



AG VESPA

CORES
DEVELOPMENT



DR
DH

AG VESPA onze missie

We bouwen als publieke ontwikkelaar aan een leefbare, aantrekkelijke en duurzame stad door vastgoed-, bouw- onderhouds- en stadsprojecten te realiseren.



AG VESPA staat voor

We wegen elk project af binnen de driehoek maatschappelijke relevantie, kwaliteit en rendabiliteit en streven naar een gezond en weloverwogen evenwicht.



AG VESPA complexe stadsprojecten en gebiedsontwikkeling

We coördineren vanuit een geïntegreerde visie grotere gebiedsontwikkelingen zoals de Scheldekaaien, Blue Gate Antwerp, het Eilandje en de Groene Singel.



AG VESPA complexe stadsprojecten en gebiedsontwikkeling

We bundelen juridische, financiële en technische expertise om de stad Antwerpen en private partijen te ondersteunen in de voorbereiding van complexe stadsprojecten.

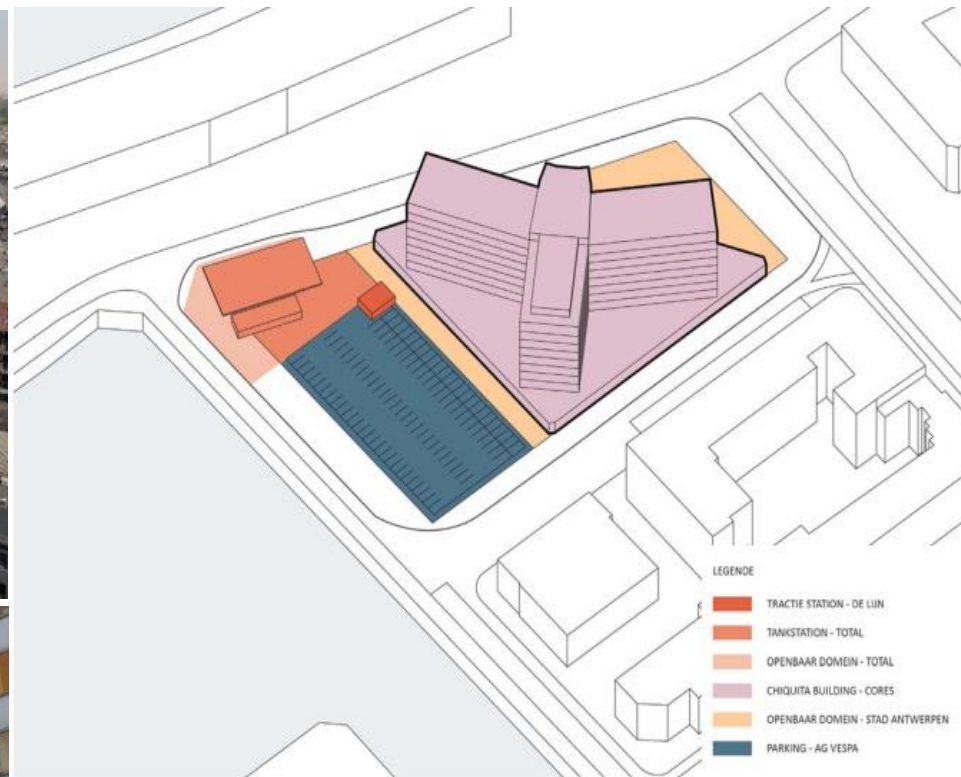


AG VESPA complexe stadsprojecten en gebiedsontwikkeling

We leggen binnen die stadsprojecten ook het openbaar domein geïntegreerd aan.



Samenwerking totaalproject



Rol AG VESPA

- Brug zijn tussen het beleid, de stad Antwerpen en de andere eigenaars van de Friendshipsite
- Het proces van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) opvolgen
 - > *kwalitatief ruimtelijk kader*
- Het stadsontwerp opvolgen
 - > *hoogbouwrapport*

Tijdslijn





CORES
DEVELOPMENT



Antwerpen 1565 – Vergilius Bononiensis

MISSIE
TAGLINE

WE CREATE
URBAN SPACES
THAT MAKE PEOPLE
HAPPY

MISSIE SPEERPUNTEN

1 WAAR HEEFT DE BUURT NOOD AAN?



Nog vóór de allereerste schets op papier staat, maken we een grondige analyse van de huidige en toekomstige noden van de buurt. Enkel op die manier zijn we in staat om duurzaam en innovatief vastgoed te realiseren waar de buurt en de toekomstige bewoners beter van worden.

