grote site wordt ruimte aangeboden voor ruimte-behoevende stedelijke, bovenlokale functies. Er wordt 60.000m² vloeroppervlakte voorzien in loodsachtige, atelierachtige volumes. Op verschillende manieren worden diverse grote functies gestapeld om de terreinbezetting te optimaliseren. Boven op deze volumes worden 160 woningen voorgesteld.

terrein: 7ha
160 woningen
60.000m² functies

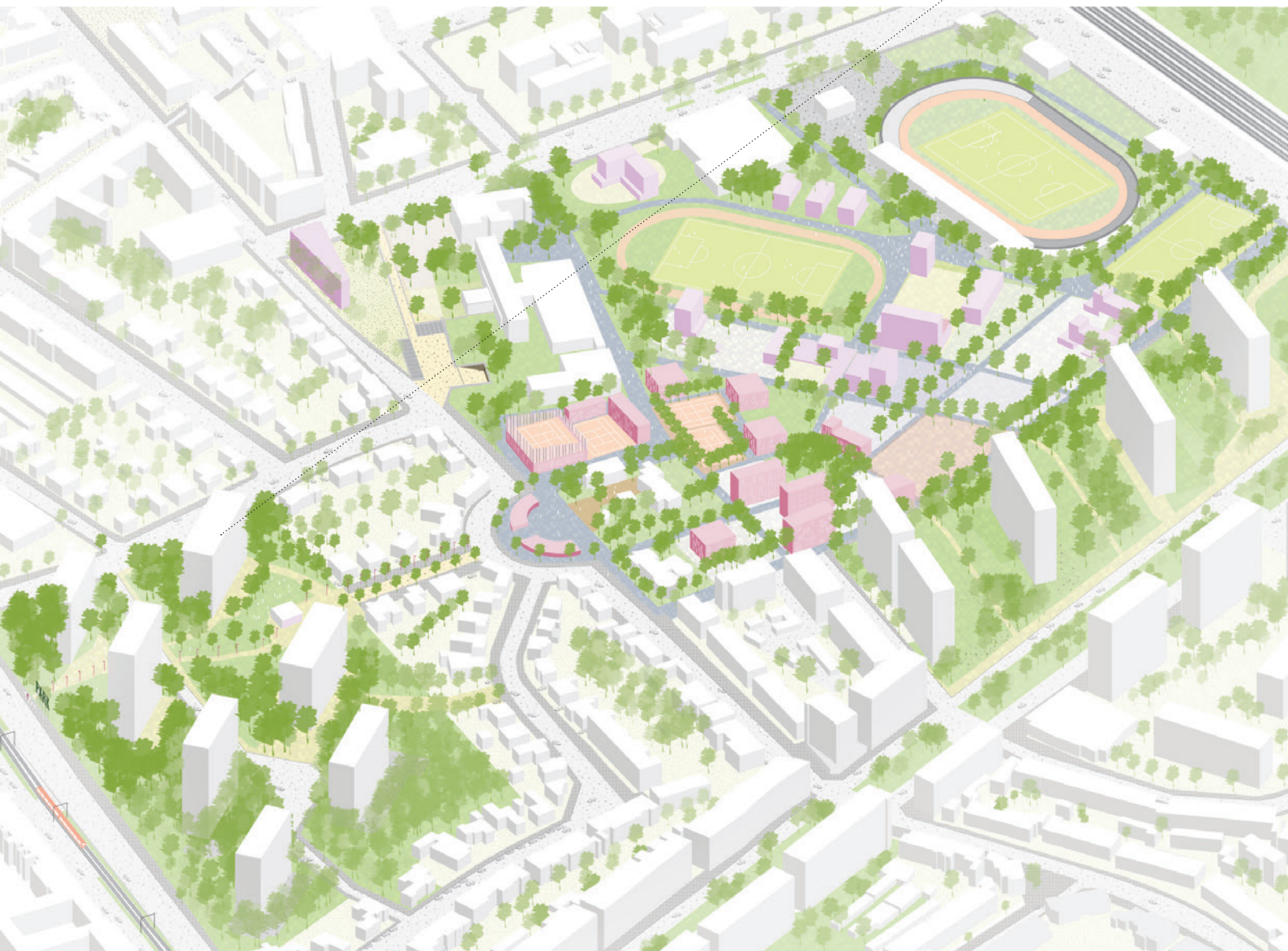
+ vervangen
en verdichten van
sociale woonwijk

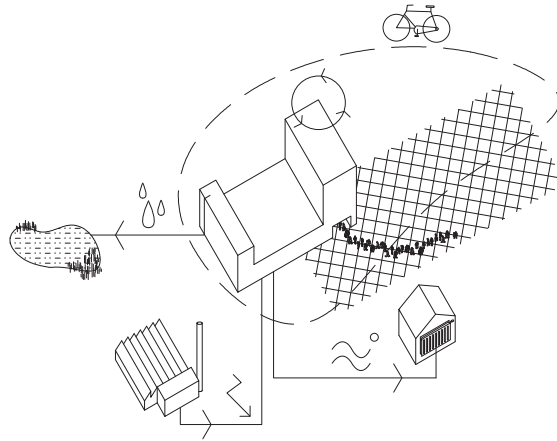


HET ROOI. De verdichting op het centraal gelegen kavel vormt een zeer bescheiden toevoeging aan volume binnen de open ruimte van sportvelden in Het Rooi. Er worden in het project ongeveer 150 woningen en 1.000 m² publiek programma toegevoegd in samenhang met het aanwezige programma van tennisvelden, sauna, spa en horeca. Deze functies worden in het project opgenomen met toevoeging van woningen en verbetering respectievelijk uitbreiding van de bestaande voorzieningen. Het gehele terrein van Het Rooi biedt met eenzelfde uitwerking mogelijkheden tot realisatie van tussen de 600 en 800 woningen binnen het sportpark.

terrein: 10ha
150 woningen
1.000m² functies
+ sportcluster

+ 600/800 extra
woningen in park





Parameter 5, SUPPLIER

Een verdichtingsproject is een leverancier van diensten op het vlak van bijvoorbeeld energie, mobiliteit, water, publieke ruimte, groen, voedsel,... en dit op een duurzame manier. Vanuit het project biedt het deze diensten aan een ruimere omgeving aan. Tegelijkertijd worden ook verschillende netwerken uitgebouwd die net deze diensten gaan faciliteren. Vanuit een verdichtingsproject wordt een energienetwerk, groennetwerk, netwerk voor zacht mobiliteit of stelsel van publieke ruimte doorheen de wijk en de 20ste eeuwse gordel uitgebouwd dat fragment per fragment tot stand komt. Verschillende verdichtingsprojecten bouwen samen een nieuwe structuur uit in de 20ste eeuwse gordel.

Mobiliteitsnetwerken

Het werken met een verspreid patroon van kleinere centra laat toe na te denken over nieuwe vormen van mobiliteit, die niet gebaseerd zijn op het verplaatsen van grote massa's naar één centrum (zoals de tram richting het stadscentrum) of het afleggen van grote afstanden met individueel vervoer (de auto in de groene stadsrand) maar net op diverse vormen van collectief vervoer die een betekenis hebben over kortere afstand (kriskrasbewegingen van verdichtingsproject naar verdichtingsproject): bijvoorbeeld voor elektrische deelauto's en deelfietsen. Het verdichtingsproject vormt het oplaad- en ophaalpunt voor deze vorm van mobiliteit. Ze zijn verbonden via een lokaal netwerk van fietspaden en wegen. De stadsrand is immers een zeer poreus weefsel. Dergelijke modi kunnen mee in het lokaal energienetwerk ingepast worden en vergen aanzienlijk minder investeringen in infrastructuur dan grootschalig openbaar vervoer. Bovendien laat de schaal toe een aantal duurdere investeringen wel als haalbaar op te nemen, zoals de bouw van een (ondergrondse) buurtparking. Dergelijke projecten zijn anders in de stadsrand nauwelijks financieel haalbaar, zoals ook blijkt uit het uitblijven van de voorgestelde projecten in de districten.

Sociale interactie

Verschillende nieuwe voorzieningen gekoppeld aan wonen en specifieke publieke of collectieve buitenruimtes bieden ruimte voor ontmoeting, al dan niet van bepaalde groepen van bewoners, binnen een woonweefsel dat daar nu weinig ruimte voor biedt. Dit kan op diverse schalen: van het klassieke buurtparkje tot een voedsellokaal, repaircafé of co-workingplace. Dergelijke tendensen sluiten aan bij de doelstellingen van transitiewijken, waarin via het stimuleren van uitwisseling van kennis en vaardigheden van bewoners opnieuw lokale binding en een sterk sociaal netwerk ontstaat binnen een wijk. Bovendien laat dit ook toe een aantal kringlopen te sluiten. Hierbij is het niet de bedoeling voorzieningen weg te trekken uit de publieke sfeer en te privatiseren, maar eerder ze vanuit de private sfeer open te stellen naar het collectieve of publieke. De stedelijke overheden hoeven daarbij niet meer de trekker te zijn van een voorziening. Diverse binnen- en buitenlandse projecten tonen hoe de civic economy hiervoor de basis kan vormen.

Energienetwerken

Wanneer micro-centraliteit vanuit energetisch perspectief bekeken wordt, creëert het verdichten en integreren van voorzieningen in de omgeving ook kansen voor hernieuwbare energieproductie. Er zijn tal van slimme wisselwerkingen mogelijk tussen het verdichtingsproject en haar onmiddellijke omgeving die de verschillende ruimtelijke en voorzieningenlagen kunnen verbinden en versterken. De wisselwerking tussen beide is essentieel. Het verdichtingsproject biedt een dienst aan de buurt en mag in ruil denser bouwen. Als een nieuw ontwikkelingsproject aansluit op een warmtenet of bijdraagt aan de uitbouw ervan, krijgt het de mogelijkheid om denser of hoger te bouwen dan vandaag (zoals voorzien in de regels van de ruimtelijke ordening). Met andere woorden, het mogelijk maken dat een investering in de CO2-neutraliteit van de stad kan terugbetaald worden met meer ruimtelijke vrijheidsgraden en er dus creatiever over ruimtelijke ordening nagedacht kan worden in wisselwerking met andere domeinen.

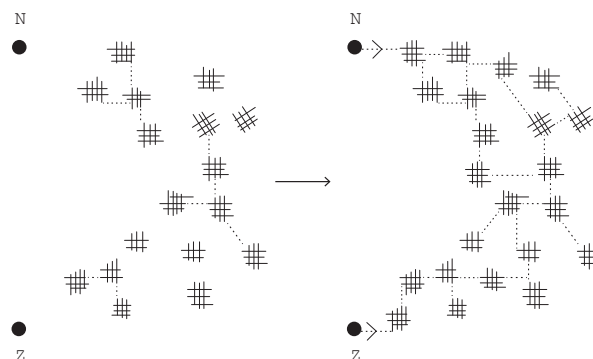
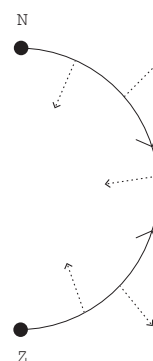
In het concept voor micro-centraliteit is er momenteel uitgegaan van kleinere wijkwarmtenetten als initiator voor hernieuwbare warmte. De stad Antwerpen heeft de ambitie om op termijn één groot warmtenet voor de stad uit te rollen. Aangezien dit echter niet meteen geïmplementeerd zal worden, lijkt het concept micro-centraliteit een boeiende piste om lokaal te starten, per wijk. Deze kunnen zich op termijn onderling verbinden en zo stilaan bouwen naar één groot net toe, dat al dan niet gevoed kan worden door de restwarmte uit de haven. Deze geclusterde netten hebben ook de ruimtelijke opportuniteit om bijvoorbeeld gekoppeld te worden aan een uitgebreider fietsnetwerk voor de 20ste eeuwse gordel. Zo kan de aanleg van een warmtenet op wijkniveau een incentive zijn om een alternatief zacht verkeersnet uit te bouwen en omgekeerd. Het warmtenetprincipe in deze cases gaat daarom uit van lokale wijknetten die in eerste instantie onafhankelijk van elkaar werken. Bij het toevoegen van nieuwe of het clusteren van nieuwe verdichtingsprojecten wordt ook steeds vanuit de warmtevraag van deze functies gedacht. In een latere fase kunnen deze kleinere netten onderling verbonden worden om tot een groter Antwerps warmtenet te komen, gevoed door de restwarmte van de haven, met de lokale opwekkingsinstallaties eventueel als backupinstallaties.

Bij de warmtenetten per case worden steeds volgende stappen gevolgd:

1. Is er restwarmte voorhanden in de nabije omgeving?
2. Wat zijn de mogelijkheden om een eigen productie te installeren?
3. Volstaat de warmtevraag van de huidige functies of welke nieuwe functies kunnen toegevoegd worden om de haalbaarheid van een warmtenet te verhogen?
4. Hoe kan de aanleg van de warmteleidingen/ energieinfrastructuur bijdragen aan de ruimtelijke beleving, reconversie, verdichting van de wijk?

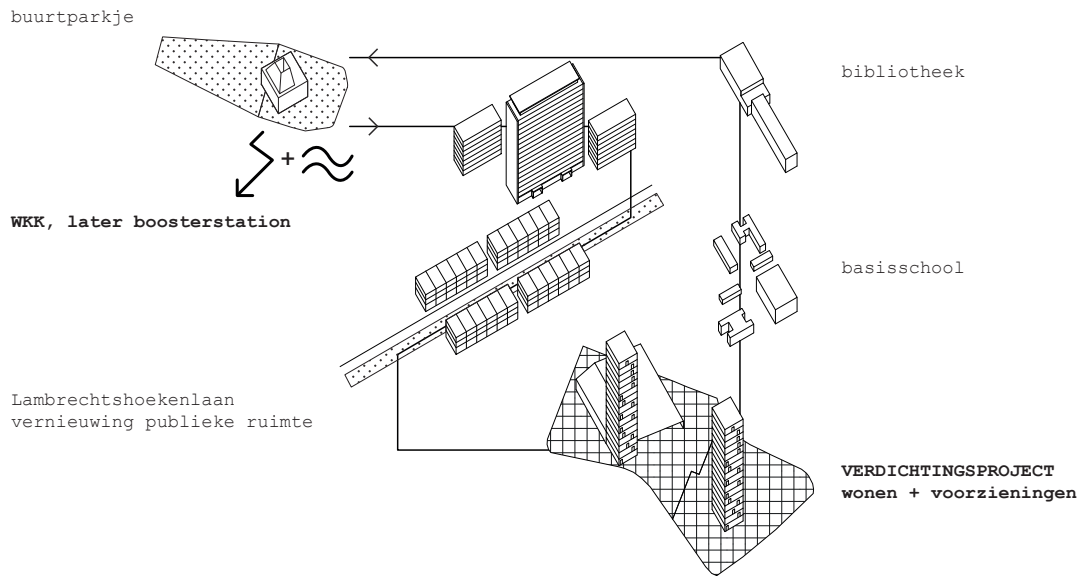
BESTAANDE BELEIDSPLANNEN

uitbouw warmtenet via ringfiguur tussen producenten in noorden (haven) en zuiden (industrie)



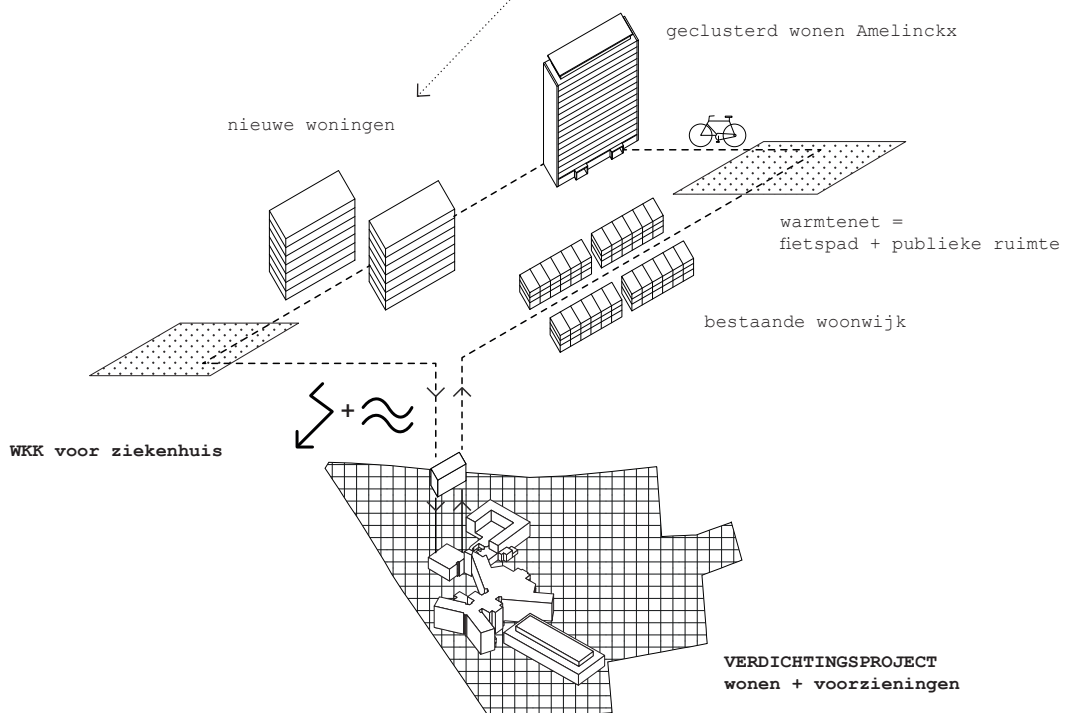
VOORSTEL VIA MICROCENTRALITEIT

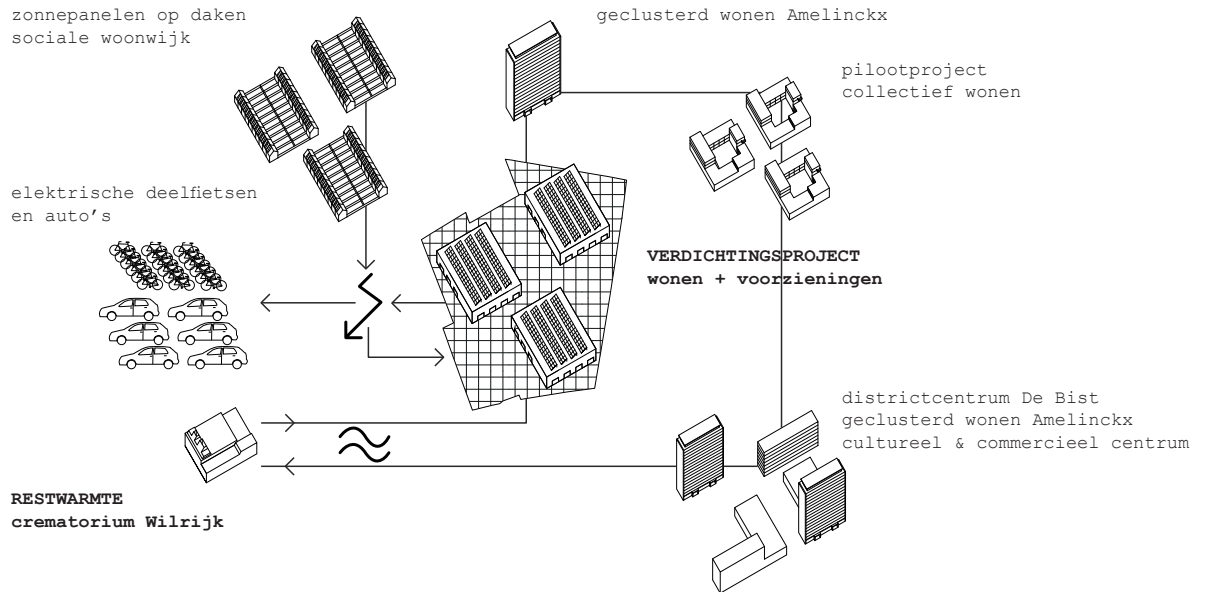
uitbouw warmtenet via aaneenschakelen van kleinschalige verdichtingsprojecten in de 20ste eeuwse gordel en later doorkoppelen naar grote producenten



MERKSEM. In een buurtparkje wordt een WKK gebouwd die haar base-load haalt uit de warmtevraag van de 150 nieuwe woningen van het verdichtingsproject en enkele grotere woongebouwen (Amelinckx) langsheen de Lambrechtschoekenlaan. Het energienetwerk is aanvankelijk eenvoudig en verbindt deze drie plekken onder de laan door. Later kan het netwerk uitgebreid worden en kunnen de woningen uit de wijk er op aansluiten. De laan zelf wordt volledig heringericht als gemeenschappelijke groene publieke ruimte. Een hedendaagse “driesruimte” die als common voor de volledige wijk beschikbaar wordt. Binnen het verdichtingsproject wordt de publieke ruimte specifiek ingericht onder de vorm van open hallen of loodsen. Ze laten divers gebruik als marktgebouw, sporthal of polyvalente zaal toe. Onder het project wordt een buurtparking ingericht die niet alleen voorziet in de parkeerbehoeftes van het verdichtingsproject maar eveneens van de buurt. Garageboxen in de buurt kunnen verdwijnen en plaats maken voor (collectieve) tuinen.

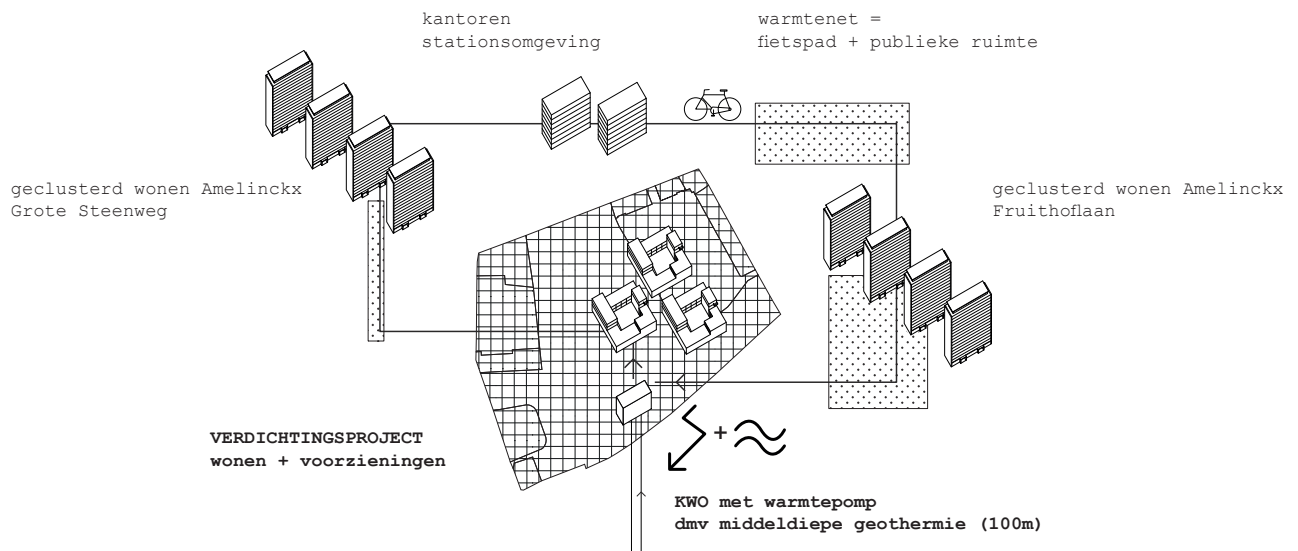
SINT-AUGUSTINUS. Het gebied kent enorme warmtevragers zoals het Koningin Paolaziekenhuis, het Sint-Augustinusziekenhuis en de universitaire campus. Deze zouden, al dan niet samen, gezien kunnen worden als productieunits die eventueel overtollige warmte of stroom aan het net kunnen leveren indien zij een eigen productie zouden installeren of een bestaande uitbreiden. Het ziekenhuis levert middels een WKK warmte aan een warmtenet dat ook de omgeving voorziet. Het nu nog besloten terrein wordt grotendeels opengesteld en ingericht als openbaar gebied. Net als de overige “publieke” programma onderdelen van het ziekenhuis worden ook de parkeervoorzieningen uitgebreid en gedeeld met de buurt. Hierdoor verminderd de druk op het openbare domein, ontstaat er meer kwalitatieve publieke ruimte en kunnen de woningtypen met garageboxen transformeren. Het project initieert ook nieuwe mobiliteitsvormen die in eerste instantie gericht zijn op de grote bezoekersstromen van het ziekenhuis, maar waar ook de directe omgeving van zal kunnen profiteren.