2 CORES ALS BEMIDDELAAR



Als ontwikkelaar balanceren we tussen de eisen en ambities van de overheid, de wensen van de buurtbewoners, de creativiteit van de architect en het realisme van het bouwbedrijf. We proberen steeds voor een gezonde compromis te gaan waarbij alle partijen zich erkend en gehoord voelen.

3 KERNVERSTERKING EN INBREIDING



CORES gelooft in het optimaal benutten van de beschikbare ruimte in verstedelijke omgevingen. Een doordachte keuze van locatie in het dorps- of stadscentrum draagt bij tot een betere mobiliteit (minder woon-werkverkeer) en houdt de waardevolle rand rond onze steden en gemeenten zo groen mogelijk.

4 DE CORES OMBUDSDIENST



De maatschappelijke meerwaarde van onze projecten uit zich in het geluk van de gebruikers en buurtbewoners. CORES Development had als eerste ontwikkelaar in België een ombudsdienst. Sophie Engels praat zowel met onze klanten als met de overheden, lokale instanties en buurtbewoners.



◀ LOUISE MARIE ANTWERPEN

21.500 M²



ENKELE REFERENTIES

Bekijk meer referenties op
www.coresdevelopment.be

◀ GROEN ZUID HOBOKEN

40.000 M²

C-HIVE ANTWERPEN ▶

4.490 M²



◀ CADIZ ANTWERPEN

40.000 M²



WOONERF DE WEVERIJ SINT-NIKLAAS

21.000 M²



◀ RINKKAAI GENT

35.400 M²

CORES
DEVELOPMENT



CORES
DEVELOPMENT



Antwerpen 2019 – luchtbeeld Friendship



2018 Architectuurwedstrijd Friendship – 5 finalisten

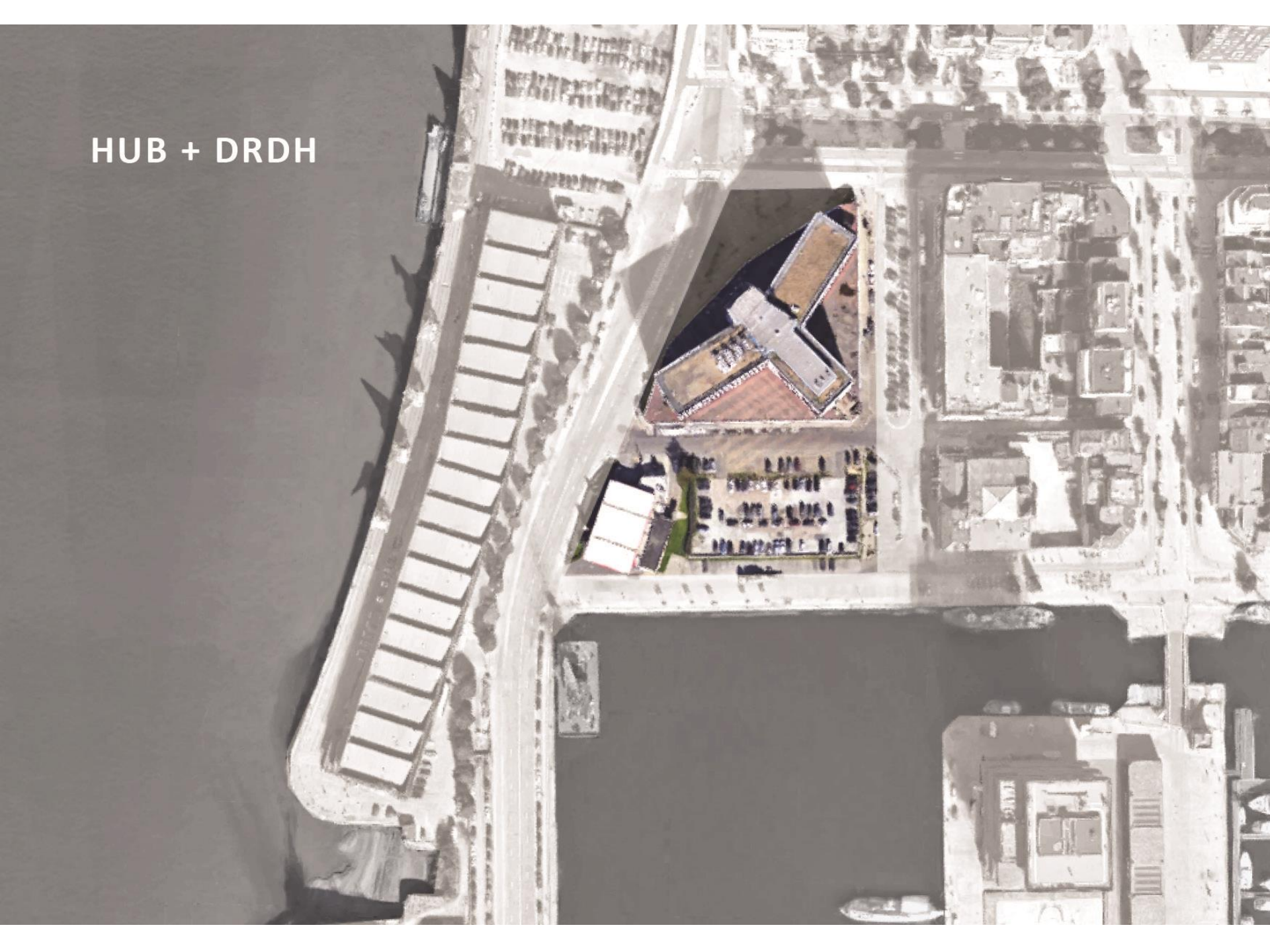
2019 laureaat wedstrijd – Friendship site – Hub + DRDH

CORES
DEVELOPMENT



DR
DH

HUB + DRDH



1. INLEIDING

- 1.1. Huidige situatie
- 1.2. Startnota- verbeteringen RUP

2. VOLUMESTUDIE

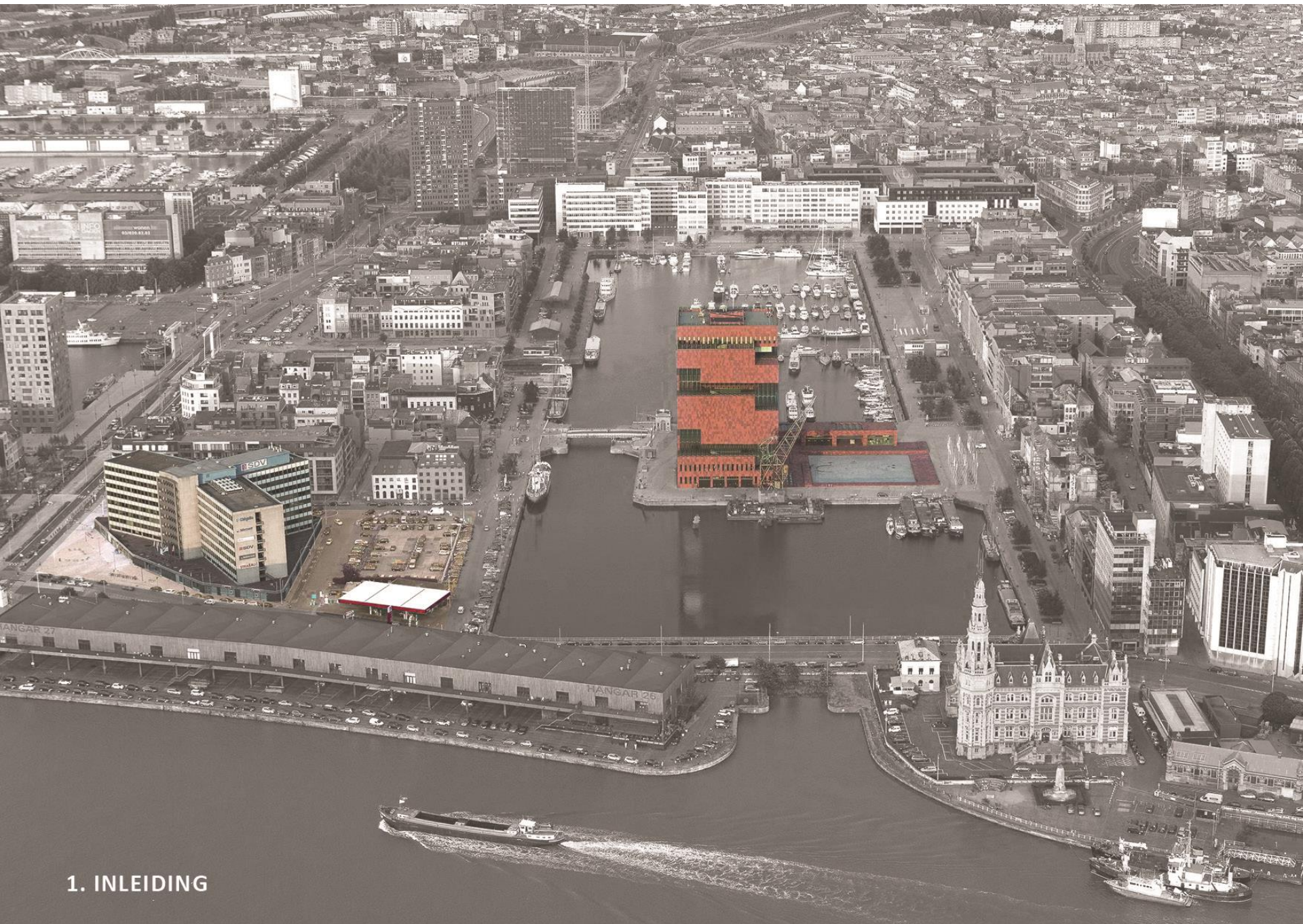
- 2.1. Een nieuw volume op schaal van de wijk
- 2.2. Onderzoek naar de hoogteaccenten
- 2.3. Een levendige plint met voorzieningen voor de wijk