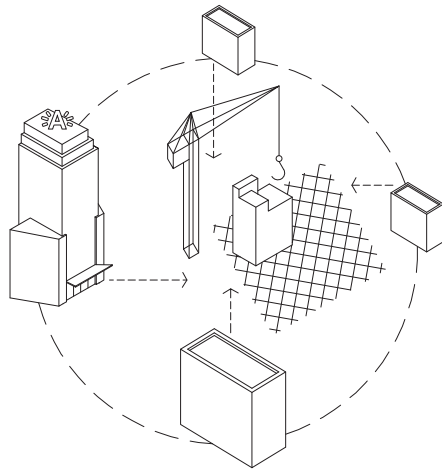




VALAAR. Het verdichtingsproject fungeert als hub in de wijk. Het verdeelt de restwarmte van het nabijgelegen crematorium over de grote functies op de site, de nieuwe woningen, de bestaande grotere woongebouwen (Amelinckx) en eventueel ook de sociale woonwijk. De daken van de grote loodsen van de werkplaatsen, ateliers, ... kunnen maximaal ingezet worden voor het plaatsen van zonnepanelen waarbij de stroom rechtstreeks aan de gebruikers zelf kan geleverd worden. Ook de daken van de naastgelegen woonwijk kunnen hiervoor ingezet worden. Het verdichtingsproject fungeert ook als mobiliteitshub. Het ligt op de knoop van openbaarvervoerslijnen (potentieel van radiale en tangentiële lijnen) en aan de oprit naar de E19. De hub kan de overstap organiseren tussen openbaar vervoer, auto en fiets. Nieuwe verbindingen en een parkeergebouw faciliteren het overstappen. De uiteengelegde figuur van gestapelde loodsen voegt publieke ruimte toe die mee groene verbindingen over de grote infrastructuurbreuken heen en doorheen de wijk organiseert.

HET ROOI. De padenstructuur in het park is tevens de routing voor de distributie van warmte uit de middeldiepe geothermie installatie op het projectgebied. Met name de Amelinckx-blokken in de directe nabijheid zullen hier zeer efficiënt gebruik van kunnen maken. De uitwisseling van warmtestromen van de openbare voorzieningen als de schoolgebouwen, de spa en de woningen maakt het ook voor reststromen een waardevol net. Het gebied is al zeer publiek toegankelijk, maar vereist voor veel gebieden wel een lidmaatschap. De nieuwe parkopzet doorbreekt dit en maakt de sport- en leisurevoorzieningen een integraal onderdeel van het publieke domein.





parameter 6, ONTWIKKELINGSMETHODIEK

De verdichting en versterking van het bestaande weefsel zet in op een dubbele realisatiestrategie, namelijk die van het initiële verdichtingsproject en de doorverstedelijking van het transformatieveld. Een ruime vacante of te herontwikkelen site vormt het uitgangspunt voor het inpassen van het initiële verdichtingsproject. De aanpak verschilt voor het initiële project niet of nauwelijks van klassieke stadsontwikkelingsprojecten. Parallel hieraan, of als gevolg van het initiële verdichtingsproject (zie inbedding), wordt ook de transformatie van de onmiddellijke omgeving beoogd. Het gaat hier om eerder kleinschalige projecten die aanvullingen vormen op het bestaande bebouwd weefsel. Deze twee verdichtingsoperaties samen vormen de basis om lokale verdichting en vernieuwing te realiseren, maar ze dienen wel expliciet aan elkaar gekoppeld te worden. Het koppelen van beide vormt de uitdaging. Bij een klassieke aanpak zoals we die kennen van de *renovatio urbis* wordt uitgegaan van een grote publieke investering, hoofdzakelijk in publieke ruimte en voorzieningen. Dergelijke grote investering heeft als doel bijkomende private investeringen te stimuleren en de vernieuwing van wijk of buurt op te zetten. De link tussen beide types van projecten is daarbij vaak slechts indirect of zelfs afwezig. Bovendien capteren private investeringen enkel de meerwaarde van de overheidsinvesteringen en dragen hier zelf nauwelijks aan bij. De vooropgestelde verdichtingsprojecten binnen de *reconvertio suburbis* hebben als doel beide expliciet aan elkaar te linken, en lusten en lasten te verdelen over de verschillende ingrepen.

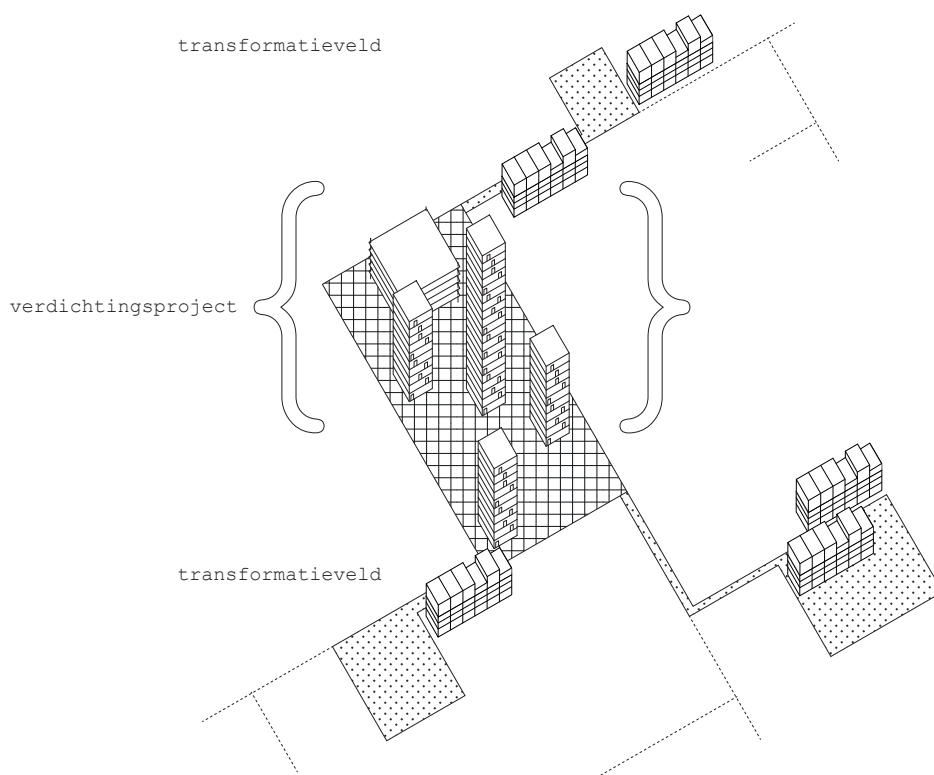
Om de beoogde kwaliteitssprong via verdichting en vernieuwing te halen en daarbij het verdichtingsproject en het omliggende transformatieveld aan elkaar te koppelen kunnen verschillende ontwikkelingsinstrumenten ingezet worden. (zie verder).

MERKSEM. Het verdichtingsproject wordt gerealiseerd op een te herontwikkelen site die eigendom is van de stedelijke overheid. Deze site kan via een verkoop onder voorwaarden verkocht worden aan een private ontwikkelaar. De lusten voor ontwikkeling van de site worden niet vertaald in een hoge grondprijs, maar in diverse investeringen in het project en omgeving, zoals de realisatie van een buurtparking, warmtenet en herinrichting van de publieke ruimte. Ten gevolge van dit initiële project kan de omgeving verder verdichten. Afwijkingen op de bestaande bouwhoogtes en -dieptes zijn toegestaan voor wijkbewoners, indien aangesloten wordt op het warmtenet, indien eigen private parkeerplaatsen en boxen in het binnengebied opgegeven worden en mee ingestapt wordt in de buurtparking. De bestaande parkeerplaatsen in de plint bieden ruimte voor functies of woonuitbreiding, de garageboxen maken plaats voor collectieve tuinen.

SINT-AUGUSTINUS. Met de beoogde verdichting op het terrein van een monofunctie zit er direct één sterke speler aan tafel. Het proces dient er op ingesteld te zijn dat de ontwikkeling voor deze partij een aantrekkelijk perspectief biedt. Het ziekenhuis zal het ontwikkelen van woningen niet als drijfveer zien. Afgezien van de mogelijke opbrengsten is het van belang dat de versterking van het voorzieningenaanbod en nieuwe allianties met de directe omgeving voordelen bieden voor de bedrijfsvoering van het ziekenhuis. Voor de omgeving geldt dat afwijkingen op de bestaande bouwhoogtes en dieptes zijn toegestaan indien aangesloten wordt op het warmtenet, indien eigen private parkeerplaatsen en boxen in het binnengebied opgegeven worden en mee ingestapt wordt in de buurtparking. De bestaande parkeerplaatsen in de plint bieden ruimte voor functies of woonuitbreiding, de garageboxen maken plaats voor collectieve woonvormen.

VALAAR. De vacante rijkswachtkazerne wordt herontwikkeld als groter project met een behoorlijke verdichting van de voorzieningen. De valorisatie van de site wordt uitdrukkelijk gekoppeld aan de rol die de site dient te spelen als hub. De site wordt publiek doorwaardbaar, vormt de verdeler van warmte en energie voor de buurt en wordt uitgebouwd als transferium. De vernieuwing van de grote site vormt op termijn de aanleiding voor het verdichten en vernieuwen van de naastgelegen sociale woonwijk. De bestaande bebouwing kan er straatdeel per straatdeel vervangen worden door densere bouwblokken die voor hun voorzieningen aansluiten op de site Valaar.

HET ROOI. Het Rooi is volledig in overheidseigendom. De stad is hier aan zet. In de strategie voor verdichting wordt echter voorgesteld dat de stad zich niet laat verleiden tot het maken van een blauwdruk voor een masterplan, maar dat er een set voorwaarden wordt vastgesteld voor mogelijke ontwikkelingen in het gebied. Belangrijkste voorwaarde hierbij is de mix aan functies en het in stand houden en versterken van het aanbod aan sport en leisure voorzieningen. De basisstructuur van paden en warmtenet kan op hoofdlijnen wel vastgesteld worden om de ruimtelijke samenhang te waarborgen en verweving met de omgeving te bewerkstelligen. Toch zou dit niet strak in maat vastgelegd moeten worden om maximale vrijheid te houden in mogelijke oplossingen en invullingen van het park. Dit leidt tot een organisch groeiend ruimtelijk plan met een diversiteit aan ruimtelijke verschijningsvormen en programma's.



8. METHODIEK

De stadsvernieuwing van de afgelopen 20 jaar ging sterk uit van een projectmatige sturing en ruimtelijk maatwerk. De schaal van de opgave in de 20ste eeuwse gordel maakt deze aanpak niet vanzelfsprekend. Maatwerk overal is een zwaktebod en veronderstelt een onrealistische inzet van mensen en middelen. Om de beoogde verdichting en vernieuwing tot stand te brengen wordt voorgesteld te werken met een eerder generieke methodiek. Deze kan aangestuurd worden vanuit de stedelijke overheid of volgen uit initiatieven van stakeholders. De conditie van micro-centraliteit kan dus op twee manieren via verdichtingsprojecten tot stand komen, namelijk bottom-up en top-down. In de top-down benadering leidt de stedelijke overheid de ruimtelijke inpassing en resulterende structuur van verdichting in goede banen. In de bottom-up benadering komen concrete voorstellen voor verdichtingsprojecten vanuit initiatiefnemers die effectief projecten willen realiseren. De stedelijke overheid begeleidt deze.

Top-down: PLAN

Het bestaande stadsweefsel biedt voldoende opportuniteiten voor verder verdichting en vernieuwing via de vier aangehaalde types van omgevingen. Via integratie in de bestaande planningskaders kan hier van bovenaf ruimte voor ontstaan. Vanuit de stadsdiensten kan op basis van de aangehaalde parameters een bredere visie op de ruimtelijke ontwikkeling in Antwerpen (zoals geformuleerd in het structuurplan, mobiliteitsplan, groenplan, ...) of vanuit concrete aanleidingen (tekortanalyses, geplande investeringen in openbaar domein of voorzieningen, noodzakelijke infrastructuurwerken onder andere voor energie, fiets en openbaar vervoer, beschikbare en te valoriseren eigendommen) onderzocht worden op welke plaatsen en op welke manier verdichting concreet wenselijk is. De stad legt dan vast waar de verdichtingsprojecten wenselijk zijn. Een dergelijke oefening werd opgenomen in de kaartenbundel als potentiekaart voor verdichting in de 20ste eeuwse gordel. Het kaartbeeld toont die plekken die, via verdichting, meer kunnen bijdragen tot de doorverstedelijking van de 20ste eeuwse gordel. Indien de stad de keuze van locaties aanstuurt, dan zal ze ook op zoek moeten gaan naar hefboomen om de verdichting op die locaties effectief tot stand te brengen. De rol van de stad is hierbij sterk STUREND. Ze bepaalt de locatie van de verdichtingsprojecten en neemt het initiatief voor realisatie. Als de gekozen locaties gekoppeld zijn aan overheidseigendommen of aan duidelijke publieke investeringen heeft de stad al een aantal troeven in handen om investeringen aan te jagen. Het lijkt echter wenselijk vooral in te zetten op minder kapitaalsintensieve strategieën die niet vertrekken vanuit het publiek domein en vanuit wat de overheid zelf kan realiseren (dergelijke strategie sluit immers sterk aan bij het intensieve maatwerk dat nu in de kernstad ingezet wordt voor stadsvernieuwing). Los van de eigen investeringen komen andere mogelijke instrumenten in beeld, zoals functioneel wijkmanagement, proactieve ontwikkelingsvoordelen bieden aan eigenaars, regelarme ontwikkelingswijken instellen, inhaken op geplande investeringen van andere actoren of het opzetten van coalities van stakeholders.

Bottom-up: PROJECT

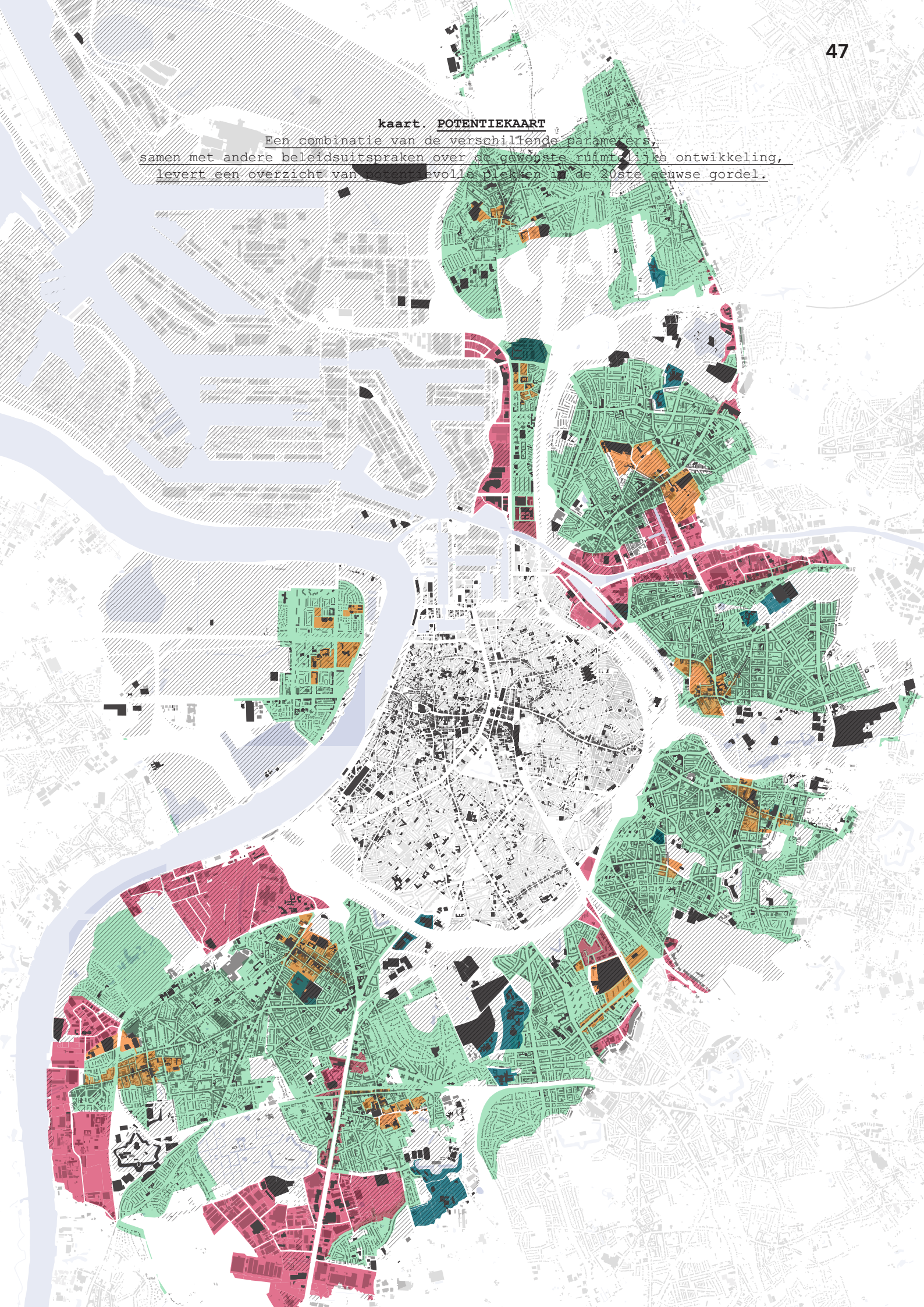
Vanuit diverse initiatiefnemers kunnen voorstellen gelanceerd worden voor de realisatie van verdichtingsprojecten op concrete locaties. Het verdichtingsproject laat een verdere verdichting van de 20ste eeuwse gordel toe (lusten), in ruil voor een duidelijk kwaliteitsslag (lasten). De rol van de stad is hierin BEGELEIDEND. Ze zal het evenwicht tussen lusten en lasten goed moeten bewaken. De geformuleerde parameters zijn hierin bepalend. Ze geven duidelijke randvoorwaarden mee om een voorstel te beoordelen. Elk projectvoorstel moet afdoende beantwoorden aan de 6 vooropgestelde parameters. Een belangrijk onderdeel van de rol van de stad is het afstemmen van het project op de mogelijkheden voor doorverstedelijking en verdichting van de omgeving ervan. Ook in de omgeving rond het concrete projectvoorstel wordt een transformatie beoogd. De omgeving, het transformatieveld rond het concrete verdichtingsproject, is meekoppelbaar. De schaal van het verdichtingsproject is maatgevend voor de hoeveelheid verdichting die in de omgeving mee gerealiseerd kan worden. Het verdichtingsproject zelf fungeert als een hefboom voor doorverstedelijking. De stad fungeert hier als intermediair tussen de private ontwikkelaar en de mogelijkheden van de buurt. Lusten en lasten worden afgewogen op een ruimere schaal dan louter het project zelf.

legende **POTENTIEKAART**

- monofunctionele woonwijk
- bovenlokale monofunctie
- niet-woonsites in transitie
- omgeving oud centrum
- voorzieningen
- overheidseigendom

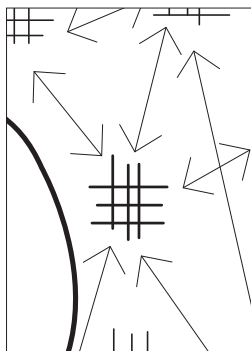
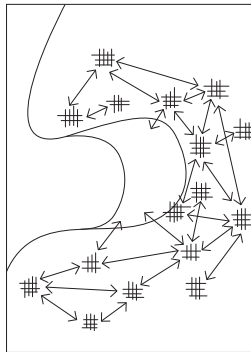
kaart. **POTENTIEKAART**

Een combinatie van de verschillende parameters, samen met andere beleidsuitspraken over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling, levert een overzicht van de meest bevallige plekken in de 20ste eeuwse gordel.



TOP-DOWN = PLAN

De stad bepaalt, kiest en stuurt.



BOTTOM-UP = PROJECT

Initiatiefnemers lanceren projecten, de stad begeleidt hen.

Instrumenten aansturen voorzieningen

BUURTPASPOORTEN. Vooraleer projecten voor verdichting opgezet worden moet het draagvlak van de wijk onderzocht worden. Dit geeft een beeld van welke thema's en trends in de wijk of op hoger schaalniveau spelen. Dergelijk onderzoek biedt de basis of onderbouwing om te beoordelen welke functies succesvol kunnen zijn, welke urban amenities uitgebouwd kunnen worden en welk woonaanbod bij de verdichting best nagestreefd wordt. Het initiatief voor de opmaak van dergelijk buurtpaspoort kan liggen bij de stad of bij een initiatiefnemer voor een verdichtingsproject.

Voor de verschillende projectgebieden hebben we als onderdeel van het onderzoek een aanzet tot een buurtpaspoort gemaakt. We hebben hiervoor op een aantal onderwerpen lokale trends willen kenschetsen. Het gaat hier om maatschappelijke dan wel ruimtelijke thema's en ontwikkelingen, zoals het aanbod van maatschappelijke instellingen, zorgfuncties; ontwikkelingen rondom lokale werkgelegenheid; de aanwezigheid van onderwijs; groenvoorzieningen; transport en/of mobiliteit en ontwikkelingen op het gebied van detailhandel en overige voorzieningen. Per site hebben we deze onderwerpen kort beschreven om zo een beter beeld te vormen van welke punten er al aanwezig zijn; dan wel waar nog potentie ligt. Maatschappelijke, sociale en economische trends spelen een rol op verschillende ruimtelijke schalen: van mondiaal tot zeer lokaal op buurtniveau. Een buurtpaspoort verwoordt verbeeldt de ruimtelijke, sociale en economische elementen van Antwerpen specifiek op buurtniveau. Vervolgens kan men de resultaten van zo een scan spiegelen aan andere plekken in de regio, het land of elders in Europa en de wereld. Uit dergelijke vergelijkingen kunnen ideeën en vergezichten ontstaan over hoe een locatie zich in de toekomst zou kunnen ontwikkelen. Het doel van het maken van buurtpaspoorten en de bijbehorende trendanalyse is een methode te ontwikkelen waarmee onder andere het programma, de identiteit, de doelgroep en de randvoorwaarden voor microcentraliteit kunnen worden vastgesteld of worden vormgegeven. Per locatie hebben we deze in zijn algemeenheid beschreven alsmede gescand op het niveau van de hierboven beschreven onderwerpen. Tevens hebben we per site puntsgewijs een samenvatting gemaakt van welke thema's en trends ontwikkelpotentie hebben.

FUNCTIONEEL WIJKMANAGEMENT.

In Vlaamse steden kennen we reeds een tijd diverse manieren om de sociale of commerciële dynamiek aan te sturen via wijk- of winkelstraatmanagement. Dergelijke aanpak zou voor de ontwikkeling van een verdichtingsproject opgezet kunnen worden om naar een bredere en gedragen invulling van het nieuwe voorzieningenaanbod te komen. Begeleiding zorgt ervoor dat de juiste activiteiten gestimuleerd of aangetrokken worden. Het management helpt zoeken naar ruimtegebruikers, helpt bij het opzetten van beheersstructuren, het bekomen van vergunningen en subsidies, het opzetten van samenwerkingsverbanden met organisaties en andere stakeholders, ...

Instrumenten aansturen ontwikkeling

Antwerpen staat voor de opgave om te verdichten om meer en nieuwe inwoners op een goede manier te kunnen huisvesten en tegelijkertijd om op een kwalitatieve wijze toevoegingen aan het bestaand weefsel te kunnen doen. Veel overheden zijn gedwongen om meer te bewerkstelligen met hetzelfde of een kleiner wordend budget. Daarmee zullen ze vaker zaken aan marktpartijen moeten overlaten. Door middel van diverse stedelijke financieringsinstrumenten zoals proactieve ontwikkelingsvoordelen (of verhandelbare ontwikkelingsrechten), regelarme ontwikkelingswijken, coalities van actoren (naar business improvement districts), tax incremental financing, een landbank, ... bieden overheden een framework of (fiscale, financiële economische etc.) prikkels aan private partijen om te investeren in collectieve ruimte en functies.

PROACTIEVE ONTWIKKELINGSVOORDELEN.

Door ontwikkelaars actief meer ontwikkelingsmogelijkheden te bieden (meer V/T, hoger bouwen) wordt een hogere meerwaarde geboden en zouden deze aangezet kunnen worden in het verdichtingsverhaal mee in te stappen. De meerwaardecreatie wordt deels gecompenseerd binnen het project door gericht een aantal returns te vragen, zoals het mee instappen in een buurtparking en energienetwerk of de herinrichting van de publieke ruimte. In diverse wereldsteden werkt men met verhandelbare ontwikkelingsrechten (tradable development rights) om private spelers collectieve ruimtelijke goederen te laten produceren als onderdeel van hun gebiedsontwikkeling. Verhandelbare ontwikkelingsrechten worden ingezet om de uitruil van bepaalde vormen van grondgebruik te stimuleren. Zo wordt het principe toegepast in het landelijk gebied, (de Rood voor Groenregeling in Nederland) waarbij een uitruil tussen landschaps- en huizenontwikkeling plaatsvindt in de sanering van het overschot aan bedrijfsterreinen of het stedelijk gebied met een hoge gronddruk en -waarde. De overheid kan tenslotte ook nog een bonus geven aan een ontwikkelende partij als deze een extra, door de overheid/samenleving gewenste functie, aan een gebouw of gebied toevoegt. Voor de verdichtingsopgave van de 20ste eeuwse gordel is deze laatste variant waarschijnlijk het meest interessant, omdat hierbij ontwikkelrechten kunnen worden gekoppeld aan het functioneel verdichten van de stad. De ontwikkelrechten kunnen worden gekoppeld aan bepaalde investeringen in publieke ruimte, groenvoorzieningen, energienetwerk en aangepaste mobiliteit of aan het toevoegen dan wel combineren van bepaalde functies. Zo kan een supermarkt een prikkel krijgen om bijvoorbeeld woningen boven de supermarkt te plaatsen, waar ze dat eerder mogelijk niet wilde vanwege de complicaties die het met mee brengt.

REGELARME ONTWIKKELINGSWIJKEN INSTELLEN.

Het bestaande juridische kader bepaalt zeer sterk de ontwikkelingsmogelijkheden van de beoogde verdichtingslocaties. Om verdichting te faciliteren zal een aanpassing van de bouwmogelijkheden noodzakelijk zijn. Deze worden geregeld in RUP's of het gewestplan en via de generieke regels van de stedenbouwkundige verordening. De milieuwetgeving legt ook specifieke beperkingen op voor de uitbouw van diverse activiteiten in stedelijk gebied, wat

ontmenging tot gevolg heeft. Deze instrumenten zijn gericht op het reguleren en feitelijk ook inperken van ruimtelijke en functionele ontwikkelingen. Het instellen van regelarme omgevingen zou toe kunnen laten dat meer mogelijkheden geboden worden. In dergelijke omgevingen wordt toegelaten meer te realiseren, gekoppeld aan duidelijke voorwaarden en aan allianties met omwonenden (in functie van rechtszekerheid en inspraak). De mogelijke meerontwikkelingen worden wel gekoppeld aan het realiseren van maatschappelijke meerwaarde.

COALITIES VAN STAKEHOLDERS.

Bij andere stedelijke financieringsinstrumenten draait het er vooral om de belangen van verschillende actoren in een gebied met elkaar in verbinding te brengen om hen beter te laten samen werken of gezamenlijk te laten optrekken. Een business improvement district, (bedrijfsinvesteringszone in het Nederlands) is een instrument om verschillende gebouweigenaren of gebruikers in een gebied gezamenlijk te laten investeren in collectieve diensten. In een winkelgebied kan het gaan om veiligheid, nieuw straatmeubilair, schoonmaken of collectieve branding voor een gebied. De relatie tussen het verdichtingsproject en de transformaties in de context kunnen vorm krijgen door de schaal van het project te overstijgen en meer actoren bij de ontwikkeling te betrekken. Deze zouden in een soort wijkfonds kunnen instappen dat een deel van de meerwaarde herinvesteert in de wijk. Een wijkfonds kan verschillende kleinere spelers koppelen om lusten en lasten gegroepeerd te bekijken ipv perceel per perceel. Dergelijke coalities hoeven niet beperkt te blijven tot de eigenaars van het project, maar kunnen ook andere actoren die mee willen investeren in het project (buurtbewoners, verenigingen, gebruikers voorzieningen, institutionele actoren) betrekken.

EIGENDOMMEN.

Een andere vorm om ontwikkelingen te activeren en te koppelen is om ze samen te brengen in een groundbank waarin meerdere eigenaren hun belangen in een organisatie onder brengen om zo beter gemeenschappelijk te kunnen handelen. Diverse overheden, verenigingen en grotere maatschappelijke actoren bezitten, verspreid over de volledige 20ste eeuwse gordel vrij veel grond. Bovendien gaat het vaak om grotere en onderbenutte percelen of sites. Dit in tegenstelling tot de kernstad waar de percelen in eigendom van overheden vrij klein en zeer dicht bebouwd zijn. De grote percelen vormen een ideaal startpunt voor de verdere verdichting in de 20ste eeuwse gordel. Doordat ze (semi)publiek eigendom zijn is de mogelijkheid om te sturen op de invulling groter dan bij puur privatieve eigendommen.

INHAKEN OP GEPLANDE INVESTERINGEN.

Diverse actoren plannen met vaste regelmaat investeringen in publieke of collectieve infrastructuur. Dit kan gaan om herinrichting van gewestwegen, parkeervoorzieningen, nieuwe publieke gebouwen of faciliteiten, nutsvoorzieningen, openbaar vervoer, energievoorzieningen, ... Dergelijke investeringen kunnen een goede aanleiding vormen om projecten aan te haken en ze bij te sturen zodat ze binnen de verdichtingslogica vallen.

9. HOEVEEL?

Hoeveel verdichting is er nodig om van de voorstad een aantrekkelijke bestemming voor bezoekers en verblijfplaats voor bewoners te maken? Hoeveel verdichting kan de 20ste eeuwse gordel aan? Wat kan de bijdrage hierin zijn van voorgestelde projectgewijze verdichtingen binnen het concept micro-centraliteit?

Het in beeld brengen van de potentiële capaciteit voor verdichting via micro-centraliteit berust op een aantal doordachte “calculated guesses”. Om een cijfer op de beoogde verdichting te plakken gaan we uit van een aantal aannames voor de opgestelde criteria, telkens met een benedengrens en bovengrens. Het resultaat van de rekenoefening is geen exact cijfer dat op basis van verschillende gegevens via bijvoorbeeld GIS werd bepaald. Het resultaat is een grootte-orde van verdichting die de 20ste eeuwse gordel via micro-centraliteit aankan. Het toont een zeer realistische mogelijkheid voor verdichting. We beogen immers geen maximalisatie. De voorgestelde aantallen woningen per type en het aantal voorgestelde verdichtingsprojecten, verspreid over Antwerpen, blijven steeds eerder aan de lage en haalbare kant.

Rekencriteria

1. TUSSENSCHAAL. Per project worden tussen de 50 en 150 woningen extra ingepast. Het resultaat toont, op basis van de minima en maxima een duidelijke vork voor verdichting. Dit vormt het startpunt voor de berekening van de potentiële verdichting.

2. WOONVERDICHTING. Elk verdichtingsproject realiseert bijkomende woningen, en dit aan de hand van verschillende woontypologieën. Daarnaast vormt het ook een hefboom voor een doorverstedelijking van de omgeving. In het transformatieveld komen ook een grote hoeveelheid woningen bij. Het aantal woningen is afhankelijk van het verdichtingsproject dat het draagvlak voor bijkomende verdichting vormt. Voor elk van de vier onderzochte types stellen we een andere verhouding tussen het verdichtingsproject en het transformatieveld voor.

3. FUNCTIONELE DYNAMIEK. Elk verdichtingsproject brengt dynamiek door expliciet ruimte voor voorzieningen in te passen. De aard van de omgeving bepaalt sterk hoeveel ruimte voorzien kan worden voor bijkomende functies. Voor elk type van verdichtingsproject werd een verdeelsleutel tussen woningen en voorzieningen opgemaakt op basis van het ontwerpend onderzoek. In de monofunctionele woonwijk ligt de nadruk vooral op bijkomende woningen en wat ruimte voor ondersteunende functies. De wijk met een grote bovenlokale monofunctie legt de nadruk ook op woonontwikkelingen

ten opzichte van nieuwe functies. De transformatie van de bestaande monofunctie wordt in de doorrekening niet mee opgenomen aangezien het hier gaat om een bestaande functie die, al transformeert ze, toch behouden blijft in de wijk. De grootste mogelijkheden voor sterke functionele verdichting zijn te vinden op de niet-woonsites in transitie. Hier komt een duidelijke verdichting van het wonen, maar in hoofdzaak nieuwe voorzieningen. De nadruk ligt expliciet bij niet-woonfuncties. De omgeving van de oude centra zet opnieuw in op een duidelijke woonverdichting die ondersteund wordt door bijkomende maar vooral ook bestaande voorzieningen. Bij elk van de bijkomende voorzieningen wordt gezocht naar boeiende combinaties die elkaar in functioneren aanvullen maar die ook meervoudig ruimtegebruik stimuleren.

4. ANDERE PARAMETERS: INBEDDING, SUPPLIER EN ONTWIKKELINGSMETHODIEK. Elk verdichtingsproject creëert meer dan enkel bijkomende woningen en voorzieningen. De bijkomende aspecten zoals bijkomende publieke ruimte, een energienetwerk of nieuwe vormen van mobiliteit beogen een duidelijke kwaliteitsslag. Hoewel deze parameters niet gericht zijn op aantallen, en dus niet echt in de rekentabel opduiken, hebben ze wel een duidelijk link met de vooropgestelde kwantitatieve verdichting. Het aantal bijkomende woningen en voorzieningen vormt het draagvlak voor de voorgestelde ingrepen.

type 1	type 2	type 3	type 4
mono-functionele Woonwijk	grote, bovenlokale monofunctie	niet-woonsites in transitie	omgeving oud centrum
project 50 - 150 w + 100 - 300 w transformatieveld	project 50 - 150 w + 50 - 150 w transformatieveld	project 50 - 150 w + x * 20 - 25 w transformatieveld	project 50 - 150 w + 100 - 300 w transformatieveld
potentieonderzoek 14x min 2100 max 6300	potentieonderzoek 11x min 1600 max 4800	potentieonderzoek 12x min 1200 max 3600	potentieonderzoek 11x min 1650 max 4950
3/4 wonen + 1/4 voorzieningen	2/3 wonen + 1/3 voorzieningen + best. monofunctie	1/5 wonen + 4/5 voorzieningen	2/3 wonen + 1/3 wonen + best. districts- centrum
project 5.000m2 omgeving 2.500m2	project 5.000m2 omgeving 2.500m2	project 50.000m2	project 10.000m2
potentieonderzoek 14x 105.000m2	potentieonderzoek 11x 82.500m2	potentieonderzoek 12x 600.000m2	potentieonderzoek 11x 110.000m2
totaal 20ste eeuwse gordel A	6550 (min) tot 19650 (max) woningen + 807.500m2 voorzieningen		

Fig. KWANTIFICERING

Via "calculated guesses" (over de hoeveelheid van voorkomen van projecten) en de rekencriteria (direct gelinkt aan een case/typegebied) komt een vork voor verdichting via micro-centraliteit in beeld.

10. STADSBEELD

Project per project. Zo omschrijven we de beoogde verdichting van de 20ste eeuwse gordel. De verdichting groeit langzaam en de nieuwe structuur van micro-centraliteit ontstaat gestaag. Het eindbeeld toont een stedelijk model waarin transversale bewegingen van micro-centrum naar micro-centrum of districtscentrum het sterk radiaal, gericht op de binnenstad, aanvullen. Hierin ontstaan nieuwe connecties en zwaartepunten in de 20ste eeuwse gordel, als aanvullingen op plekken zoals het Rivierenhof of Middelheim, die vandaag al zo werken. Via het aaneenschakelen van kleinschalige lokale netwerken voor energie, andere mobiliteit, groen en publieke ruimte ontstaat ook een netwerk op schaal van de stad. Een netwerk dat werkt op grote schaal en nieuwe logica's introduceert in de 20ste eeuwse gordel als geheel. Deze vorm van verdichting gaat evenwel niet uit van het ontwerp en de realisatie van grootschalige structuren en nieuwe stedelijke figuren. De krijtlijnen daartoe worden uitgezet in het structuurplan of diverse stedelijke beleidsplannen. De verdichtingsprojecten ondersteunen deze figuren en voegen, project per project, bijkomende verdichting en vernieuwing toe.

De transformatie van het stedelijk weefsel is eenvoudig faseerbaar, project per project. De tussenschaal van het project vraagt niet om zeer grote stedelijke (voor)investeringen in bijkomende infrastructuur of aaneengesloten open ruimte. De verdichting rekent niet op essentiële ingrepen vooraleer aan de slag te kunnen gaan. Integendeel, ze vertrekt vanuit concrete realisaties die vanuit het eigen project netwerken uitbouwen. De faseerbaarheid is niet volgordelijk. Het ene project moet niet door een bepaald ander project gevolgd worden. Ze bouwen niet letterlijk voort op elkaar maar vormen gaandeweg een verdichtingsstructuur. Bijgevolg is een sterke aansturing of planning van welk project waar precies en op welk ogenblik gerealiseerd wordt, minder van tel. Het gaat er vooral om dat elk verdichtingsproject bijdraagt aan de verdichting en vernieuwing van de 20ste eeuwse gordel. Door in te zetten op het afdwingen van de opgelijste parameters kan de stedelijk overheid de impact van elk project in handen houden. De verdichtingsprojecten kunnen ook bewust verspreid gerealiseerd worden om zo zeer geleidelijk aan de dichtheid te verhogen in de 20ste eeuwse gordel. De spreiding kan in de verschillende districten als signaal ingezet worden dat de geplande doorverstedelijking er aan komt. Bovendien kunnen de verschillende projecten her en der verspreid in de 20ste eeuwse gordel gerealiseerd worden op basis van beschikbare opportuniteiten. Dat kunnen bestaande publieke eigendommen zijn van de stedelijke overheid, haar partners of van cruciale private actoren die verdichtingsprojecten kunnen initiëren. Op die manier kan het beschikbare potentieel en kapitaal in de 20ste eeuwse gordel sneller geactiveerd worden. Verdichting en de resulterende structuur krijgt zo stap voor stap vorm. En het resulteert finaal wel in een nieuw, bewust aangestuurd, stadsbeeld.

legende

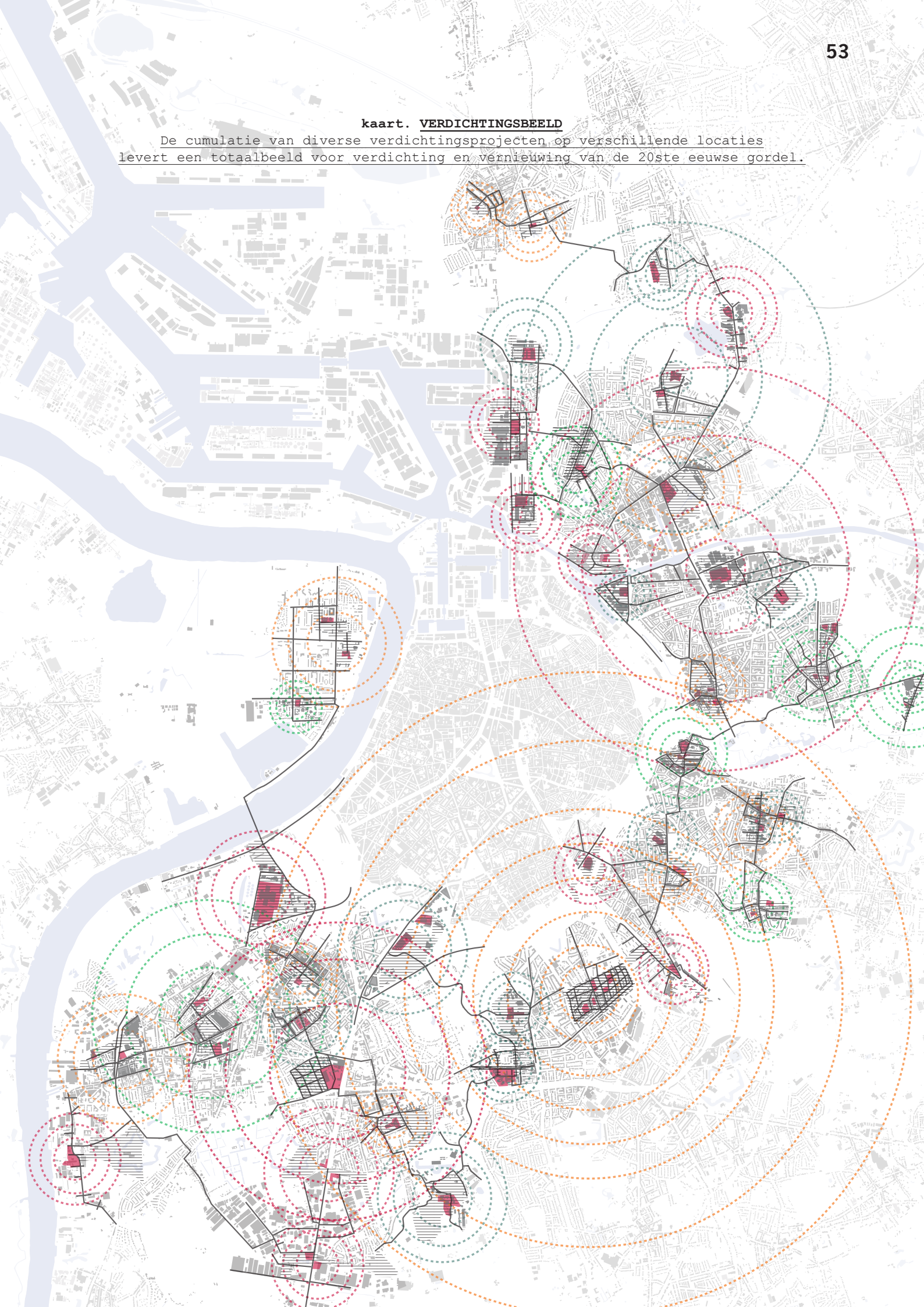
VERDICHTINGSBEELD

invloedsgebieden
monofunctionele woonwijk
bovenlokale monofunctie
niet-woonsites in transitie
omgeving oud centrum

— verrastering fijnmazige netwerken 20E gordel
transformatieveld
bebouwing
projectgebied

kaart. VERDICHTINGSBEELD

De cumulatie van diverse verdichtingsprojecten op verschillende locaties
levert een totaalbeeld voor verdichting en vernieuwing van de 20ste eeuwse gordel.





DEEL 2 CASES

micro-centraliteit
uitgewerkt in vier cases
in de 20ste eeuwse gordel



VERDICHTINGSCASES ontwerpend onderzoek

Hierna komt het ontwerpend onderzoek uitvoeriger in beeld. Vier cases werden uitgewerkt in de 20ste eeuwse gordel. Ze tonen elk een beeld van mogelijke verdichting van wonen en voorzieningen. Ze bieden een doorkijk naar welke kwaliteiten verdichting kan generen, welke netwerken kunnen ontstaan, welke ruimte heringericht kan worden, en welke verbinding tussen bewoners, gebruikers, bezoekers en werknemers tot stand kan komen. In elke case wordt verdichting opgenomen om te komen tot vernieuwing. De slag die gemaakt moet worden is dat verdichting kwaliteit inhoudt. Dat ze niet leidt tot een verlies aan woon- en leefkwaliteit, maar dit integendeel toevoegt aan omgevingen die vandaag wat karig zijn in kwaliteit. De aangehaalde cases zijn exemplarisch. Exemplarisch in hun type van verdichtingsomgeving, want zo werden ze eerst en vooral geselecteerd. Maar evenzeer exemplarisch in het gebrek aan kwaliteit, waar we juist naar willen streven. Exemplarisch in hun bebouwingspatroon, exemplarisch in hun aanwezige of afwezige voorzieningen, exemplarisch voor de inrichting van de publieke ruimte en het gebruik ervan. Exemplarisch voor vele plaatsen in de 20ste eeuwse gordel. Van elk van deze cases kunnen we leren voor mogelijke verdichting van zoveel andere plaatsen in de 20ste eeuwse gordel. Ze willen daarom vooral ook verbeeldend zijn en aantonen dat verdichting effectief die kwaliteitsslag kan waarmaken.