3. EFFECTEN ONDERZOEK VOLUMESTUDIE

- 3.1. Milieueffecten: wind, schaduw, geluid en lucht
- 3.2. Mobiliteit

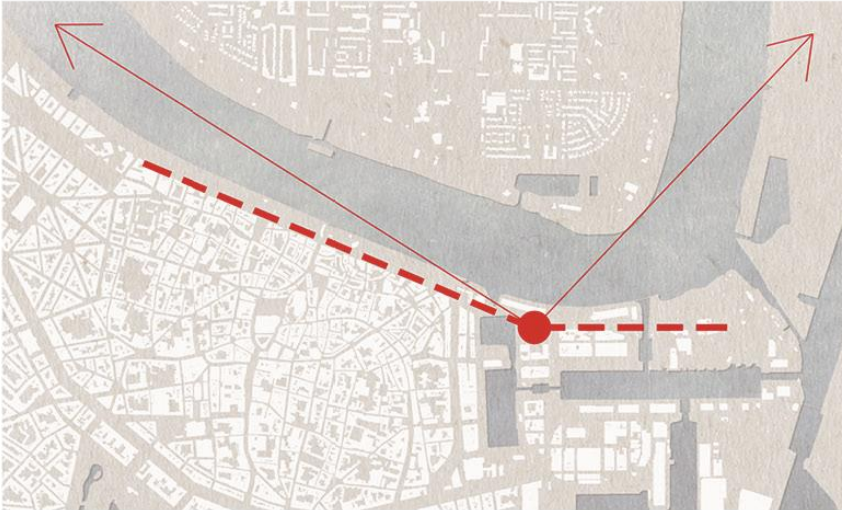
4. STADSBEELD

- 4.1. Impact op stads- en wijkniveau



1. INLEIDING

Het Eilandje en de site bevindt zich op een scharnierpunt in de stad.



De site bevindt zich op het einde van de rechte trekking van de Schelde .