Evengoed zijn ze uniek. Elke plek in de 20ste eeuwse gordel heeft eigen kwaliteiten. Ze is bijzonder. In het concept van micro-centraliteit willen we plaats laten voor zeer gerichte en bijzondere ontwikkelingen. En vanuit die optiek zijn de cases niet kopieerbaar. We tonen vier uiteenlopende casussen uit de 20ste eeuwse gordel – de monofunctionele woonwijk, de grote bovenlokale mono-functie in een wijk, de omgeving van een oud districtscentrum en een niet-woonsite in transitie – die telkens op dezelfde manier aangepakt worden. Voor elke case werd een analyse op kaart, op terrein en in gesprek met stakeholders en bewoners uitgevoerd. Dat resumeren we zeer beknopt in een profielschets van de wijk. We tonen de bestaande toestand en het verdichtingsvoorstel. Daarna komt de impact op mogelijke netwerken – energie, mobiliteit, publieke ruimte – aan bod. Tot slot lichten we toe hoe deze case tot stand zou kunnen komen.

De vier cases zijn: Lambrechtshoeken in Merksem, St-Augustinus in Wilrijk, Valaar in Wilrijk en Het Rooi in Berchem.

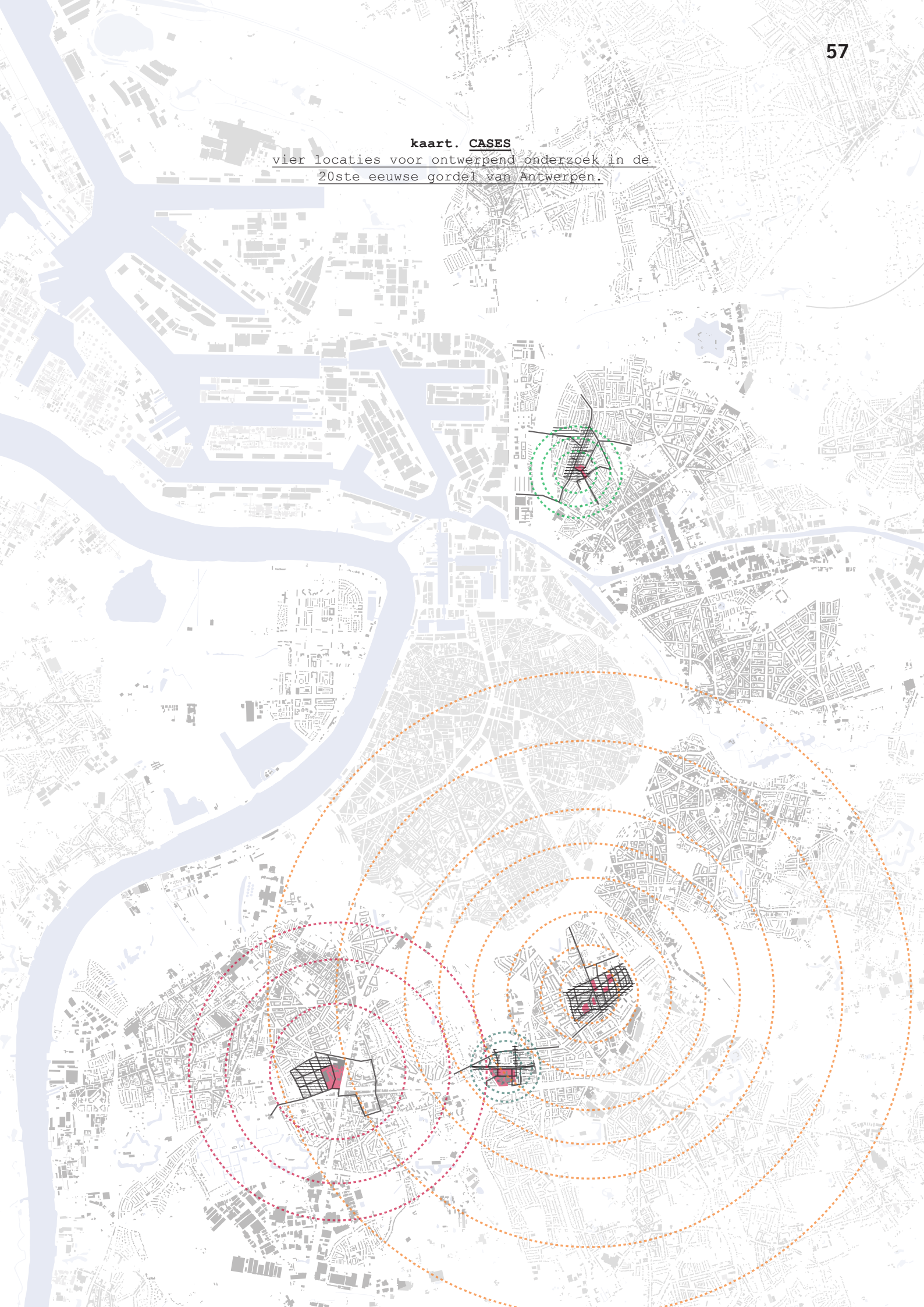
legende

VERDICHTINGSBEELD – CASES

- invloedsgebieden
 - monofunctionele woonwijk
 - bovenlokale monofunctie
 - niet-woonsites in transitie
 - omgeving oud centrum
- verrastering fijnmazige netwerken 20E gordel
- ▨ transformatieveld
- bebouwing
- projectgebied

kaart. CASES

vier locaties voor ontwerpend onderzoek in de
20ste eeuwse gordel van Antwerpen.



A. Merksem - Lambrechtshoeken HET DORP HERDACHT

De wijk Lambrechtshoeken werd in een korte periode gebouwd als uitbreidingswijk die de naoorlogse woningnood diende op te vangen in Antwerpen. Het is een voorbeeld van een zogenaamde Nationale Werf waarin zeer homogene rijbebouwing - drie bouwlagen, plat dak, doorlopende kroonlijst, inpandige garage en voortuin - het basisbestanddeel van een hele wijk vormt. Het levert een zeer monotoon straatbeeld op, waarin bovendien het openbaar domein vaak overgedimensioneerd is voor de bebouwing en functies er langs. De grotere lanen, zoals de Lambrechtshoekenlaan, hebben een nog breder profiel en de bebouwing is er hoger. Het bestaande voorzieningenaanbod is eerder beperkt. Verspreid in de wijk komen kleinschalige voorzieningen voor: een bakker, kapper, bloemenwinkel, bankkantoor, De Lambrechtshoekenlaan kent een grotere concentratie doordat hier meer passage is. In de plint van de aanwezige appartementsgebouwen bevinden zich wat lokale buurtondersteunende functies. In de bestaande wijk primeert het monofunctionele woonkarakter. Het bestaande aanbod is echter vrij beperkt en bewoners rekenen op het naburige districtscentrum of het stadscentrum voor hun voorzieningen. De aanwezige functies in de wijk staan daardoor onder druk en bieden weinig meerwaarde voor de woonomgeving. Het aanbod is langzaam aan te beperkt om te overleven. Het aanbod dunt uit. Bewoners doen vanuit werk- of sociale verplaatsingen op andere plaatsen hun boodschappen of een beroep op diensten. Verdichting van wonen en voorzieningen zou hier de lokale dynamiek sterk kunnen vergroten en als hefboom kunnen dienen voor de uitbouw van een aantrekkelijk lokaal verblijfsklimaat. Bijkomende verdichting van woningen en voorzieningen zou een vorm van zelfvoorziening op kleine schaal, als een dorp met specifieke lokale en aangepaste functies, terug kunnen brengen.





Wijkprofiel

Merksem kent verschillende plekken en straten met een uiteenlopende beleving en status. Zo zijn er straten met veel seniorenwoningen, straten waar veel allochtonen wonen en delen met een sociaal-economische hogere klasse. De nieuwe, allochtone en de oorspronkelijke bewonersgroepen van Merksem geven aan weinig contact met elkaar te hebben. Senioren komen hun huizen minder vaak uit en het contact tussen de ouderen en de jongeren van Merksem lijkt eveneens laag. De winkels in de buurt zijn voor senioren niet goed te bereiken, vanwege een gebrek aan parkeerplaatsen. Langs de Lambrechtshoekenbaan vind men nog een aantal typische kleinschalige functies zoals een kruidenier, bakker, keurslager die bijdragen aan een herkenbaarheid van de buurt. Daarbuiten lijkt dit niet aan de orde.

Op de straten is het rustig. Er lijkt weinig fysieke ruimte aanwezig te zijn voor contactmomenten tussen de bewoners van Merksem. De vele cafés die hier vroeger zaten vervulden een sociale rol, niet alleen als korte ontmoetingsplek, maar ze deden tegelijkertijd dienst als clubs of verenigingen waar veel buurtbewoners bij aangesloten waren (onderzoek J. de Weerd: 'Visie van de oorspronkelijke bewoners op de veranderingen in de buurt 't Dokske'). De meeste cafés zijn inmiddels verdwenen. Op deze plekken vindt men tegenwoordig veel winkels, zoals bakkers, broodjeshuizen en kranten-, tabak- en avondwinkels. Het is niet zo makkelijk om uit te vinden hoe dit oude sociale netwerk tegenwoordig wordt vormgegeven. De aanwezige verenigingen en (sport)clubs vervullen hierin natuurlijk wel een rol, maar men zou zich kunnen afvragen of deze niet enkel de middenstand (de uitbaters van de sportclubs) dienen. Omdat het winkelaanbod in Merksem wat eenzijdig is, doen veel bewoners hun grotere boodschappen buiten het gebied, ook hierdoor is het contact tussen de bewoners onderling beperkt.

De buurt is goed bereikbaar, maar heeft een gesloten beleving. Diezelfde gesloten beleving is ook terug te vinden bij de groenvoorzieningen. De latente groenplekken zijn omringd met sociale voorzieningen zoals sportvelden, scholen en horecagelegenheden, maar ze zijn moeilijk te vinden en worden weinig actief gebruikt; Ze worden nu met name als hondenuitlaatgebied gebruikt. In deze groenplekken schuilt een grote potentie.

1. Lambrechtslaan is overgedimensioneerd en sterk gericht op autogebruik en passage. Verblijf is ondergeschikt.
2. Bestaande publieke ruimte is weinig kwalitatief en nodigt niet uit tot gebruik.
3. Woonstraten kennen een lage dichtheid en uniform woonaanbod.
4. Bestaande voorzieningen in de Lambrechtshoekenlaan staan onder druk.
5. Binnengebieden volgebouwd met garageboxen. Er is een gebrek aan tuinen, zeker bij meergezinsprojecten.
6. De site van de kerk en het parochiaal centrum is sterk onderbenut.





Aanbod maatschappelijke instellingen

Eerste indruk: veel lokale sociale netwerken door aanwezigheid van maatschappelijke instellingen, van educatie tot sociale voorzieningen.

- Chiro - Vrijtijd voor jeugd voor leeftijdsgroep 6-17 jaar
- Seniorenlokaal - Vroeger veel activiteiten maar door bezuinigingen steeds minder, in de omgeving kinderspeelplaatsen en buitenruimte.
- Sociaal winkelpunt 't winkeltje - De sociale kruidenier biedt een basisspectrum aan van voedings-, verzorgings- en huishoudproducten tegen een lagere prijs.
- Gildenhuis - Een plek voor de buurt om avondvergaderingen, dag-sessies en feestjes te houden, is verbonden aan de kerk.
- De Bart - Net als het Gildenhuis verbonden aan de kerk, deze locatie beschikt over verschillende lokalen en een grote zaal.
- Primavera - voorziening voor de opvang en begeleiding van volwassenen met een verstandelijke beperking.
- Veel zorgvoorzieningen, huisartsen, gynaecoloog, chiropractor, ouderen zorgwinkels, zorgverzekeraar De Voorzorg.

Verder lage en hoge flats met onderin de plint (commerciële) voorzieningen, dit zou interessant kunnen zijn als woonvorm; seniorenwoningen met basisvoorzieningen in de plint.

Onderwijs en cultuur

Onderwijs is in de buurt overal aanwezig, van basisscholen tot praktisch onderwijs.

- Talentencampus - ruim aanbod deeltijds opleidingen en daarnaast werken.
- Sint Elisabeth instituut en TSO - praktisch onderwijs voor haarverzorging, apothekersassistenten, koken etc.
- Cultuurcentrum en Academie voor de Beeldende Kunst - prachtige plek met atelierruimtes in het park. Klassieke gebouw ernaast staat compleet leeg.
- NMKT toneelvereniging

Lokale werkgelegenheid

- Interessante sociale werkplaats en reparatiewinkel.
- New ETP - reparatie van apparatuur
- Wermival - werkplaats voor mensen met een handicap
- Static NV - groot bedrijf midden in de buurt
- Bedrijfsverzamelgebouw Ter Linden 36 -

Overige

Geen echte plek voor jeugd, Geen kinderopvang gezien, Hoekpanden met publieke (commerciële functies).

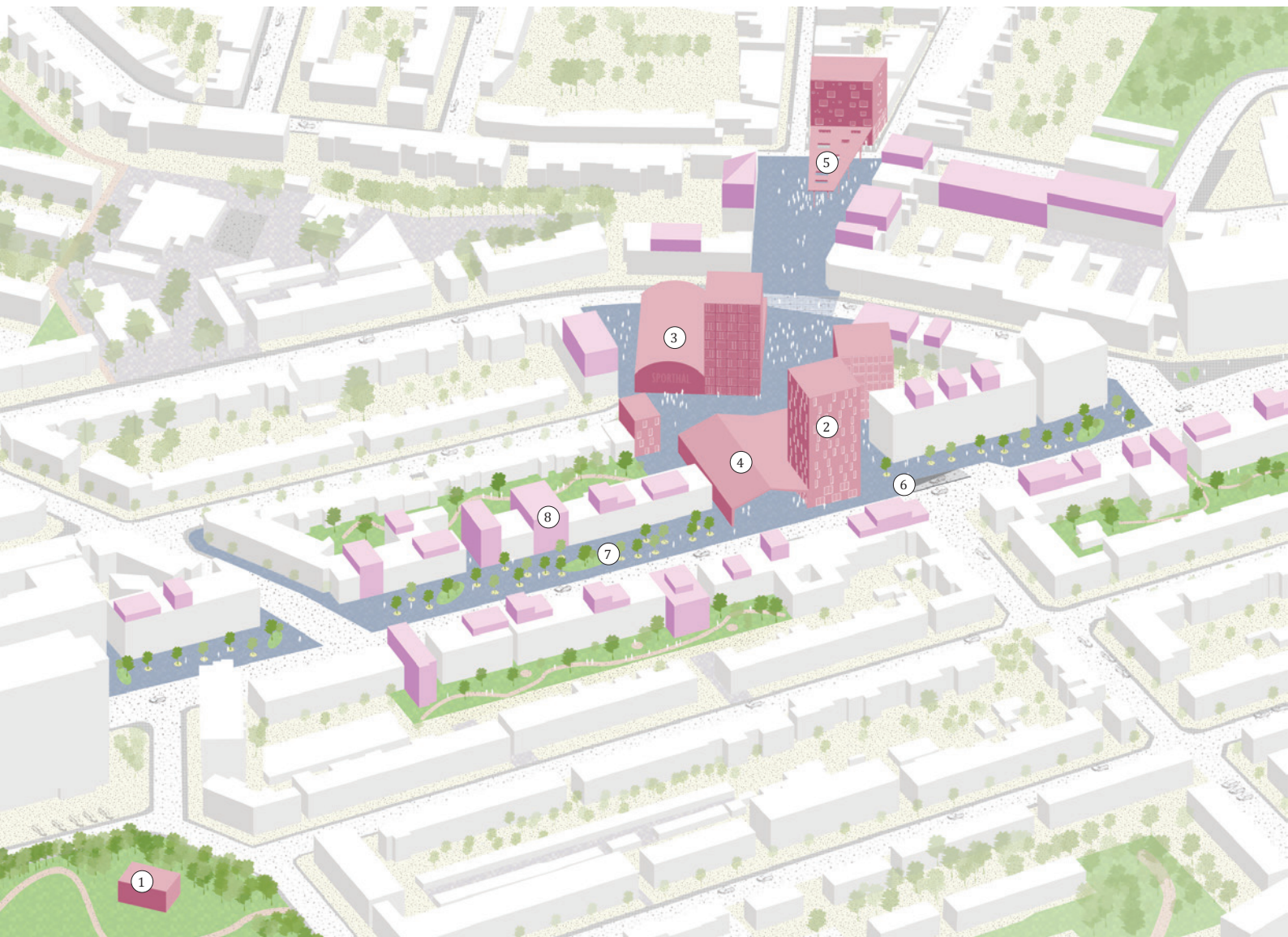
Nieuwe publieke ruimte wordt opgeladen door diverse vormen van gebruik. De overdekte hallen zijn gekoppeld aan collectieve sokkels van woongebouwen, waarin diverse voorzieningen opgenomen worden voor de wijk. Het overdekte plein biedt ruimte voor een markt, sport of evenement.



Verdichting

Het bestaande bebouwingsweefsel bestaat in hoofdzaak uit grondgebonden woningen van drie bouwlagen met een eigen tuin. Aan de Lambrechtshoekenlaan neemt de dichtheid toe. Langsheen de brede laan zijn hogere appartementsgebouwen ingepast van 4 tot 8 bouwlagen, met zelfs een Amelinckx van 14 lagen. Het verdichtingsproject zet hier in op een bijkomend aanbod aan appartementen en voorzieningen in vier hogere torens. Binnen de torens kan een breed aanbod aan gestapelde woonvormen ingepast worden. Grotere en kleinere woongelegenheden, met veel gemeenschappelijke voorzieningen (tot serviceflats) en ook privatieve delen. In de twee onderste lagen van de torens –de sokkel– kunnen andere functies ingepast worden. Aan de sokkel wordt telkens een grote overdekte hal gekoppeld. Het verdichtingsproject levert zo een heel eigen typologie op: de HALL. De sokkel met collectieve voorzieningen vormt de schakel tussen de overdekte publieke ruimte en de private woontoren. De typologie organiseert zo de overgang tussen beide en legt de nadruk op nieuwe collectieve voorzieningen. In het verdichtingsproject wordt een mix aan lokale, bijna dorpse, voorzieningen geconcentreerd ingepast: groepspraktijk (zorg op schaal van het dorpse), verzamelkantoor (lokale co-working space, kleinschalige white collar tewerkstelling), polyvalente ontmoetingsruimte (die meervoudig gebruikt kan worden voor tewerkstelling, als lokaal voor seniorenwerking, buurtactiviteiten), een marktruimte, sporthal, kleinschalige ruimtes voor handel en horeca, een buurtatelier, lokaal distributiepunt (Kiala-punten, voedselteams, ...), ... De functies zetten in op een lokale collectiviteit waarin de kleinschalige functies elkaar versterken en complementair zijn aan de detailhandelsconcentratie en publieke voorzieningen in de omgeving van de Bredabaan.

1. WKK-centrale wordt geïntegreerd in het bestaande wijkpark
2. Woonprogramma en voorzieningen worden gerealiseerd op projectsite voormalige kerk
3. specifieke hallen worden gekoppeld aan woningen: sporthal (a)
4. Markthal en ruimte voor events (b)
5. Openlucht werkplaats-atelier (c)
6. Onder het verdichtingsproject komt een (buurt)parking ontsloten vanaf Lambrechtshoekenlaan
7. De Lambrechtshoekenlaan wordt heringericht als groene collectieve ruimte of “dries voor het dorp”
8. Woningen langs de Lambrechtshoekenlaan en omgeving kunnen “optoppen” indien ze aansluiten op warmtenet en indien garageboxen weggehaald worden in het binnengebied ten voordele van (collectieve) tuinen



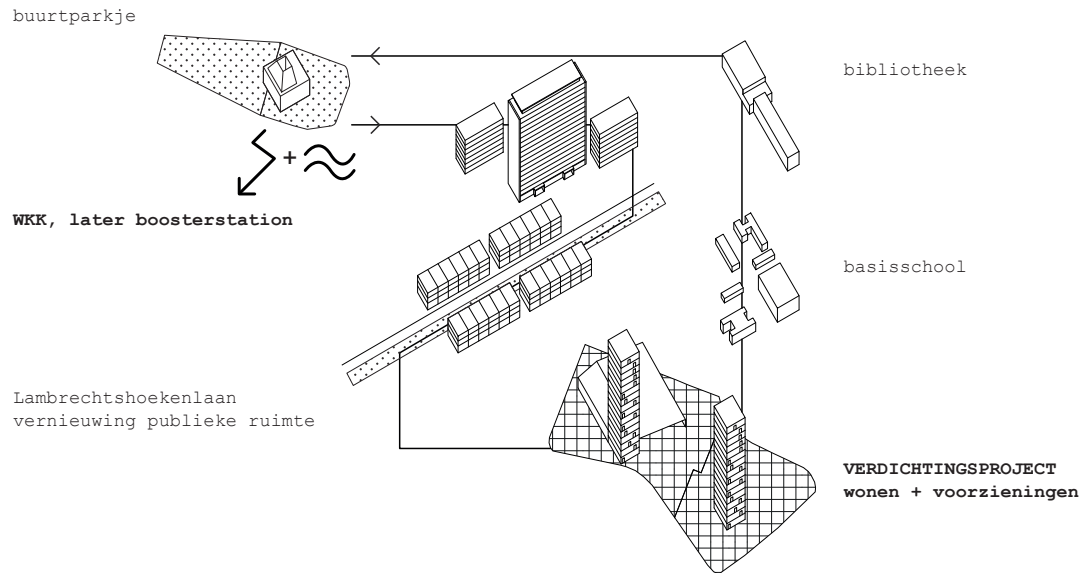
- Verdichtingsproject
- Transformatieprojecten

Energiesprong

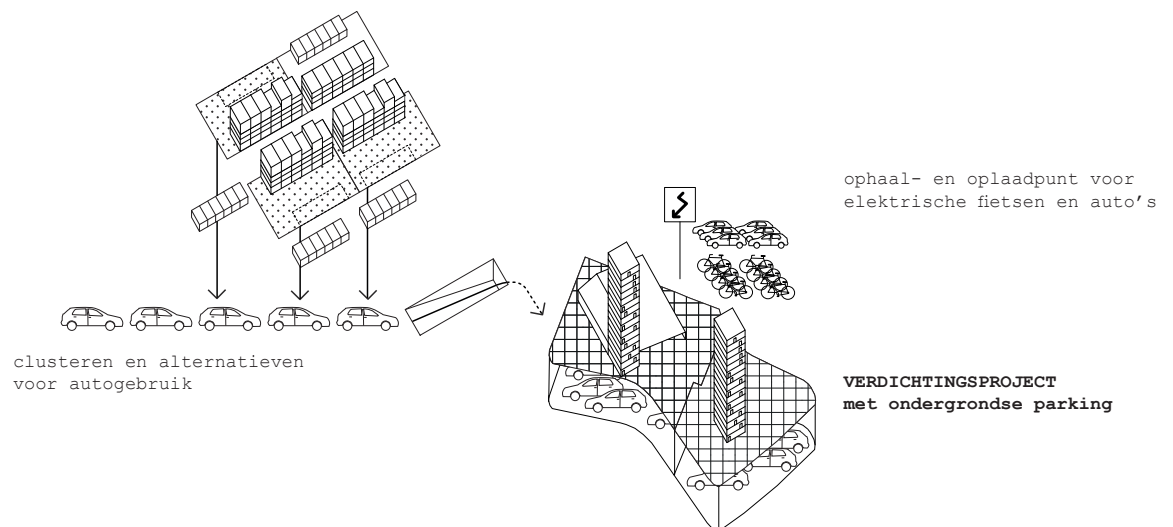
De energiestrategie voor Merksem vertrekt vanuit de overmaatse open ruimte die in de wijk aanwezig is en het revaloriseren van het voetgangersniveau in de wijk. Er is in eerste instantie geen restwarmte aanwezig in de onmiddellijke omgeving. Toch is er een groot potentieel om in een latere fase als één van de eersten aan te sluiten op het warmtenet van Luchtbal en dus op de restwarmte uit de haven. Gezien deze aansluiting echter nog toekomstmuziek is, werd in deze case bekeken wat de mogelijkheid zou zijn om op wijkniveau warmte op te wekken. Ondanks de lage woningdensiteit is er toch een zekere basisrentabiliteit (2.7MWh/lm leiding t.o.v. de basisrichtwaarde van 1.5MWh/lm) aanwezig in de wijk. Dit is voornamelijk te wijten aan de slechte energetische staat van de meeste woningen in deze regio. Het energetisch renoveren van deze woningen houdt dus in dat er een stevige verdichting van de wijk nodig is om tot een rendabele situatie voor een warmtenet te komen. Het toevoegen van andere grotere warmtevragers zoals de Amelinckxtoren, commerciële functies, etc. zouden de rentabiliteit zeker kunnen verhogen zonder noodzakelijk een zeer hoge densiteit aan woningen toe te voegen. Hieruit blijkt ook duidelijk de energetische meerwaarde van de functionele verdichtingsstrategie van micro-centraliteit. In een buurtparkje tussen Sluitberg en Oorbroek wordt een WKK gebouwd die haar base-load haalt uit de warmtevraag van de 150 nieuwe woningen van het verdichtingsproject en enkele grotere woongebouwen (Amelinckx) langsheen de Lambrechtshoekenlaan. Het energienetwerk is aanvankelijk eenvoudig en verbindt deze drie plekken onder de laan door. Praktisch kan vanuit het park een hoofddistributieleiding via de Lambrechtshoekenlaan verlopen tot aan de leegstaande kerk. De aanleg hiervan kan meteen ook een aanleiding zijn om het overmaatse profiel van deze laan te herwerken zodat het meer afgestemd wordt op de kleinschalige functies die erlangs liggen. Later kan het netwerk sterk uitgebreid worden en kunnen de woningen uit de wijk er op aansluiten. In een later stadium kan de WKK vervangen worden door een boosterstation voor het grotere warmtenet of blijven functioneren als backup-installatie.