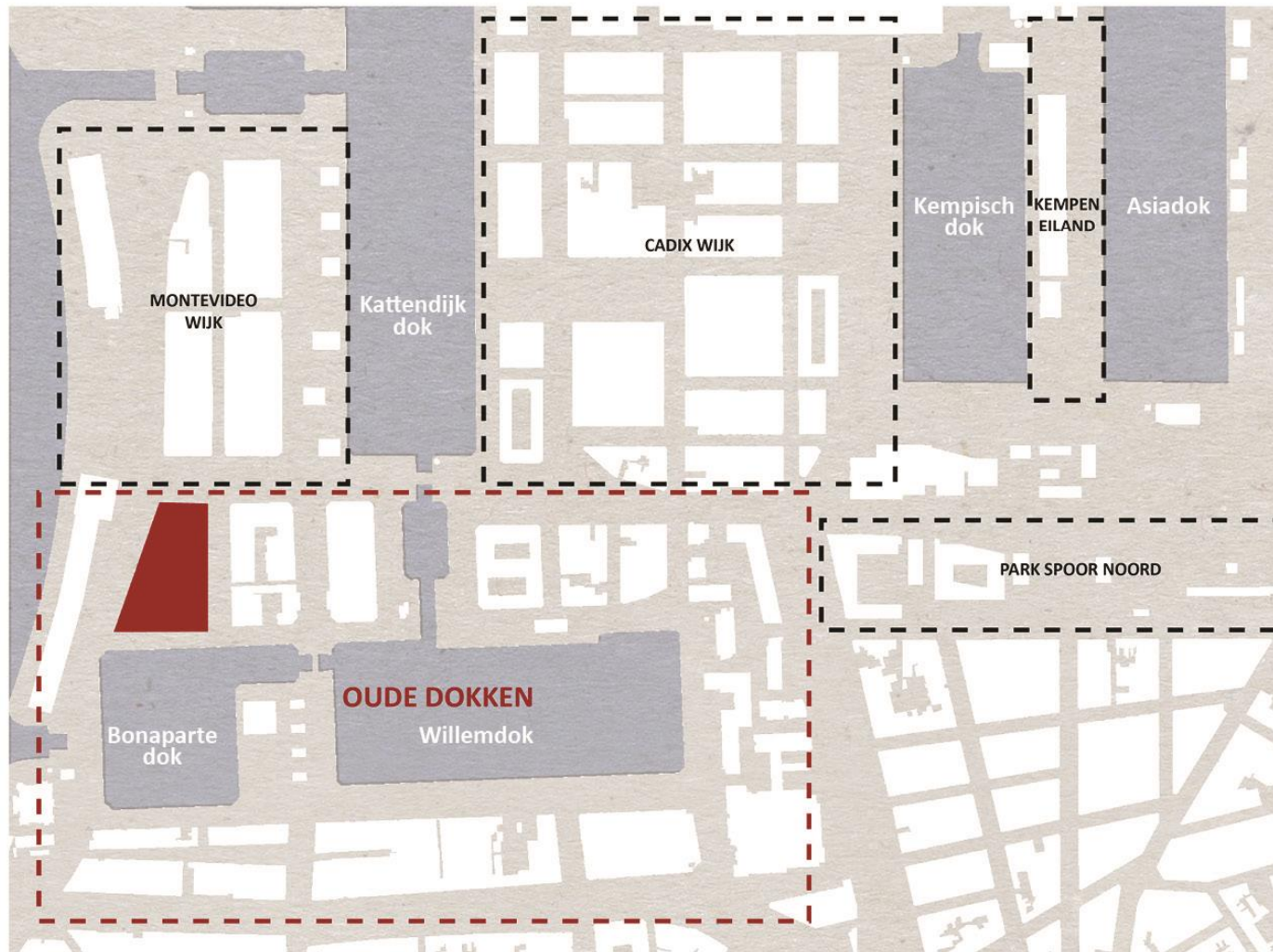
Eenvoudig te motiveren zones voor hoogbouw, volgens de Hoogbouwnota.



Panoramisch zicht op het dok en de Scheldebocht.

1. INLEIDING / 1.1. DE HUIDIGE SITUATIE

De site vormt het sluitstuk van de wijk Oude dokken.



1. INLEIDING / 1.1. DE HUIDIGE SITUATIE

Het eilandje is een woonwijk aan het water met een rijke geschiedenis en toekomst met prominente museau , haven en een bruisende cultuur.