Mobiliteit en publieke ruimte

De laan zelf wordt volledig heringericht als gemeenschappelijke groene publieke ruimte: een hedendaagse “driesruimte” die als common voor de volledige wijk beschikbaar wordt. Binnen het verdichtingsproject wordt de publieke ruimte specifiek ingericht onder de vorm van open hallen of loodsen. Ze laten divers gebruik als marktgebouw, sporthal of polyvalente zaal toe. Onder het project wordt een buurtparking ingericht die niet alleen voorziet in de parkeerbehoeftes van het verdichtingsproject maar eveneens van de buurt. Garageboxen in de buurt kunnen verdwijnen en plaats maken voor (collectieve) tuinen. De lokale mobiliteit richt zich vooral op de schaal van de voetganger. Alle belangrijke bestemmingen in de omgeving, station Luchtbal, tramhaltes van de radiale en tangentiële lijnen, districtsvoorzieningen (bibliotheek, sportcentrum, scholen, ...) liggen op wandelafstand van het verdichtingsproject.



verwijderen garageboxen
in binnengebied
deze worden (collectieve) tuinen
+ voorwaarde voor "optoppen"



Ontwikkelmodel

Het startkavel van het verdichtingsproject is vrij compact. De vacante site, het terrein van een kerk uit de jaren zeventig en het bijhorende parochiezaaltje en haar onmiddellijke omgeving bedraagt ongeveer 1 hectare. Hierop worden ongeveer 125 woningen in vier torens gerealiseerd. Daarnaast worden ongeveer 4.000m² beschikbaar gesteld voor verschillende wijk-ondersteunende functies in de dubbelhoge sokkels van de torens. Hieraan worden drie publieke hallen gekoppeld. Het verdichtingsproject wordt gerealiseerd op een te herontwikkelen site die eigendom is van de stedelijke overheid. Deze site kan via een verkoop onder voorwaarden verkocht worden aan een private ontwikkelaar. De lusten voor ontwikkeling van de site worden niet vertaald in een hoge grondprijs, maar in diverse investeringen in het project en omgeving, zoals de realisatie van de buurtparking, warmtenet en herinrichting van de publieke ruimte.

Ten gevolge van dit initiële project kan de omgeving verder verdichten. Afwijkingen op de bestaande bouwhoogtes en dieptes zijn toegestaan aan private initiatiefnemers (eigenaars, kleinschalige ontwikkelaars, buurtcollectieven, ...) indien aangesloten wordt op het warmtenet, indien eigen private parkeerplaatsen en boxen in het binnengebied opgegeven worden en mee ingestapt wordt in de buurtparking. De bestaande parkeerplaatsen in de plint van de appartementsgebouwen langs de Lambrechtshoekenlaan bieden ruimte voor functies of woonuitbreiding, de garageboxen maken plaats voor collectieve tuinen. De bestaande ruimtelijke context is mee bepalend voor de mogelijkheden van verdere verdichting. Niet elk gebouw leent zich voor bijvoorbeeld "optopping" met bijkomende bouwlagen. De breedte van het straatprofiel en de beschikbare ruimte in het binnengebied bepalen mee de mogelijke bouwhoogte. Daarnaast bepaalt ook de draagkracht van het initiële verdichtingsproject de mate waarin de omgeving kan verdichten. Het aanbod aan parkeerplaatsen in de buurtparking, de beschikbare groenruimte en de capaciteit van de WKK leggen een bovengrens vast voor het aantal woningen dat er bij kan komen.



Fig. HET DORP HERDACHT



B. Wilrijk - St-Augustinus ZORGCENTRUM ALS WIJKCENTRUM

Het Sint-Augustinusziekenhuis was de eerste bebouwing in dit deel van de stad, gesticht in 1938 en onderdeel van de overkoepelende organisatie Gasthuiszusters Antwerpen. Het staat model voor de mogelijkheden die een locatie met een sterk monofunctioneel karakter binnen de 20e eeuwse gordel biedt voor het creëren en versterken van microcentraliteit. Dat de rest van de wijk gedurende de twintigste eeuw om het ziekenhuis heen is gegroeid is goed zichtbaar door de manier waarop de locatie is verweven met de woonwijk er omheen. Functioneel is er echter een sterk contrast tussen wijk en ziekenhuis. Er zijn weinig tot geen functionele relaties tussen beiden. Het ziekenhuis legt wel een druk op de wijk door de grote bezoekersaantallen waar niet altijd afdoende parkeergelegenheid voor is op het terrein, waardoor de straten rond het ziekenhuis vaak vol staan met geparkeerde auto's.

Het plein voor de hoofd-entree van het ziekenhuis is een centrale open ruimte in de wijk, maar wordt volledig gebruikt als logistiek knooppunt voor het ziekenhuis en is ingevuld met parkeervoorzieningen. De zone op de Craeybeckxtunnel vormt een groene verbinding van de wijk met het ruimere groen van het Nachtegalenpark. Deze kwaliteit zou beter benut kunnen worden wanneer de routing voor langzaam verkeer hier op aangepast wordt. Het ziekenhuis trekt veel bezoekers. Dit zou een potentie kunnen bieden voor de ontwikkeling van een diverser voorzieningenaanbod voor de wijk. Op dit moment kent het ziekenhuis al verschillende voorzieningen die ook voor de wijk een meerwaarde zouden kunnen zijn. Door deze, voor de wijk waardevolle, elementen toegankelijk te maken en aan te vullen met complementair programma raken wijk en ziekenhuis meer verweven en kan microcentraliteit in de wijk groeien.



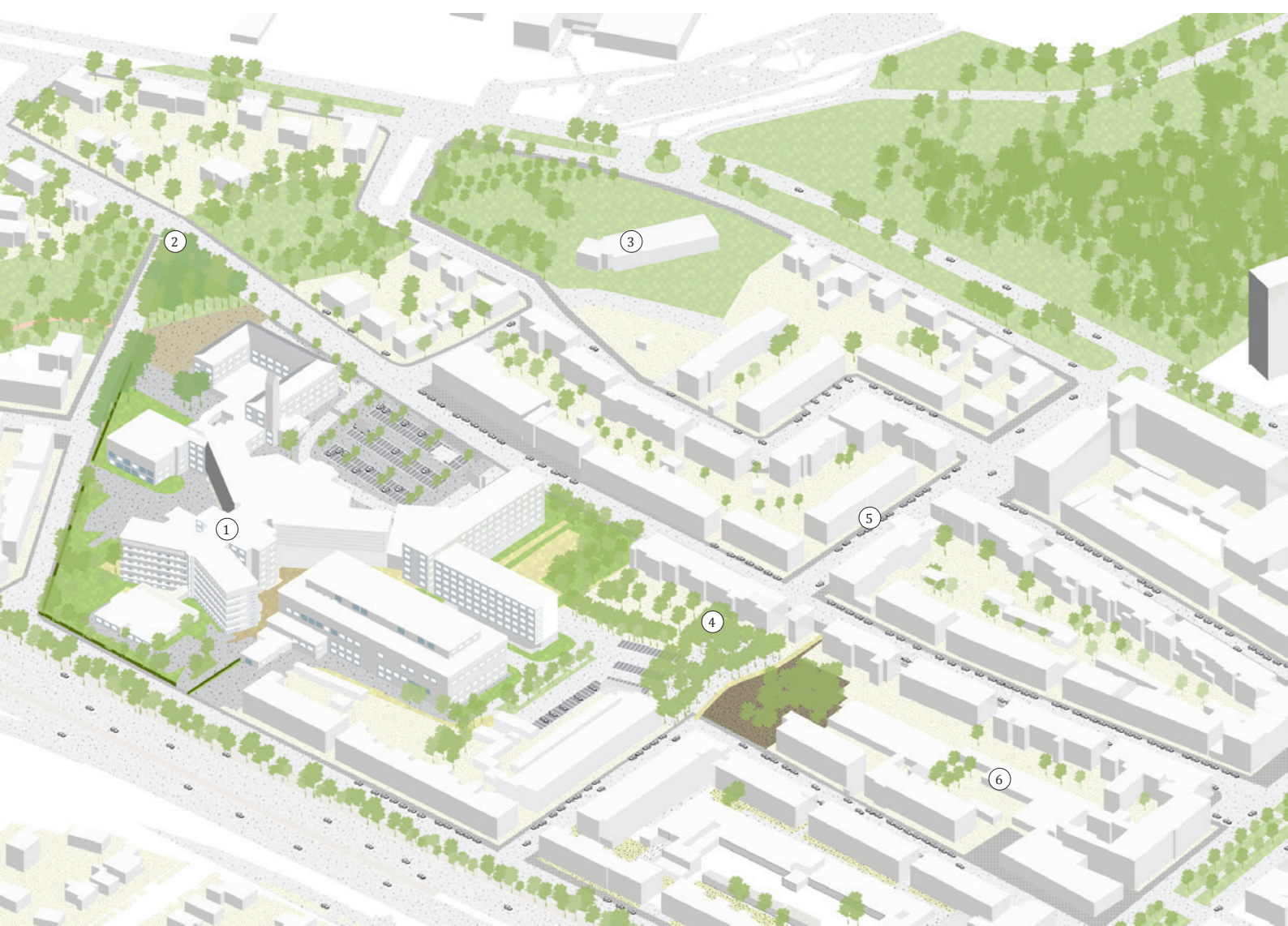


Wijkprofiel

De buurt heeft een residentiële functie. Het gaat hierbij om kwalitatief hoogwaardige losstaande huizen ten westen van het st. Augustinus ziekenhuis en hoogwaardige flats rondom het Rucaplein met functies in de plint. Daarbij bieden veel van de woningen langs de Oosterveldlaan ruimte voor zelfstandige ondernemingen, huisartspraktijken, tandartspraktijken etc. Het aanbod is echter altijd gericht op de grote monofuncties in het gebied; de twee ziekenhuizen drukken een duidelijke stempel op de wijk. Rondom het st. Augustinus ziekenhuis staan de winkels in dienst van het ziekenhuis, maar vertolken tegelijkertijd ook lokale functies, zoals de kinderopvang, de bakker en de groente- en fruitboer.

Op grotere schaal richt het gebied zich aan de ene kant op het stedelijke programma van het centrum, met veel winkels en voorzieningen en aan de andere kant op het groene recreatieve landschap van het park Middelheim. De ziekenhuizen zijn juist weer introvert, waarbij het ZNA ziekenhuis een groot deel van de wijk afsluit door middel van een hoog hek. Een mogelijke fusie of samenwerking tussen de twee ziekenhuizen zou een interessant effect kunnen hebben op de buurt. Een nieuwe specialisatie verdeling zou niet alleen intern van invloed zijn op het st. Augustinus ziekenhuis, maar mogelijk, en zeer zeker gewenst, ook naar buiten toe. Voor de studenten van de campus is er momenteel weinig te beleven in het gekozen projectgebied. Wellicht zou een koppeling tussen studentencampus en care-campus (ziekenhuis-nieuwe stijl) interessant zijn. Steeds meer studentenwoningen krijgen een extra bijzonder programma en bijpassend lifestyle dienstverlening. Ook voor senioren en revaliderenden kan men nadenken over nieuwe passende woonvormen. De groene en recreatieve omgeving leent zich hier goed voor. Het gebied is als gevolg van de ziekenhuizen goed bereikbaar per auto of bus. Daar tegenover staat dat er veel traag verkeer in de Oosterveldlaan is en dat veel geparkeerde auto's in het straatbeeld staan. Aan de zuidkant van het gebied vormt de R11 een duidelijke grens voor het gebied. Een interactie met de overliggende buurt is hierdoor niet aan de orde.

1. Ziekenhuisterrein vormt naar binnen gekeerde monofunctie
2. Autobereikbaarheid ziekenhuis doorsnijdt de groenstructuur
3. Gebouw Verkeerscentrum Vlaanderen kent geen enkele binding met omgeving
4. Woningen liggen met achterkant tegen ziekenhuisterrein
5. Hoge parkeerdruk in openbaar gebied door bezoekers ziekenhuis
6. Parkeervoorzieningen op overmaatse binnenterreinen





Aanbod maatschappelijke instellingen

Twee grootstedelijke mono-functies, het ziekenhuis en de universiteit. Veel faciliteiten in/rondom park Middelheim

Groenvoorzieningen

Veel restgroen tussen de grote blokken, eventueel interessant voor voedselproductie. Tevens ongebruikt openbaar groen langs de Spoorwegbaan en Groenenborglaan. Veel parken en recreatief groen.

Transport

Bijzonder goed bereikbaar per bus of tram. R11 vormt wel een harde grens voor het gebied. Met name door de twee grote mono-functies in de buurt. Veel traag verkeer op de Oosterveldlaan, inclusief buslijn. Tijdelijk parkeren etc. Parkeerproblemen- nader onderzoeken

Retail

Retail langs de Oosterveldlaan met name gericht op bezoekers van het ziekenhuis, maar kan ook voor de buurt werken. Bloemenwinkel/ fruitwinkel/ kindwinkel/ bakker etc. Verder weinig verrassend en niet bovenlokaal.

Nieuwe woonvormen

Seniorenwoningen op de Prinsenhof - Prinses Joséphine Charlottelaan. Zorg voor elkaar: interessant om na te denken over nieuwe woonvormen voor senioren, studenten en (tijdelijk verhuurbare) revalidatiewoningen.

Onderwijs

Universiteit en studentencampus. Weinig faciliteiten echter voor de studenten van de campus in het gebied. Basisschool in nabijgelegen bouwblok

Lokale werkgelegenheid

Veel zelfstandige ondernemers in de buurt. Wel erg gericht op zorg. Daarbij veel tandartsen, huisartsen.

Overige

Goed onderhouden straten, nette uitstraling
Versnippering gebied

Het ziekenhuis krijgt een nieuwe hoofd-entree met specifieke functies gericht op de wijk en bijkomende woningen. De parkeervlakte voor het ziekenhuis wordt en buurtplein en de overmaatse straten worden heringericht voor de zwakke weggebruiker



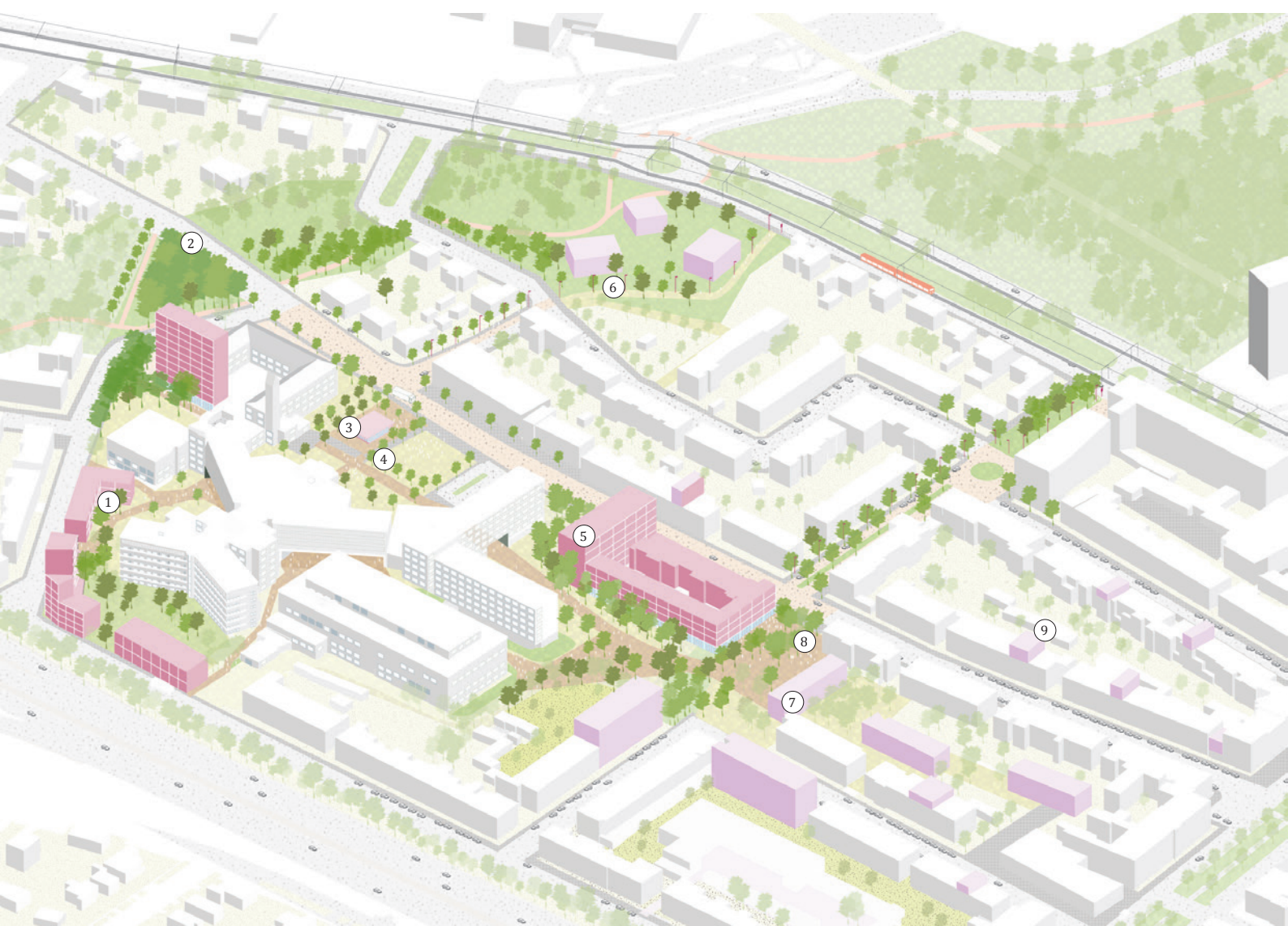
Verdichting

De belangrijkste troeven van het ziekenhuis zijn de aanwezige voorzieningen, de kritische massa aan gebruikers om nieuwe vormen van mobiliteit te introduceren, de gebouwgrootte om nieuwe duurzame energiesystemen te introduceren en de waardevolle open ruimte op het ziekenhuisterrein met potentie als hoogwaardig openbaar gebied en ruimte voor mogelijke verdichting.

Als mogelijk project stellen wij een verdichting voor op het terrein van het Sint-Augustinus. De eerste wijziging betreft de toevoeging van bouwvolume met nieuwe woningtypes en voorzieningen in de plint. Deze verdichting kent drie verschillende locaties op het terrein. De eerste is een bouwbloktype dat de rand van het terrein definieert. Door deze positie vormt het een straatwand naar de wijk. Het terrein van het ziekenhuis wordt publiek toegankelijk waardoor deze blokken aan een publiek park staan en een overgang vormen tussen wijk en ziekenhuis. De begane grond bestaat uit werkruimtes van woon/werk units in twee lagen met daarboven woningtypen in de vorm van ruime appartementen. De aanwezigheid van het ziekenhuis kan deze woningen voor mensen met een grote zorgvraag aantrekkelijk maken. Hierbij denken we niet enkel aan ouderen, maar ook aan mensen met een chronische aandoening of een langdurig revalidatietraject. De tweede locatie bestaat uit een hoger volume met kleine appartementen en een publieke plint. De ondersteunende voorzieningen van het ziekenhuis worden naar buiten geplaatst en komen direct aan het toegankelijke publieke domein te liggen. Hierbij denken wij aan sportmedische revalidatievoorzieningen, huisartsenpost en apotheek. Daarnaast blijven er ruimtes beschikbaar voor ondernemers in zorggerelateerde sectoren die geen onderdeel van het ziekenhuis zijn. Aan de centrale hoofdstraat van de wijk wordt het derde volume toegevoegd dat een rij bestaande woningen aanvult tot een bouwblok. In dit blok worden rijwoningen met dakterrassen en volumes met collectieve woonvormen gemaakt die zorgen voor een diverser woningaanbod voor de wijk. De plint van de nieuwbouw wordt deels ingericht met functies die wijk en ziekenhuis verenigen.

Het café/restaurant van het ziekenhuis krijgt een nieuwe plek op het centrale plein van de wijk. De plint van het ziekenhuis wordt naar het plein toe gevuld met een mix van 'publieke' ziekenhuisvoorzieningen, zoals een apotheek, en ruimten te verhuren aan derden. Hierbij denken we aan een bloemenwinkel, kleinschalige boek- en tijdschriftenhandel en een kapsalon als aanvulling op de kleinschalige bestaande retail van bakkerij, groentenboer, babykledingwinkel en uitvaartcentrum tegenover het ziekenhuis. Door het ziekenhuis kunnen deze ondernemingen profiteren van de aanloop van bezoekers en ook een extra voorziening vormen voor de wijk.