Zicht vanaf de Rijnkaai naar het Red Star Line Museum



Zicht vanaf de Sint-Laureiskaai langs het Bonapartedok



Zicht vanaf de Godfriduskaai naar het MAS



Zicht vanaf de Napoleonkaai naar het Felix Pakhuis

1. INLEIDING / 1.1. DE HUIDIGE SITUATIE

De huidige situatie is zo goed als volledig verhard en wordt gekenmerkt door infrastructuur.



Zicht vanaf de Rijnkaai



Zicht vanaf de huidige maaiveld parking.



Zicht vanaf het MAS



Zicht vanaf de Sint-laureiskaai naar de Bataviastraat.

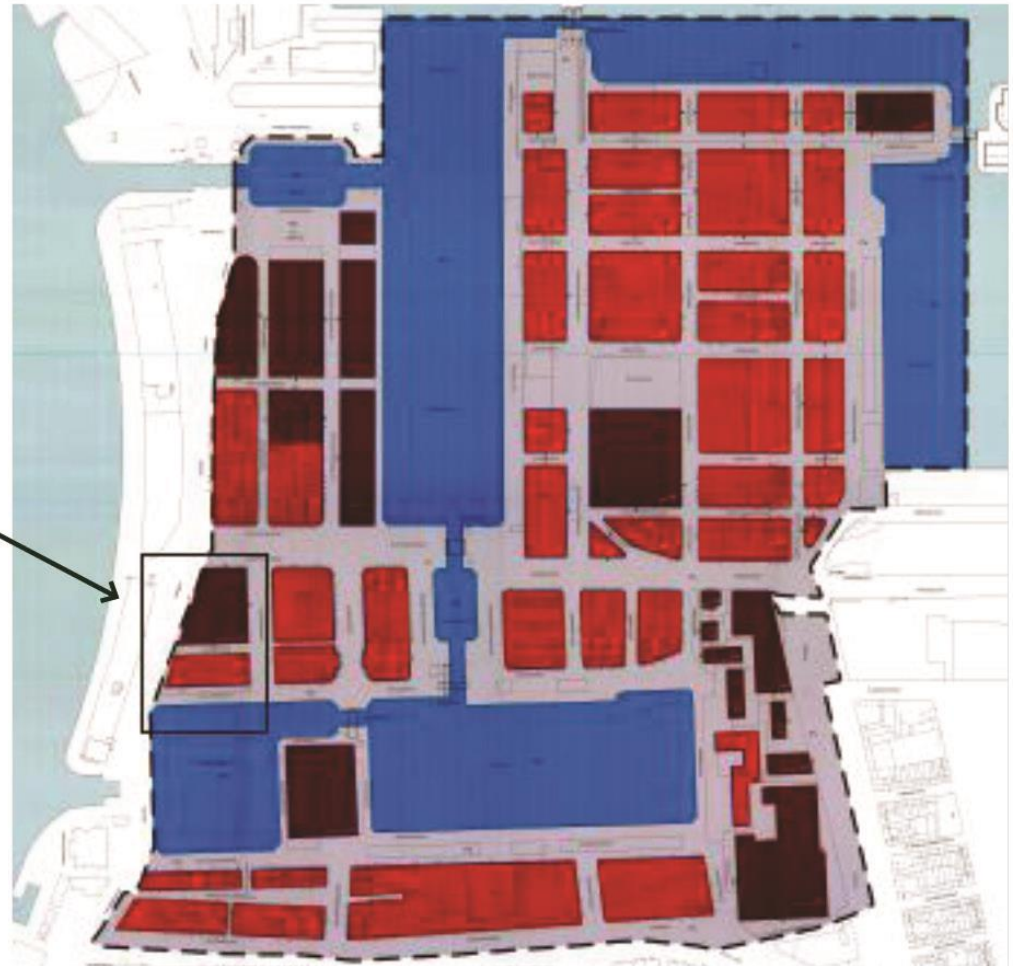
1. INLEIDING / 1.1. DE HUIDIGE SITUATIE

Het bestaande RUP bestendigt de huidige situatie en geeft daarenboven ook de mogelijkheid tot het creëren van extra volume.



Zoom op de site, zone B1 en B2.