1. Transformatie ziekenhuisterrein tot openbaar gebied
2. Meer aaneengesloten groen met voet- en fietspaden
3. Horeca ziekenhuis naar buiten geplaatst als buurtvoorziening
4. Transformatie van parkeerplein ziekenhuis naar buurtplein
5. Verschillende vormen van verdichting maken combinatie van woningen en zorggerelateerde functies op ziekenhuisterrein mogelijk
6. Nieuwe verbindingen naar omliggend groen en openbaar vervoer
7. Nieuwe collectieve woonvormen mogelijk in omgeving door gedeelde parkeervoorzieningen
8. Uitbreiding ondergronds parkeren als gedeelde voorziening
9. Verdichting in omgeving mogelijk mits aansluiten op gedeeld warmtenet



- Verdichtingsproject
- Transformatieprojecten

Energiesprong

De energiestrategie van deze case bestaat erin te vertrekken van één of een aantal grote monofuncties en van daaruit verder te bouwen naar de ruimere omgeving toe. Vandaag investeren verschillende monofuncties zoals het ziekenhuis zelf al in alternatieve energievoorziening maar deze worden meestal volledig binnen het project zelf bekeken. Er is vaak weinig tot geen aandacht voor interactie met de ruimere omgeving, deels omdat dit het project vaak ook complexer maakt maar ook omdat dit vandaag niet de gewoonlijke manier van werken is. Hier is zeker ruimte voor innovatieve samenwerking tussen de verschillende spelers.

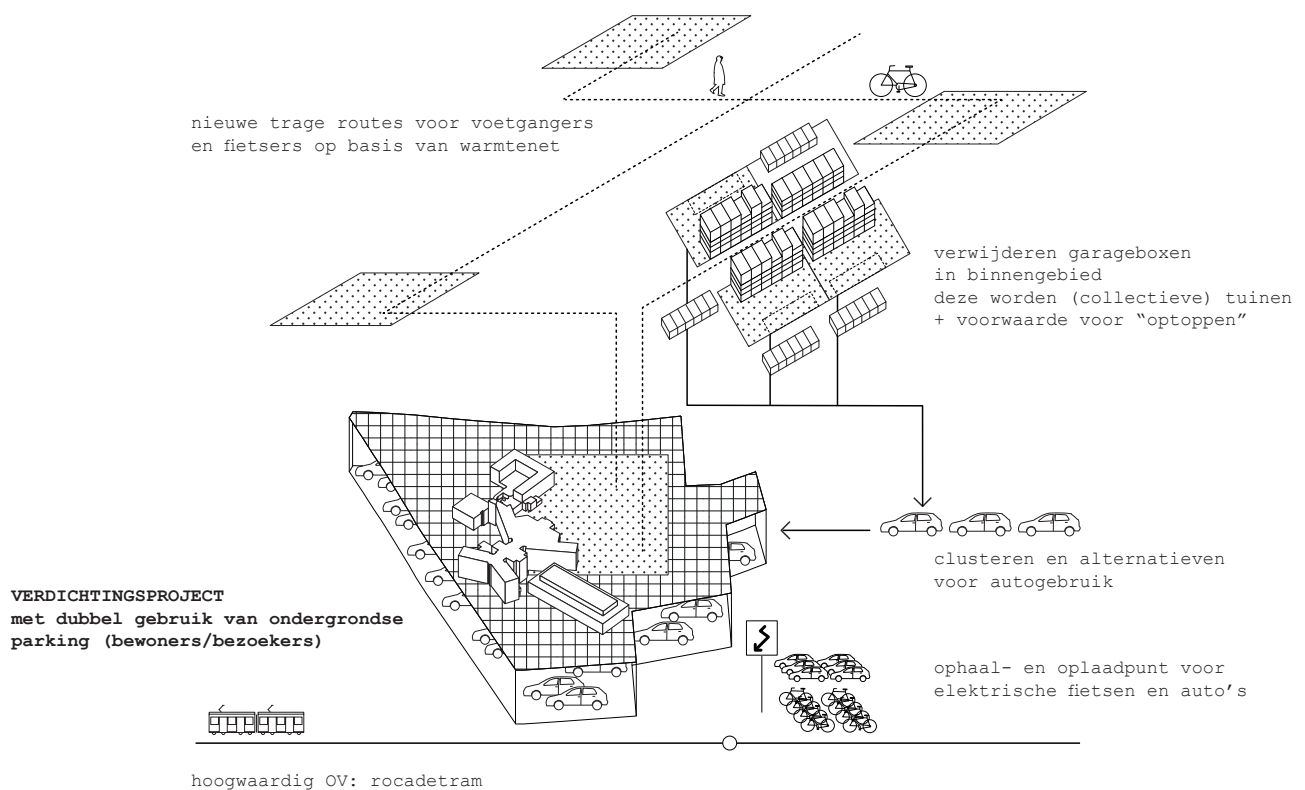
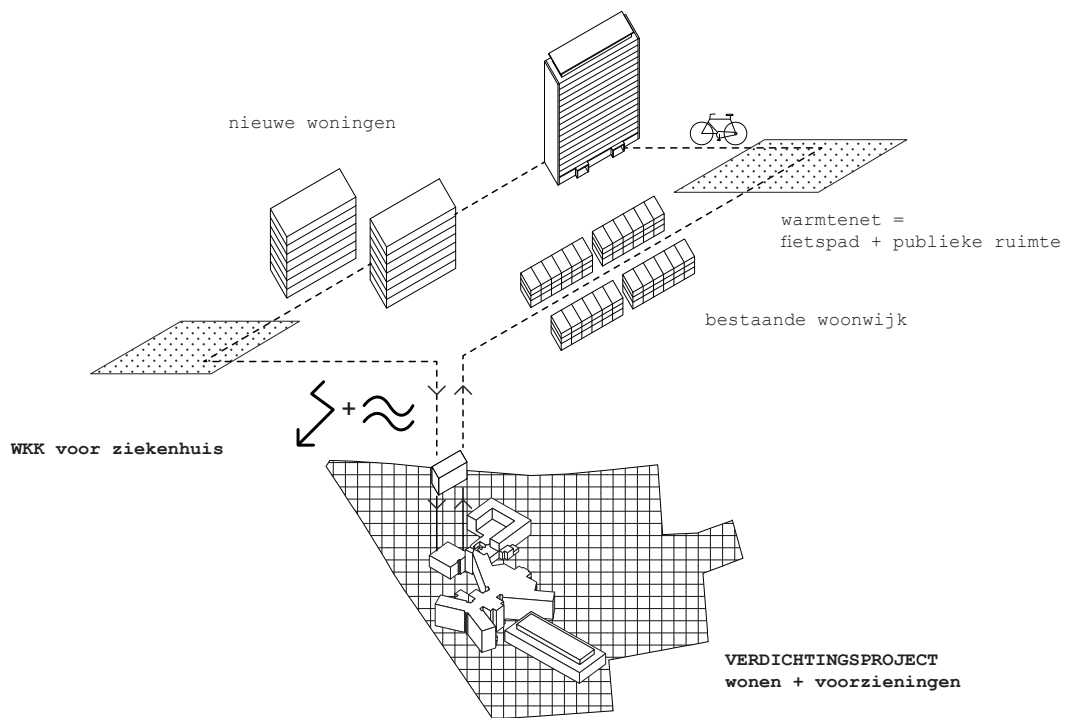
In deze wijk is er niet meteen restwarmte aanwezig. Daarentegen zijn er wel enorme warmtevragers zoals het Koningin Paolaziekenhuis, het Sint-Augustinusziekenhuis en de universitaire campus. Deze zouden, al dan niet samen, gezien kunnen worden als productie-units die eventueel overtollige warmte of stroom aan het net kunnen leveren indien zij een eigen productie zouden installeren of een bestaande uitbreiden. Het type productie zal dan sterk afhankelijk zijn van de grootte van de energievraag van deze basisafnemers en hun functieprofiel.

Gezien de zeer grote energievragers die reeds aanwezig zijn zal het in deze situatie gaan over het uitwerken van wisselwerkingen tussen deze eilanden en hun omgeving, zowel op energetisch maar ook op functioneel en ruimtelijk vlak. Indien deze energie-eilanden meer geïntegreerd raken in de omgeving, kan de uitbouw van een warmtenet met deze grote vragers als productiestations, opportuniteiten scheppen om opnieuw een zacht verkeersnet aan te leggen tussen deze functies en de omliggende wijk.

Mobiliteit en publieke ruimte

Samen met de nieuwbouw op de site van het ziekenhuis wordt ook een ondergrondse parkeervoorziening gerealiseerd, als aanvulling en uitbreiding op de bestaande ondergrondse parking van het ziekenhuis. Deze garage is bedoeld voor de bezoekers en medewerkers van het ziekenhuis, maar kan ook gebruikt worden door de rest van de wijk. Door deze ingreep met een nieuwe toegang kan de publieke ruimte in het hart van de wijk anders worden ingericht. De hoofdstraten kunnen anders worden geprofileerd en het centrale plein in de wijk kan een aantrekkelijke publieke ruimte worden.

Dit geldt ook voor de nieuwe vormen van mobiliteit die op het plein worden aangeboden. Fietsparkeren krijgt een prominentere plek nabij de hoofd-entree. Het Antwerpse Velo-systeem krijgt hier een standplaats, aangevuld met voorzieningen voor elektrische fietsen. Nieuwe fietspaden naar de omgeving vormen een deel van het groeiende netwerk van langzaam verkeer in de gordel. Een aantrekkelijke voetgangersverbinding naar de mogelijk toekomstige tramlijn en de aanwezige busverbindingen maken de wijk beter ontsloten met het openbaar vervoer.



Ontwikkelmodel

Om de realisatie van de verdichting op de projectschaal mogelijk te maken is het ziekenhuis duidelijk de belangrijkste speler. De aanwezige organisatiekracht van het ziekenhuis en de Gasthuiszusters Antwerpen maakt het tot een krachtige speler met de capaciteit om een dergelijk project te begeleiden. Dit hoeft niet te betekenen dat het ziekenhuis de enige investerende partij is. Andere ontwikkelende partijen kunnen meegaan in het project. De gemeente zou hier de rol kunnen vervullen door mogelijk geïnteresseerde partijen te koppelen. Wanneer het project in goede samenhang met de facilitaire eisen en wensen van het ziekenhuis kan worden uitgevoerd is het voor alle partijen een waardevolle onderneming. Het is duidelijk niet de opzet om de activiteiten van het ziekenhuis te beperken, maar juist beter te ondersteunen. Een locatie als dat van het Sint-Augustinus ziekenhuis is feitelijk voortdurend in beweging. Er worden doorlopend aanpassingen doorgevoerd in installaties, gebouwindeling en terrein. Een nieuwe koers waarbij de winsten geboekt kunnen worden voor zowel wijk als ziekenhuis zal in het toekomstperspectief van het ziekenhuis meegenomen moeten worden. De stad Antwerpen zal samen met het ziekenhuis een integrale visie voor ziekenhuis en wijk moeten uitwerken waarbij beiden elkaar versterken.

effect op transformatieveld

Buiten de locatie van het ziekenhuis zijn er in de wijk verschillende opportuniteiten voor verdichting waar het project op het ziekenhuisterrein een stimulans voor kan bieden. Zo zou bij verbouwing of nieuwbouw van bestaande kavels gekozen kunnen worden voor het stimuleren van het gebruik van het warmtenet. Wanneer men het project hier op aansluit, zou dit beloond kunnen worden met de mogelijkheid om een extra laag te mogen bouwen. Het huidige gebouw waar diensten van het verkeerscentrum Vlaanderen in zijn gevestigd vormt een potentiële nieuwbouwlocatie. De langzaam verkeerverbinding en nieuwe as van openbare ruimte geeft deze locatie een sterke inbedding in de routing van de wijk en maakt ontwikkeling nog aantrekkelijker. Door het realiseren van nieuwe parkeervoorzieningen op het centraal gelegen ziekenhuisterrein en de openstelling voor bewoners van de wijk ontstaat er een alternatieve stallingsgelegenheid voor de woningtypen met parkeerboxen in het binnenterrein. Het is denkbaar dat er nieuwe volumes gebouwd kunnen worden in de ruimte binnen gebieden wanneer de garageboxen hier niet langer noodzakelijk zijn. Een andere mogelijkheid is dat de kavels met garageboxen in het binnen gebied collectieve woonvormen worden ontwikkeld waarbij het binnen terrein beter benut kan worden voor alle bewoners. Zo kan het verdichtingsproject op het ziekenhuisterrein een hefboom vormen voor ontwikkeling elders in de wijk.

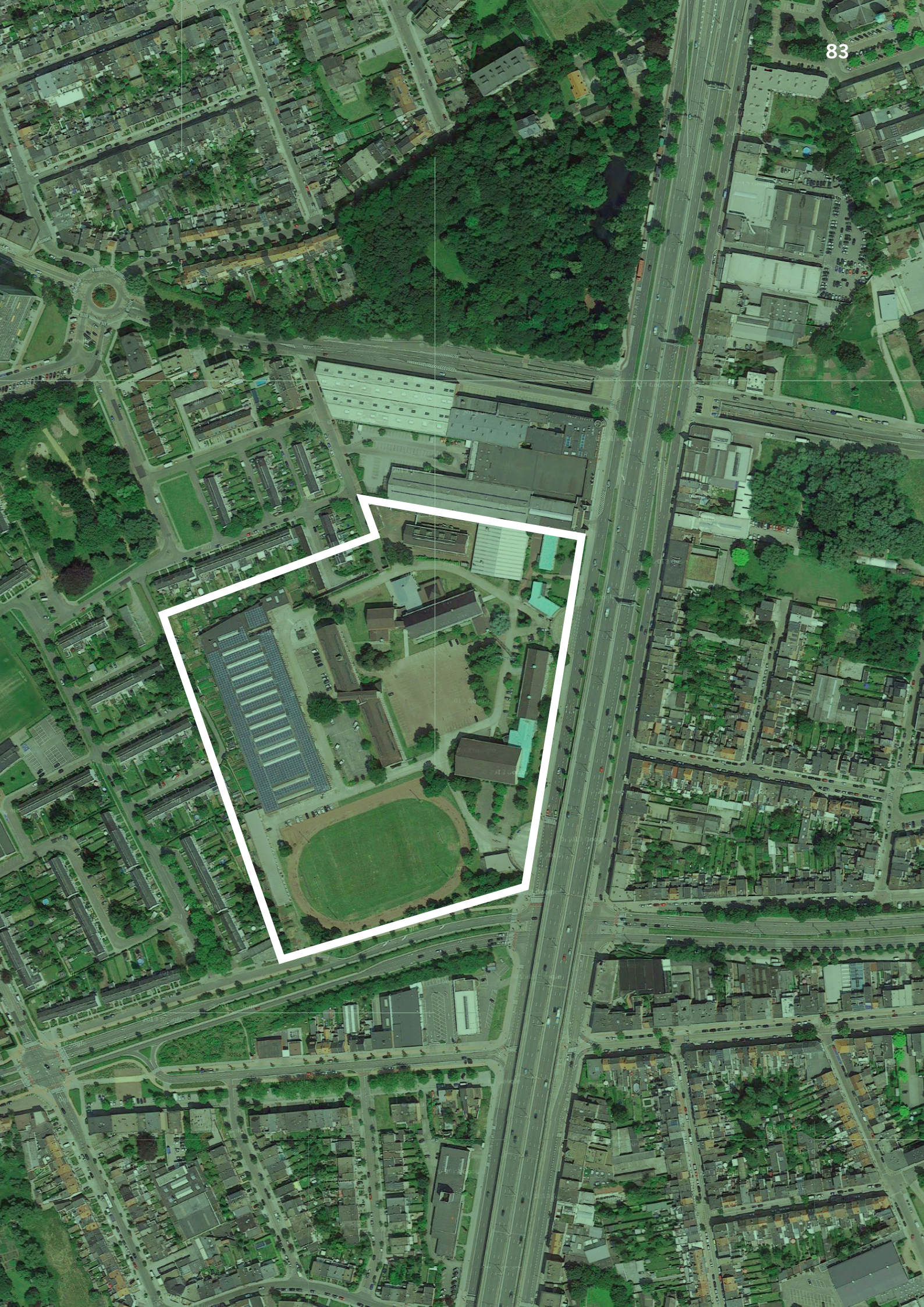


Fig. ZORGCENTRUM ALS WIJKCENTRUM

C. Wilrijk - Valaar STEENWEG 2.0

De rijkswachtkazerne Valaar bevindt zich op het kruispunt van de A12 - Boomsesteenweg en de Krijgsbaan. Ze is qua bereikbaarheid uitermate gunstig gelegen in de 20ste eeuwse gordel. Langsheen de A12 bevindt ze zich op het kantelpunt tussen het eerder stedelijke karakter met kleinere commerciële en dienstverlenende voorzieningen en het randstedelijke deel met de veel grotere baanwinkels en shoppingcentra. De strook langsheen de A12 is sterk gericht op de passage en trekt diverse economische functies aan, maar ook deze staan onder druk van opschaling en de vraag naar meer kwaliteit. Achter dit baanwinkelfront bevinden zich monofunctionele woonwijken. De site Valaar biedt de mogelijkheid om beiden te verweven en de nodige kwaliteiten voor beiden te introduceren. Nieuwe productie- en distributieprogramma's werken op bovenlokale schaal maar worden aangevuld met lokale voorzieningen die mee door de buurt gebruikt worden. Het model van de steenweg kan hier herdacht worden.





Wijkprofiel

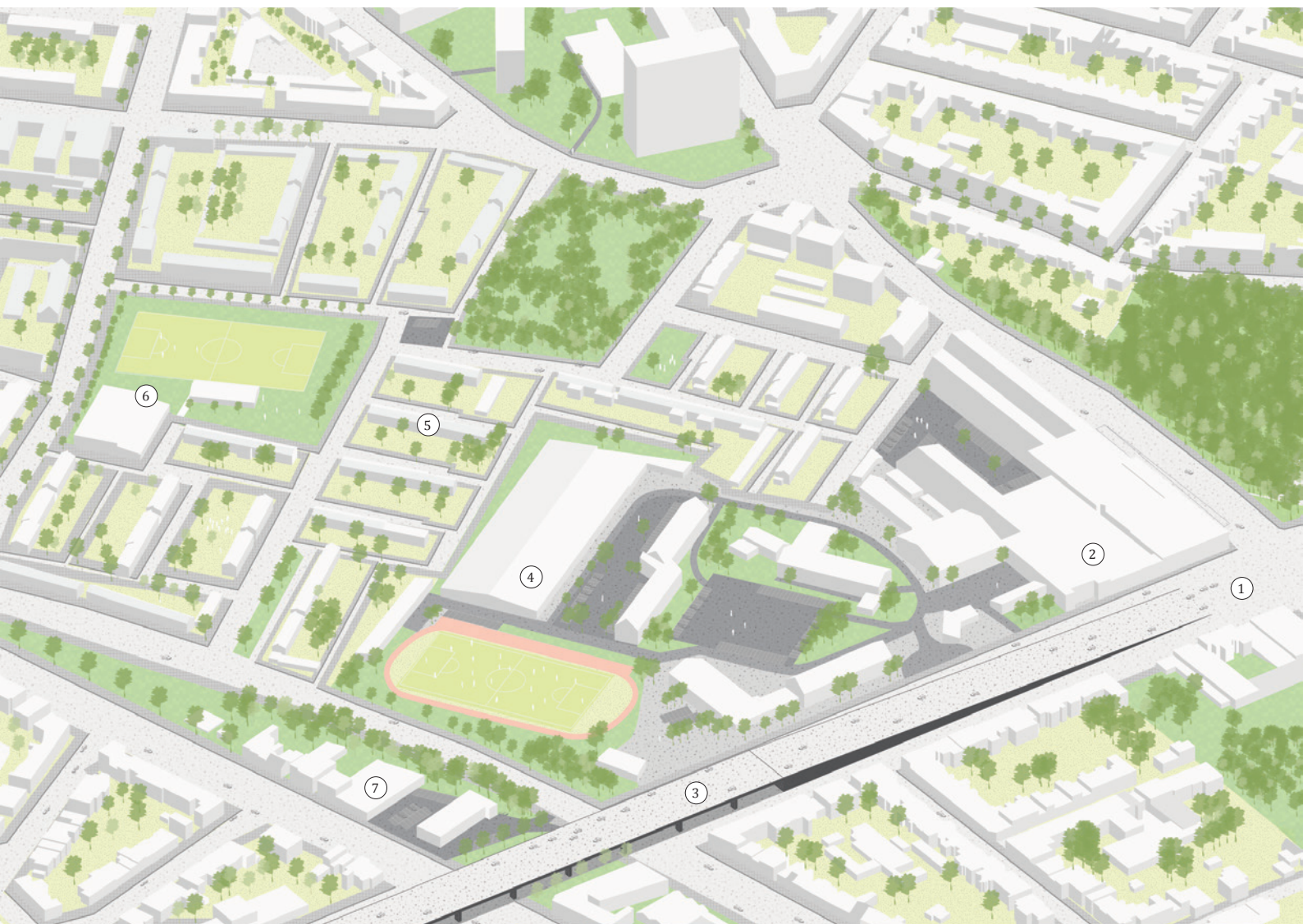
In de wijk Wilrijk vindt men niet zo veel typische voorzieningen waar bewoners zich makkelijk mee kunnen identificeren zoals een kruidenier, een café of iets dergelijks. De voetbalclub en de overdekte sportzaal vormen daar een uitzondering op evenals de gemeenschappelijke volkstuin. Waarschijnlijk vertolkt sport een belangrijke rol in de buurt. Het veld en de faciliteiten zijn slecht onderhouden, maar worden veel gebruikt. Het zou interessant zijn om de volkstuinen te koppelen aan het project Biodroom, in het zuiden van Wilrijk.

De sociale woningen ogen wat monotoon en de lokale identiteit is eerder terug te vinden in de rijkelijk versierde voortuinen dan in de architectuur. Het project 'groene voortuintjes' stimuleert de bewoners om de eigen tuinen goed te onderhouden. Het gemeengoed is daarentegen slecht onderhouden of nauwelijks aanwezig. Zo monotoon als de vormgeving van de huizen, zo eentonig is ook het aanbod aan voorzieningen in de buurt. Met hier en daar een snackbar of kiosk zijn er verder geen commerciële dragers of zelfstandige ondernemingen. Dit komt mede door de maat van de huizen. Door de beperkte grootte is er geen of nauwelijks extra ruimte om aan of bij de huizen voor werkplekken, praktijkruimten en/of kleinschalige (verkoop)studio's beschikbaar.

De drukke invalswegen delen Wilrijk op. Dit is ook goed te zien in Valaar, waar de Boomsesteenweg en de Gaston Fabrelaan een duidelijk stempel drukken op het gebied. Mede door deze wegen is het gebied makkelijk bereikbaar en daardoor een ideale uitvalbasis voor grootschalige regionale voorzieningen. Het is een harde overgang tussen deze regionale voorzieningen en de drukke verkeerswegen aan de ene kant en de kleinschalige wijk rondom de valkstraat aan de andere kant. Een duidelijke link tussen regionaal en lokaal is niet aanwezig, behalve een goede bereikbaarheid voor de buurtbewoners. De functies die een sterke invloed uitoefenen op de wijk zijn door deze grenzen dan ook fysiek beperkt/afgezonderd en niet zo interessant voor de buurtbewoners.

Hoewel de locatie zelf een tekort heeft aan kinderopvang, seniorencentra, een goede groenteboer of kruidenier, vindt men net buiten het projectgebied juist veel uiteenlopende lokale voorzieningen zoals scholen, veel lokale winkels, groene plekjes, sportmogelijkheden en speelruimten voor kinderen. Op het Michel Willemsplein is er voor kinderen een groot multifunctioneel en afsluitbaar sportplein: een Agoraspace. Daar staat ook elke vrijdag de markt. Volgens de gemeentelijke website kent Valaar ook een sterk verenigingsleven.

1. Boomsesteenweg vormt omwille van bereikbaarheid en passage een drager voor steenwegfuncties en baanwinkels,
2. De commerciële functies staan onder druk
3. Tegelijkertijd vormen de infrastructuur ook een breuk in het lokaal weefsel
4. Voormalige rijkswachtkazerne wacht op herinvulling
5. Bestaande sociale woonwijk is gebouwd aan lage dichtheid, het patrimonium is verouderd
6. Beperkt en weinig toegankelijk wijkgroen en voorzieningen
7. Oud woon- en handelslint onder druk





Aanbod maatschappelijke instellingen en voorzieningen

Eerste indruk, weinig tot geen parochiale plekken en of maatschappelijke instellingen. Geen buurthuis of ontmoetingscentrum, ...Daarnaast geen huisartsen of ander vormen van zorg. Tekort aan kleinschalige buurtvoorzieningen, zoals winkels, restaurants cafés, bakkers etc. een grote supermarkt is wel aanwezig langs de Boomsesteenweg.

Groenvoorzieningen

Het aanwezige groen bevindt zich vooral achter hekkens. Er zijn enkele sportverenigingen aanwezig:

- Sportvereniging Red Vic Wilrijk en VK Valaarf
- Sportvelden rijkswacht
- Openbare groenvoorziening midden in de wijk, speelplek voor kinderen, maar wel slecht onderhouden
- Grote volkstuin in de rand van de site valaarf

Transport en bereikbaarheid

De omgeving kent een goede bereikbaarheid voor de wagen, inder voor openbaar vervoer. Er is een duidelijke en hinderlijke aanwezigheid van infrastructuur (geluids- en luchtvervuiling, barrièrewerking tussen de verschillende wijken)

Onderwijs

Er is een basisschool aanwezig aan de oostzijde van de Boomsesteenweg. Aan de westzijde is er een duidelijk tekort aan onderwijsfaciliteiten kinderdagverblijf, ... ook aan onderwijs, kinderopvang en buurthuizen etc. Wel is er een seniorenplek en een jeugdhuis in de buurt.

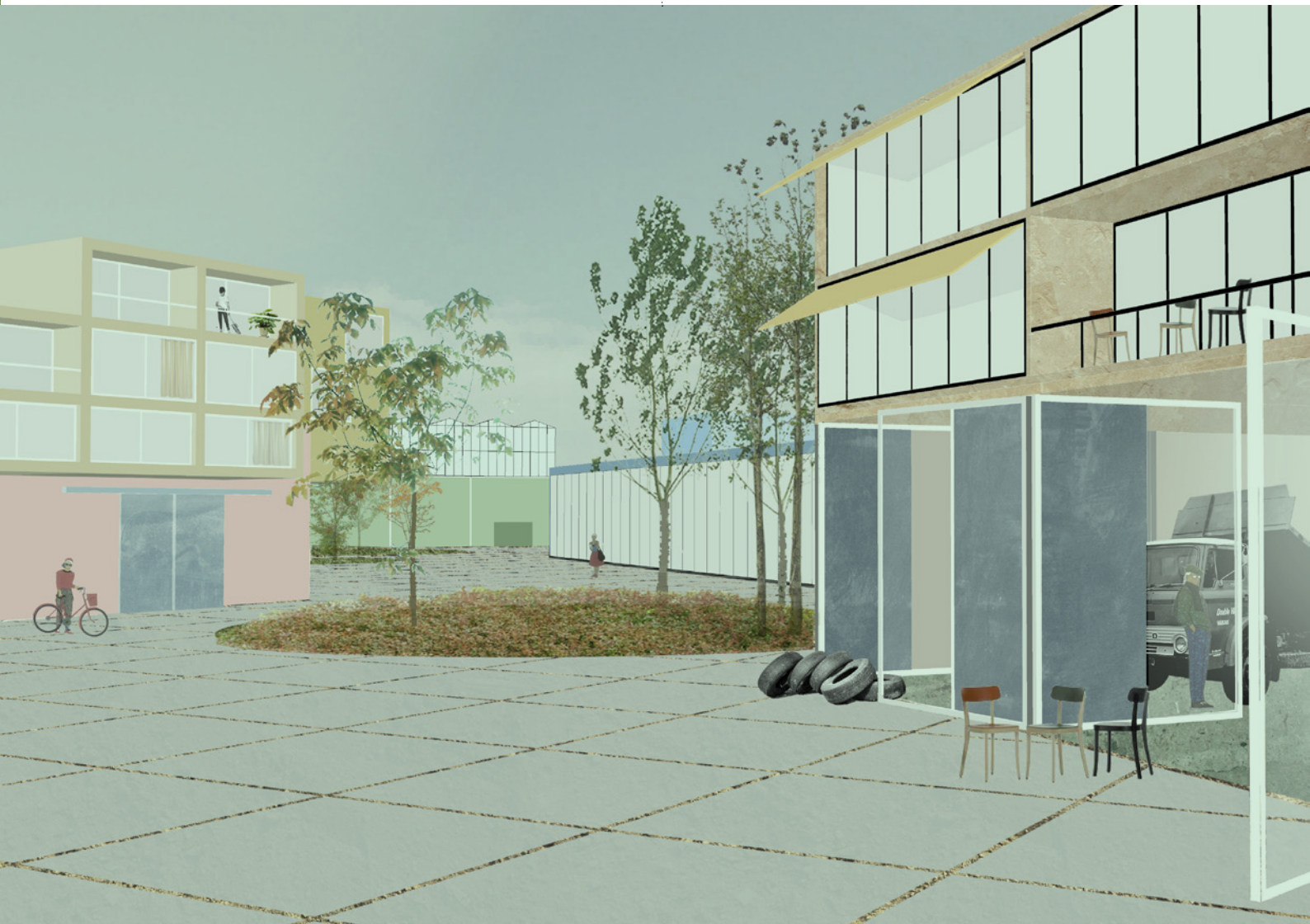
Lokale werkgelegenheid

kleinschalige industrie en commerciële voorzieningen langs de Boomsesteenweg.

Overige

Weinig goed onderhouden gemeengoed in tegenstelling tot sterke verdediging van de eigen identiteit en ruimte (tuinen). Het is een buurt met een sterke etnische diversiteit. Er is geen duidelijke connectie tussen de regionale functies en de buurt.

De buitenruimte tussen de nieuwe functies in organiseert als werkerf zeer uiteenlopend gebruik. Het legt de verbinding tussen de sociale woonwijk, de nieuwe woon-werkomgeving Valaar en reikt via de mobiliteitsknoop Krijgsbaan/Boomsesteenweg tot De Bist.



Verdichting

De bestaande rijkswachtkazerne wordt herontwikkeld tot een sterk gemengd woon- en werkproject waarbij woningen gebouwd worden bovenop grotere volumes. Het woonaanbod bestaat uit gestapelde (boven elkaar) of geschakelde (naast elkaar) woningen bovenop andere functies. De schakeling neemt de maat over van de nabijgelegen compacte bouwblokken, maar bundelt de ontwikkelingen in één gebouw. Dit levert een heel eigen typologie op: het GEBOUWBLOK. Deze typologie zet sterk in op het combineren van verschillende korrelmaten in één gebouw geheel: grote big boxes zoals werk-, sport- of logistieke hallen, met kleinschaligere functies en woningen. Diverse vormen van stapelingen geven aanleiding tot een uitgesproken compacte typologie. Langsheen de A12 kan ingezet worden op het verbreden van de tewerkstellingsplaatsen specifiek gericht op de gunstige bereikbaarheid voor zowel werknemers, bezoekers als goederen. De voorgestelde functies liften mee op de optimale bereikbaarheid en combineren diverse activiteiten die eerder gericht zijn op blue collar tewerkstelling, zoals stadsdistributie, kleinschalige logistiek, werkateliers, herstelwerkplaatsen, opleidingscentrum voor vakarbeid, verkoop ruimtes, eventueel zelf serres ... met kleinschalige herstelwerkplaatsen, kinderdagverblijf voor bewoners en werknemers, ontmoetingsplekken en kleinschalige ondersteunende horeca en diensten.

1. Uitbouw multimodale knoop openbaar vervoer, (elektrische) deauto's en -fietsen
2. Netwerk van publieke ruimte, een werk- en woonerf, doorheen de site, dat verbindingen legt met de ruimere omgeving
3. Nieuwe cluster van voorzieningen, werkplaatsen, ateliers, vakmanschool, gecombineerd met woningen
4. Vervangen bestaande woonwijk bouwblok per bouwblok
5. Parkeergebouw in functie van nieuwe functies maar ook als Park&Ride in de zuidrand
6. Uitwerken van mogelijkheden voor stadslogistiek en -distributie zuidrand Antwerpen
7. Vernieuwen oud handelslint als onderdeel van verdichtingslocatie, ook multimodale knoop
8. Reorganiseren ontsluiting, parkeren en logistiek bestaande commerciële functies



■ Verdichtingsproject
 ■ Transformatieprojecten

Energiesprong

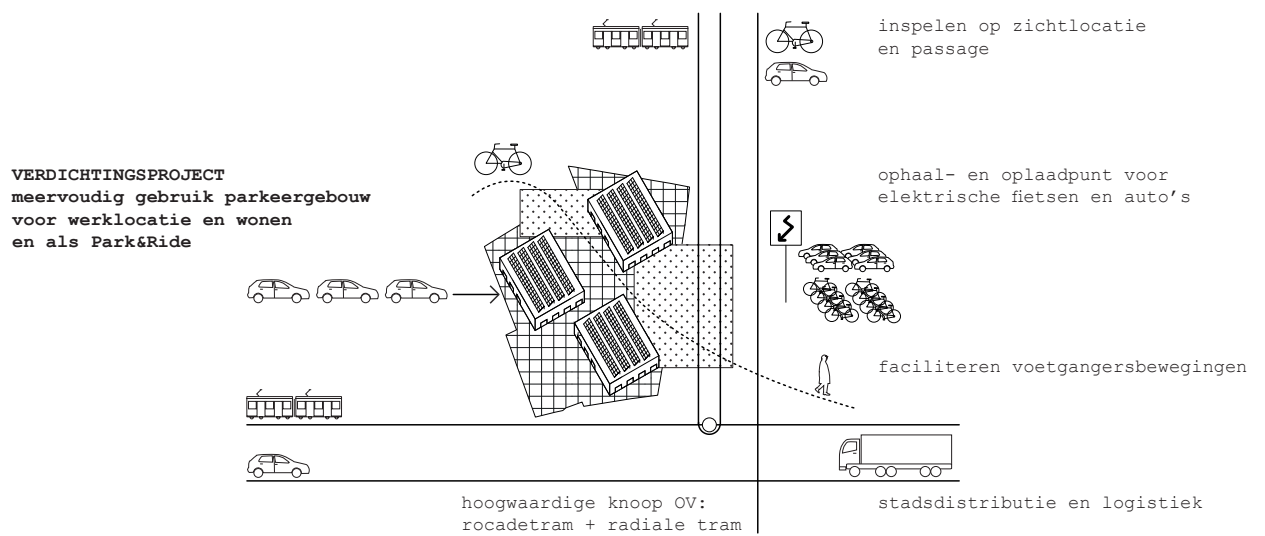
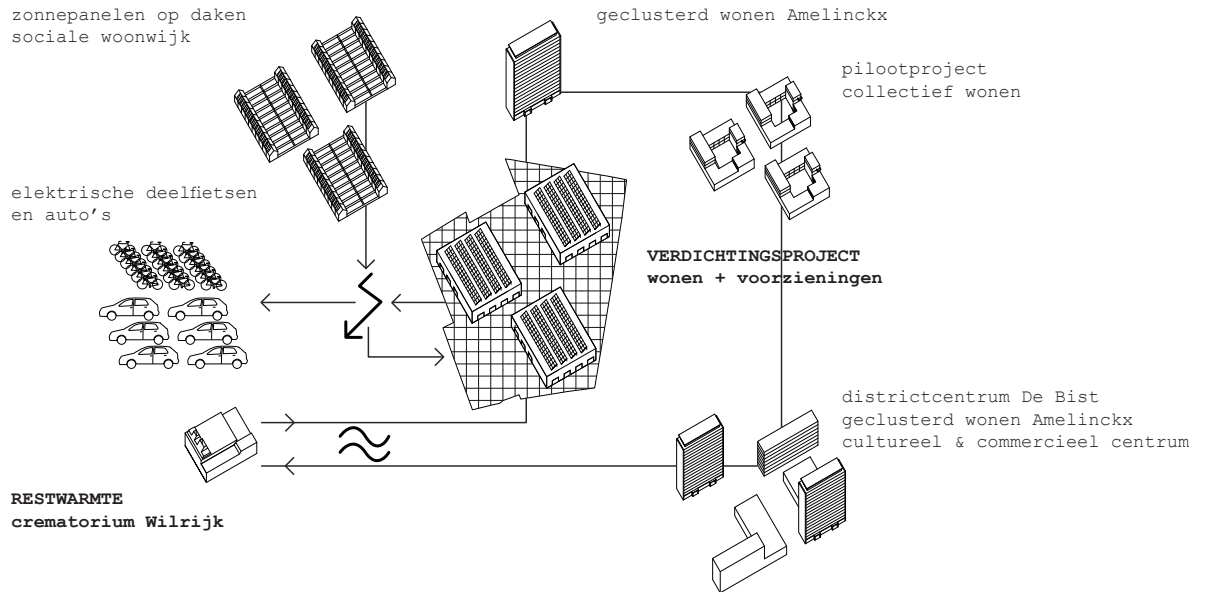
De energiestrategie voor Valaar vertrekt vanuit grotere puntsgewijze energievragers of -opwekkers en hun potentieel tot interactie met de omgeving. In de nabijheid van deze site ligt het provinciaal crematorium van Wilrijk. Dit heeft een aanzienlijke hoeveelheid restwarmte die vandaag niet benut wordt en die zou ingepast kunnen worden in een warmtenet in de omgeving. Er bestaan vandaag reeds meerdere voorbeelden waar de restwarmte van een crematorium actief in de omgeving wordt ingezet (Redditch UK, Maastricht NL, ...) ook al lijkt dit op het eerste zicht een misschien wat vreemde leverancier. Het verdichtingsproject fungeert als hub in de wijk. Het verdeelt de restwarmte van het nabijgelegen crematorium over de grote functies op de site, de nieuwe woningen, de bestaande grotere woongebouwen (Amelinckx) en eventueel ook de sociale woonwijk.

Naast warmte heeft Valaar ook een redelijk potentieel voor groene stroom. De daken van de grote loodsen van de werkplaatsen, ateliers, ... kunnen maximaal ingezet worden voor het plaatsen van zonnepanelen waarbij de stroom rechtstreeks aan de gebruikers zelf kan geleverd worden. Via een ESCO zou ook kunnen nagedacht worden om de daken van de huisvestingsmaatschappij te benutten voor een collectieve installatie. Er kan op de site een sterke link ontstaan tussen de grote functies, mobiliteit en energie door de productie te koppelen aan de aanwezige verbruikers of door in te zetten op elektrische mobiliteit en autodelen gekoppeld aan de buffering van de zonnepanelen op de daken van de loodsen.

Mobiliteit en publieke ruimte

Het verdichtingsproject fungeert ook als mobiliteitshub. Het ligt op de knoop van openbaarvervoerslijnen (potentieel van radiale en tangentiële lijnen), aan de opritten naar de E19 en de krijgsbaan. De hub kan de overstap organiseren tussen openbaar vervoer, auto en fiets. Onder het viaduct wordt de tramknoop met haltes en keerbewegingen ingepast en gekoppeld aan een afhaalpunt voor elektrische stadsfietsen. In de stadsrand leveren die een grotere autonomie en gebruiksgemak voor de diverse kriskrasbewegingen. Nieuwe verbindingen onder het viaduct door en een parkeergebouw op de site Valaar (dat meervoudig gebruikt wordt door de aanwezige functies) faciliteren het overstappen. Ook voor diverse goederen kan de site als overslagpunt fungeren. Goederen kunnen er overgeladen worden van vrachtwagens op kleine bestelwagens of elektrische cargohoppers.

De ruimte op het kruispunt van Krijgsbaan en Boomsesteenweg wordt onder en rond het viaduct grondig heringericht om alle bewegingen veilig en vlot te laten verlopen. De publieke ruimte sluit aan op een uiteengelegde open ruimtefiguur tussen gestapelde loodsen. Deze organiseert de laad- en losbewegingen voor de diverse functies die er op aansluiten en tegelijkertijd de toegangen tot de woningen. Het resultaat is een werk- en verblijfsruimte waar fietsers, voetgangers, vorkheftruckjes en (op bepaalde toegewezen plekken) ook vrachtwagens door elkaar bewegen en tegelijkertijd ruimte laten voor verblijf, sport, groen en waterinfiltratie. Het verdichtingsproject voegt zo publieke ruimte toe die mee groene verbindingen over de grote infrastructuurbreken heen en doorheen de wijk organiseert.



Ontwikkelmodel

De vacante rijkswachtkazerne is ongeveer 7 hectare groot. Op deze vrij grote site wordt ruimte aangeboden voor ruimte behoevende stedelijke, bovenlokale functies. Er wordt 60.000m² vloeroppervlakte voorzien in loodsachtige, atelierachtige volumes. Op verschillende manieren worden diverse grote functies gestapeld om de terreinbezetting te optimaliseren. Boven op deze volumes worden 160 woningen voorgesteld. De valorisatie van de site wordt uitdrukkelijk gekoppeld aan de rol die de site dient te spelen als hub. De site wordt publiek doorwaadbaar, vormt de verdeler van warmte en energie voor de buurt en wordt uitgebouwd als transferium voor personen en goederen. De ontwikkeling volgt de logica van een brownfield herontwikkeling maar koppelt aan de grote meerwaardecreatie ook een aantal maatschappelijke lasten. De bestaande eigendom van de federale overheid wordt verkocht via een verkoop onder voorwaarde aan een of meerdere ontwikkelaars. De beoogde maatschappelijke meerwaarde wordt in deze voorwaardes opgenomen.

De vernieuwing van de grote site vormt op termijn de aanleiding voor het verdichten en vernieuwen van de naastgelegen sociale woonwijk. De bestaande bebouwing kan er schoksgewijs, straatdeel per straatdeel bijvoorbeeld, vervangen worden door meer dense bouwblokken die voor hun voorzieningen aansluiten op de site Valaar. De naastgelegen sociale woonwijk kan zo mee transformeren. De bestaande dichtheid ligt er zeer laag en het patrimonium is sterk verouderd. Bij vervangingsbouw wordt ingezet op een hogere dichtheid en op een mix aan types, met nadruk op grondgebonden woningen. De maat van het gebouwblok laat toe deze volumes in het stedelijke weefsel in te schakelen. Voor de herontwikkeling wordt ook gekeken naar grotere spelers als een huisvestingsmaatschappij.



Fig. STEENWEG 2.0



D. Berchem – Het Rooi GOED GEVULD SPORTPARK

Het Rooi ligt vandaag als een Sportcentrum in een gebied tussen zeer verschillende sferen in. De straten met vrijstaande woningen uit vroeger tijden, het als winkelstraat aangeduide deel van de Fruithoflaan met retail in de plint van hoge appartementenblokken, de Amelinxblokken aan Fruithoflaan en Grote Steenweg, de spoorlijn als barrière ten oosten, de nieuwe woonwijk en de kantoorontwikkeling nabij station Berchem ten Noorden; Hier zijn de contrasten in bebouwing van de twintigste eeuwse gordel voelbaar. Het terrein zelf kent enige samenhang door het sportprogramma, maar kent ook een diversiteit aan bebouwing: van een congrescentrum, een school en een horecavoorzieningen in een oude hoeve tot een stadion en een saunacomplex. Juist deze diversiteit en het bestaande profiel als recreatielocatie biedt veel potentie voor een ontwikkelingsstrategie.

Met uitzondering van de grote provinciale domeinen (zoals het Rivierenhof) is recreatie een sterk verspreid systeem dat inzet op heel specifieke doelgroepen en daardoor zelf nauwelijks vermengd wordt. De bestaande parkcluster Middelheim toont dit. Verschillende recreatievormen zitten elk op een eiland naast elkaar. Linken met andere functies zijn er niet. Door recreatieve functies anders in een netwerk te schakelen kunnen bewoners, recreanten en toeristen sterk op elkaar betrokken worden rond specifieke functies. Het verdichtingsproject voor Het Rooi betreft diverse bovemokale vrijetijdsfuncties op elkaar en op de lokale woonomgeving. Vanuit de voorzieningen gezien is het hoofddoel om een beter en efficiënter aanbod van recreatieve voorzieningen te realiseren. Dit betekent bijvoorbeeld het introduceren van kunstgrasvelden die intensiever gebruikt kunnen worden dan gras. Ook het openstellen van de sportvelden voor algemeen publiek gebruik wanneer het niet door een vereniging in gebruik is, is dan mogelijk. Niet langer zijn de sportfaciliteiten afgeschermd gebieden, ten alle tijde niet te betreden door voorbijgangers, maar worden het bruikbare onderdelen van een groter Sportpark.



Wijkprofiel

Veel huizen en buurtfuncties rondom de Berchemboslaan hebben een hoge kwaliteit, zoals restaurant La Piazza, de Finse sauna Lakonia en bakkerij Smouts. Dit soort plekken geven de wijk elan. Daarnaast vindt men grote huizen en flatgebouwen met goed onderhouden groenvoorzieningen in dit deel van de wijk Berchem. Bij de publieke groenvoorzieningen ligt de nadruk vooral op sport. Hoewel de sportvelden er goed onderhouden uitzien zijn ze moeilijk te vinden en niet echt interessant/aantrekkelijk voor niet-sporters. Daar kan beslist meer van gemaakt worden.

Er is over het algemeen sprake van een homogene bewonersgemeenschap. De meeste straten hebben een (hogere) middenklasse uitstraling. Echter de variëteit aan grootschalige en kleinschalige deelgebieden in de wijk zorgt ervoor dat deze geen eenduidige of duidelijk identiteit uitstraalt.

Tevens ligt er een nieuwbouwgebied in de wijk met wisselende gebouwtypologieën: Zo zijn er opvallende nieuwbouwwoningen en appartementen en kleine afgezonderde straatjes met parkeermogelijkheden. Verder is er een parklandschap met grotere bouwblokken en een ouderenwooncomplex, de Veldekens. Het doet grootstedelijk aan, maar komt ook in de stedelijke kwaliteit tekort-analyse naar voren.

Hoewel het gebied veel faciliteiten waaronder het sportcomplex heeft, moet ook geconstateerd worden, dat het nog geen plek met interactie is. Het heeft echter een aantal verschillende elementen, die mits goed verbonden, tot een dynamische bestemming moeten leiden. Zo zijn er genoeg klein- en grootschalige commerciële functies in de buurt en hier en daar bevinden zich zelfstandige ondernemers.

De grote groenvoorziening met de nadruk op sport is niet goed ontsloten en geen opvallende entrees. Hier zou men een extra functie of trekker naast de sportactiviteiten kunnen toevoegen, om andere bezoekersstromen opgang te brengen. Wel oogt het sportpark zeer verzorgd en is het omringd door sociale en economische voorzieningen zoals het sportcomplex, de naastgelegen bedrijven, het restaurant, congrescentrum en een school.

Het ALM is een gerestaureerd bedrijfsverzamelgebouw dat met leegstand kampt. Zou het een mogelijkheid zijn om hier een flex-kantoorplekken te organiseren voor zelfstandigen alsmede als overflow plekken naar de andere in het gebied gevestigde organisaties? Nu heeft het gebouw geen meerwaarde voor de buurt, maar drukt het wel een duidelijke fysieke stempel.

Buurtvoorzieningen zoals basisscholen, kinderopvang, ouderenzorg etc. aanwezig. Er is geen duidelijke of aansprekende plek voor jongeren of een buurthuis.

1. Grote contrasten in stedelijk weefsel
2. Parkeergarage onder onderwijsinstelling om ruimtebeslag van de auto bovengronds te beperken
3. Bestaande horeca, sport en leisurevoorzieningen vormen losstaande functionele eilanden
4. Het Rooi is opgedeeld in velden voor enkele specifieke sportverenigingen
5. Grote hoeveelheid eenzijdig woningaanbod





Aanbod maatschappelijke instellingen

Weinig aanbod: Molnlycke healthcare heeft een ouderen ontmoetingsplaats in de Berchemstadionstraat.

Voorzieningen

Er zijn veel lokale voorzieningen zoals een goede bakker, sauna, wellness, boetieks, restaurants, sportcentrum etc. In de ruimere omgeving (Grote Steenweg) bevinden zich regionale voorzieningen (supermarkt etc.)

Groenvoorzieningen

Het aanwezige groen is weggestopt, het heeft weinig zichtbare entrees. Er lijken nauwelijks mensen te komen, hoewel er wel veel sportvoorzieningen zijn:

- Stedelijk sportcentrum het Rooi
- Kon. Berchem sport 2004
- Nieuwe tennisbaan in aanleg

Onderwijs

Onderwijs overal aanwezig in de buurt, van basisscholen, lerarenonderwijs, congrescentrum tot praktisch onderwijs. Maar er is geen directe link met de wijk.

Nieuwe woonvormen

Opvallende nieuwbouw, kleine afgezonderde straatjes aangevuld met een parklandschap met grotere bouwblokken en een ouderenwooncomplex (de Veldekens).

Lokale werkgelegenheid

De wijk is vooral interessant door het ruim aanbod aan kantoren. Interessante bedrijven zouden kunnen zijn:

- ALM - gerestaureerd bedrijfsverzamelgebouw met leegstand. (VIBAM, ISS Catering (catering voor de buurt?))
- Agoria - technologische industrie, cluster samen met ANTTEC organiseert ook externe kennisuitwisseling
- ANNTEC - Anttec en Limtec (Limburgs technologiecentrum) organiseren opleidingen en workshops rond actuele en nieuwe technieken in de technologische sector. Beiden richten zich ook op leerlingen en leerkrachten uit het technisch en beroepsonderwijs.
- Kantoor site aan de Berchemstadionstraat

Overige

Omgeving Roderveldlaan veel moestuinen.

Het Rooi wordt een park
waar wonen, sport, leisure
en overige voorzieningen
samengaan.



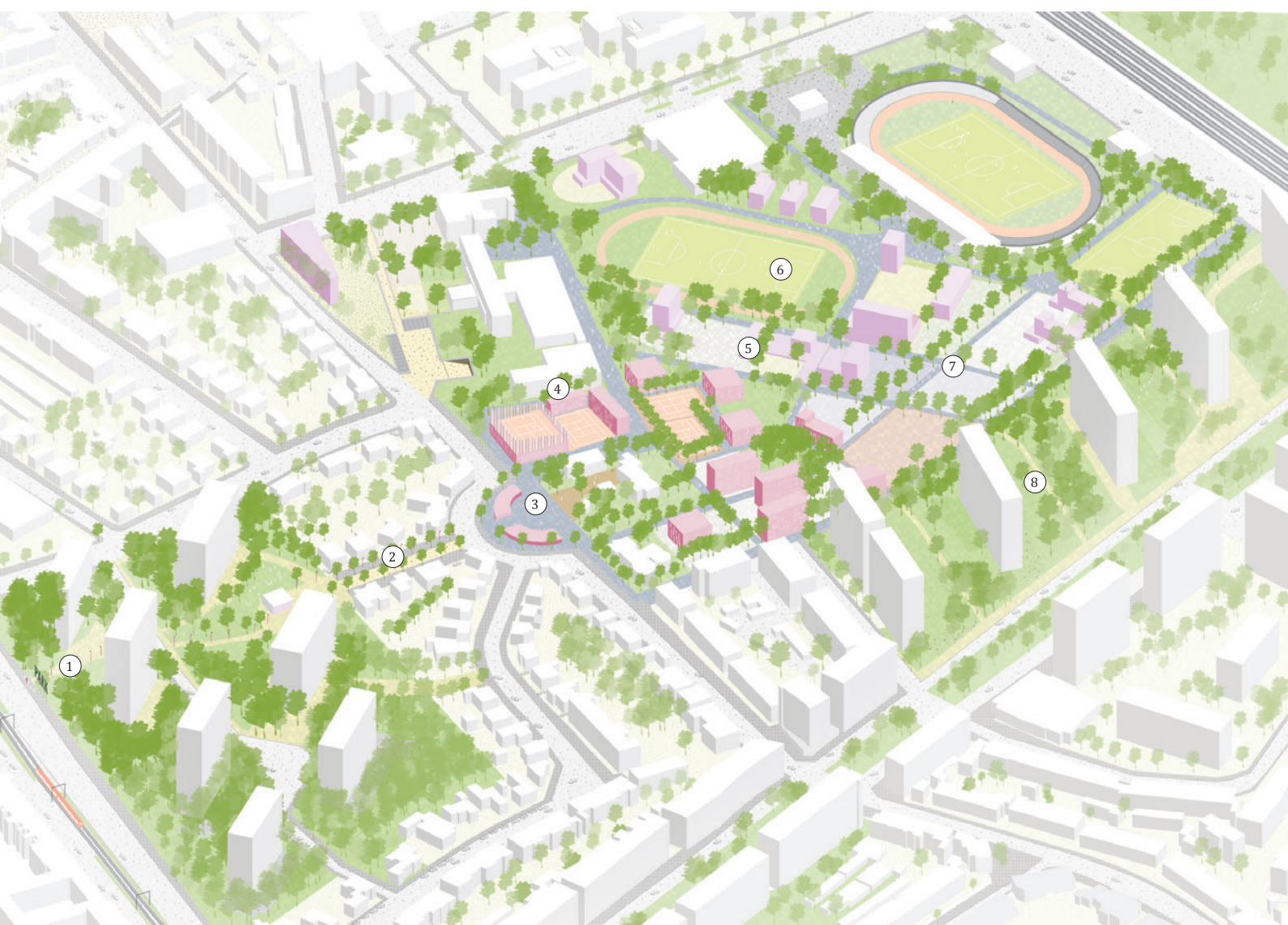
Verdichting

Het project voor verdichting is als een pilootproject binnen een grotere strategie voor Het Rooi. Het is de start van het park waar wonen, sport, leisure en overige voorzieningen samengaan. De locatie ligt op een plek waar de oudste bebouwing van het gebied ligt. Het zijn twee oude hoeves in een groene setting, vandaag in gebruik als horecagelegenheid. Rondom deze hoeves liggen tennisvelden en een saunacomplex en direct er voor is een parkeerterreintje met als adres het Rooiplein. Door het Rooiplein te verbinden met de hoeves ontstaat er een nieuwe site in het scharnierpunt van de wijk en een centraal punt voor het nieuw te realiseren park. Door het aanpassen van de verkeersstromen wordt het direct een autoluwer gebied; meer gericht op fietsers, voetgangers en buitensporters; de start voor een goed gevuld sportpark. Op het terrein van de tennisvelden worden woonblokken gerealiseerd in nauwe samenhang met het tenniscomplex. De opzet van deze blokken maakt het mogelijk om dit als collectief wonen te ontwikkelen. De padenstructuur van het park vormt het adres van de woningen. Een typologie van langgerekte blokken geeft ruimte voor nieuwe woontypes waarbij het groen deels privaat is voor de gestapelde woonvormen. Hierbij zouden ook de woningen op de verdieping een eigen ruimte in het groen kunnen krijgen en blijft er ook een collectieve tuin mogelijk. Dit daagt uit tot nieuwe vormen van wonen waarbij collectiviteit op verschillende manieren een invulling kan krijgen. Het collectieve kan in verschillende schillen ervaren worden; de gedeelde ruimte en voorzieningen met direct omwonenden, binnen het gebouw als geheel, binnen het deel van het plangebied en binnen het park als geheel.

De bestaande voorzieningen in de buitenruimte blijven bestaan, maar worden onderdeel van het woonweefsel. Het hoofdveld van de tennisvereniging krijgt een prominente plek tussen de bebouwing die als tribunes om het veld staan. Een andere baan springt in het ook doordat deze op een plint met publiek programma is geplaatst. Naast de benodigde faciliteiten van de tennisvereniging zou dit gebouw het culturele centrum van de wijk kunnen vormen waarmee faciliteiten gedeeld kunnen worden met de sport en er op alle tijden activiteiten georganiseerd kunnen worden. Het is van belang dat de tennisvelden ook hiervoor goed te benutten zijn. Wanneer de velden in kunstgras of hardcourt worden uitgevoerd maakt het veelvuldiger en divers gebruik mogelijk. De velden zouden behalve voor andere typen sport ook door scholen gebruikt kunnen worden en zelfs voor andere evenementen in te zetten zijn.

Het ruimere park kan op een vergelijkbare manier ingevuld worden. Het raamwerk van het plan zou een set van voorwaarden kunnen zijn die veel vrijheid laten aan de mogelijke ontwikkeling. Hierin wordt duidelijk vastgelegd dat er in ieder deel van het park een mengvorm van voorzieningen, publiek toegankelijk en te gebruiken gebied en een woonprogramma gerealiseerd wordt in een vastgestelde onderlinge verhouding. Biedt een project veel publiek toegankelijke ruimte, dan is er ook meer woonprogramma te realiseren. Dit stimuleert een vorm van verdichting en een kwalitatief programma in het openbaar gebied. Het deel van het plan dat door de stad zelf wordt gerealiseerd en verzorgd is enkel de ontsluitende padenstructuur.

1. Directe entree naar park vanaf steenweg
2. Sterke verbinding naar stedelijk openbaar vervoer
3. Rooiplein als centraal punt in de routing en bron van gedeelde energievoorziening
4. Verdichting met woningen en voorzieningen in combinatie met bestaande sportfaciliteiten
5. Verdichting van geheel sportpark middels set spelregels en verhandelbare ontwikkelingsrechten
6. Publiek toegankelijk sportpark met grote diversiteit aan sport- en leisuurevoorzieningen in combinatie met nieuwe woningtypen
7. Padenstructuur park als structurerend element in combinatie met warmtenet
8. Routing langzaam verkeer verbindt park met omgeving



■ Verdichtingsproject
 ■ Transformatieprojecten

Energiesprong

De energiestrategie in deze case bestaat erin om een lokale warmteproductie te koppelen aan geclusterde leisurefuncties en aan een nieuw netwerk van zachte verkeersinfrastructuur dat losgekoppeld is van de bestaande wegen. Dit nieuwe wandel- en fietsnetwerk kan de eilandstructuur van het Rooi doorbreken en de plek doorwaadbaarder en toegankelijker maken.

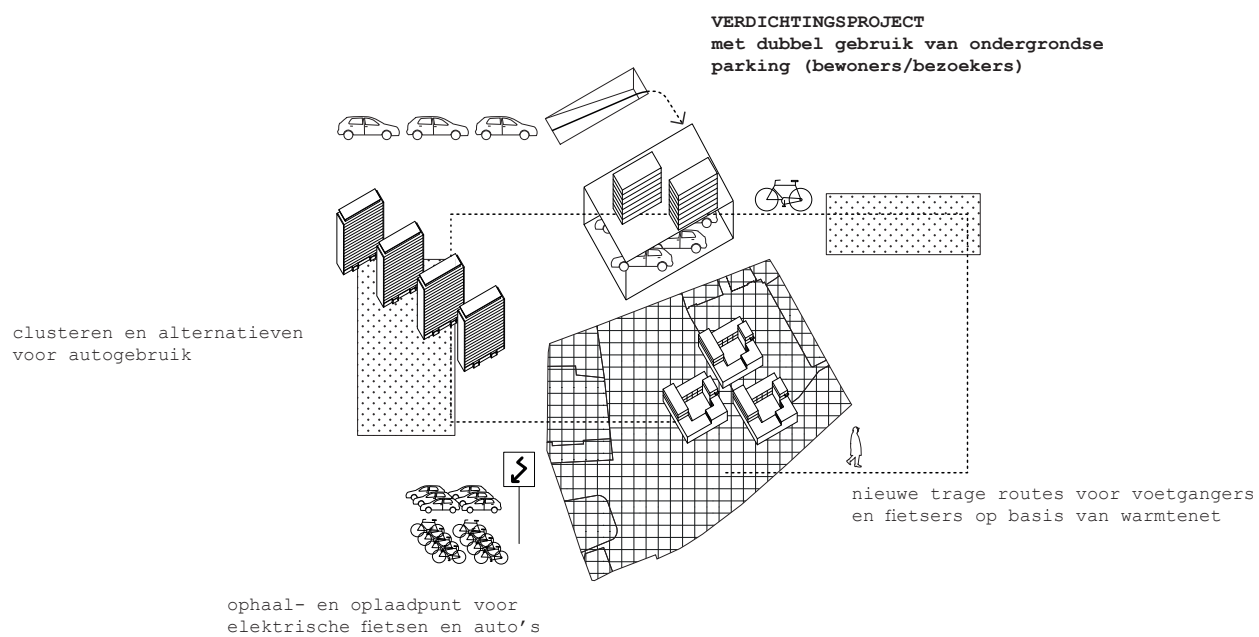
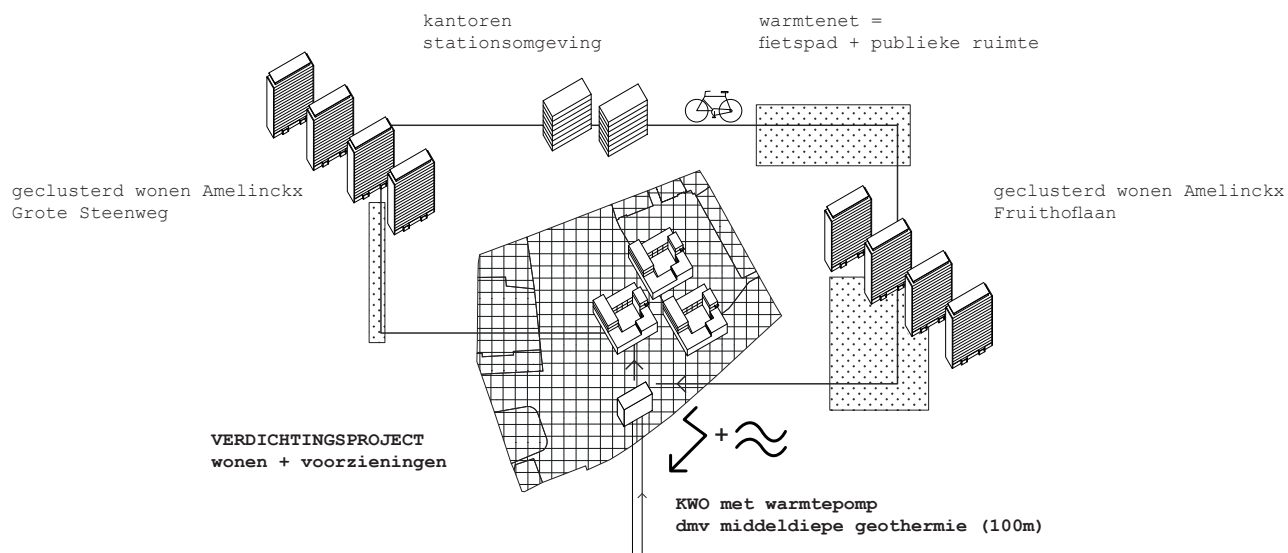
Qua warmteproductie wordt snel terug uitgekomen bij een gas-WKK maar om aan te tonen dat er ook nog andere pistes bewandeld kunnen worden in een stedelijke omgeving is hier gekozen om het fictieve scenario van een KWO-installatie met warmtepomp uit te werken. Deze koude-warmteopslag werkt op plaatsen waar er een ondergrondse aquifer aanwezig is wat op deze specifieke plaats niet het geval is maar zou eventueel ook vervangen kunnen worden door een middeldiepe geothermie op enkele 100m diepte. Beide systemen zitten ondergronds maar hebben bovengronds een warmtepomp nodig die de opgehaalde temperatuur opwaardeert tot het gewenste niveau.

De functies gericht op indoor en outdoor leisure hebben zowel een grote warmtevraag als een koudevraag in de zomer en zouden daardoor interessant zijn voor KWO of andere geothermische energiesystemen. Er kan een evenwicht gecreeërd worden tussen het onttrekken van warmte aan de bodem of de watervoerende laag in de winter en het injecteren van warmte in de zomer. Op deze manier blijft het systeem langer in evenwicht en dus werkbaar.

De verspreiding van deze onttrokken bodemwarmte of bodemwaterwarmte kan gebeuren via een warmtenet met lage temperatuur, waarbij deze bronwarmte per gebouw of per deelnet via een warmtepomp kan opgewaardeerd worden. Dit warmtenet kan weggetrokken worden van de bestaande straten en kan eerder gekoppeld worden aan een nieuw netwerk van zachte verkeerswegels die een nieuwe link tussen de verschillende functies, gebouwen en wijkdelen zullen vormen. Door deze energetische aanpassing van het weefsel kan dus ook een kans gecreeërd worden voor andere ruimtelijke en sociale ingrepen in de wijk. Ook hier komt de verknoping van de verschillende lagen opnieuw naar boven binnen het concept van microcentraliteit.

Mobiliteit en publieke ruimte

De omgeving van Het Rooi is in verschillende perioden gegroeid tot een gebied met uiteenlopende stedenbouwkundige inpassingen en bouwstijlen. Het grootste contrast is zichtbaar waar de Amelinckx-blokken en de kleinschalige vrijstaande bebouwing langs de Frans Bironlaan samenkomen. De nieuwe opzet waarin Het Rooi als een samenhangend en goed gevuld park ontwikkelt tracht enkele weeffouten in de directe omgeving te herstellen. Door de as van de Rooilaan door te zetten tot de Grote Steenweg krijgt het park een directere link naar de tramhaltes. In het hart van het gebied is het Rooiplein een herkenbaar punt in het openbaar gebied waar het langzaam verkeer ruimte de ruimte krijgt. De padenstructuur loopt door tussen de bestaande bebouwing richting Fruithoflaan en Berchemstadionstraat en laat zo het gebied beter aansluiten op de routing voor voetgangers en fietsers. Daarnaast haakt het park ook programmatisch aan op de bestaande voorzieningen van leisure, sporthal, congrescentrum en stadion waardoor er in het gebruik een voortzetting is van de bestaande activiteiten, maar waarbij deze versterkt worden door de verdichting.



Ontwikkelmodel

Voor de ontwikkeling van Het Rooi heeft de stad een sterke uitgangspositie door de grondeigendom. Het gebied kent op dit moment een overwegend publiek programma dat grotendeels door de stad in stand wordt gehouden. De verantwoordelijkheid om dit voorzieningenniveau voor de stad Antwerpen te behouden zou de basis moeten vormen in het bepalen van de spelregels voor ontwikkeling van het gebied. Het zou mogelijk moeten zijn om het gebied met verschillende partijen te ontwikkelen tot een gebied dat zich zou kunnen kenmerken als een divers geheel. De samenhangende structuur van het park als geheel zou zo sterk moeten zijn dat de vorm van de afzonderlijke gebouwen minder relevant is. Hier zou een grote vrijheid gegeven kunnen worden aan de ontwikkelende partijen waarbij de stad als sparringpartner optreedt.

Er zou ruimte kunnen zijn voor collectief particulier opdrachtgeverschap naast reguliere commerciële ontwikkelaars, maar in alle gevallen geldt dat er een vastgestelde verhouding is tussen openbaar toegankelijk gebied, voorzieningen en woonprogramma voor ieder van de individuele ontwikkelingen. Hierbij zouden ook verhandelbare ontwikkelingsrechten een rol kunnen spelen. Een partij welke bereid is extra voorzieningen te realiseren zou dit met een andere partij kunnen uitwisselen tegen woonprogramma. Zo legt de stad de vorm van het park niet vast, maar wel de openbare hoofdstructuur van paden en duurzame energievoorziening en de vastgestelde verhoudingen in het programma van publiek gebied, voorzieningen en wonen. De stad speelt de rol van inspirator en koppelaar van partijen onderling om allianties aan te gaan die Het Rooi tot een goed gevuld park kunnen laten uitgroeien.



Fig. GOEDGEVULD PARK

COLOFON

Voorliggend ontwerpend onderzoek werd uitgevoerd in het kader van **Labo XX - Ontwerpend onderzoek rond verdichting en stadsvernieuwing 20ste-eeuwse gordel Antwerpen** van december 2013 tot en met juni 2014 in opdracht van de stad Antwerpen, bedrijf Stadsontwikkeling, Ruimte. Contactpersoon voor de opdrachtgever is Isabelle Verhaert, (Isabelle.Verhaert@stad.Antwerpen.be)

Voor de kaarten werd gebruik gemaakt van data aangeleverd door de stad Antwerpen. De grote foto's zijn eigendom van stad Antwerpen, fotograaf Dries Luyten.

Het ontwerpend onderzoek naar micro-centraliteit werd door een team van vier partners uitgevoerd: twee ontwerp bureaus, Maat-ontwerpers en Posad, aangevuld met specifieke expertise vanuit 3E en Shinsekai Analysis.

Werkten mee aan dit project:

Voor Maat-ontwerpers: Peter Vanden Abeele, Filip Buyse, Frédéric Rasier, Laura Nagels, Wouter Heynderycx en Dieter Van Hemelrijck.

Voor Posad: Emile Revier, Boris Hocks, Han Dijk, Sarah van Apeldoorn, Erjen Prins en Suhaib Batthi.

Voor Shinsekai Analysis: Kai Van Hasselt en Sven Hoogerheide.

Voor 3E: Marianne Lefever.

uitgevoerd door:

maat-ontwerpers,
Forelstraat 55,
9000 Gent
www.maat-ontwerpers.be

POSAD
Binckhorstlaan 36,
2516 BE Den Haag, Nederland
www.posad.nl



In samenwerking met:

Shinsekai Analysis
shinsekai-analysis.blogspot.be

3E - sustainable energy consulting
Vaartstraat 61, 1000 Brussel
www.3e.eu