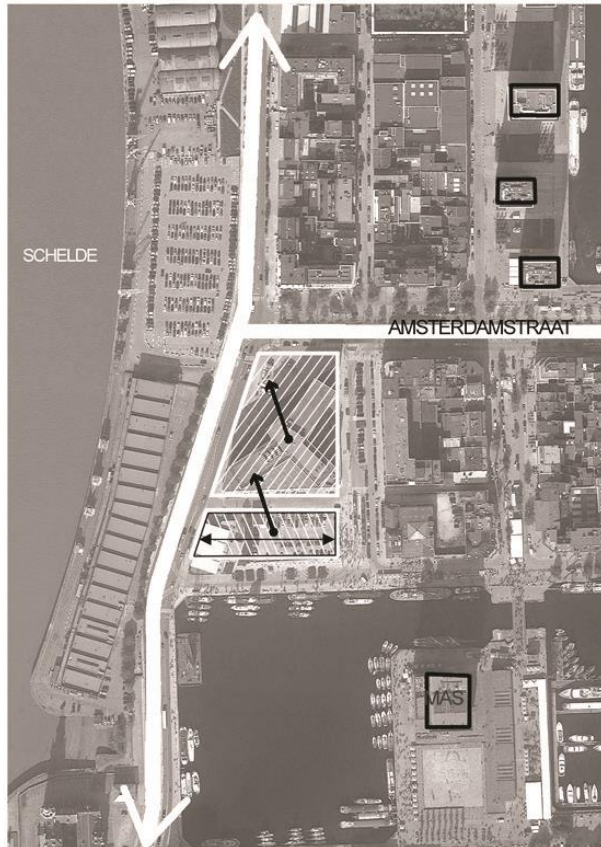
-  Art.1 zone voor Wonen - bestaand weefsel
-  Art.2 zone voor Wonen - samengesteld bouwvlak
-  Art.3 zone voor Centrumfuncties - torens
-  Art.4 zone voor Centrumfuncties - bijzondere gebouwen
-  Art.5 zone voor Centrumfuncties - stedelijke functies
-  Art.6 zone voor Water
-  Art.7 zone voor Publiek domein
-  Art.8 overdruk reca en detailhandel
-  Toegang parkeerterrein



Grafisch plan RUP eilandje

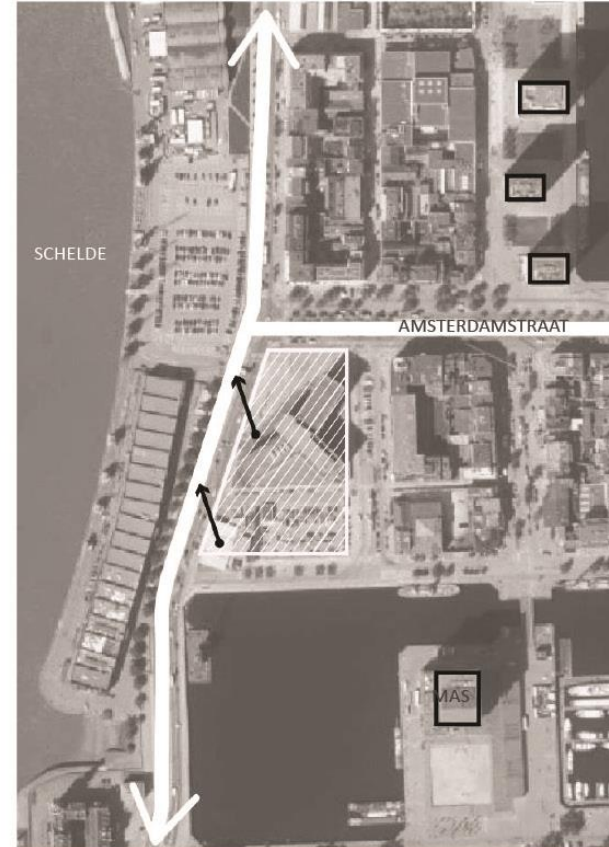
De hoogteaccenten verschuiven naar de zijde Rijnkaai en hebben daardoor minder impact op de bestaande wijk.

Uitgangspunten van het huidige RUP



De site is opgedeeld in twee loten B1 en B2. Voor B1 is het mogelijk om in het midden het volume te verhogen. Voor B2 is er geen limiet op de hoogte, noch op de locatie van een mogelijke hoogbouw.

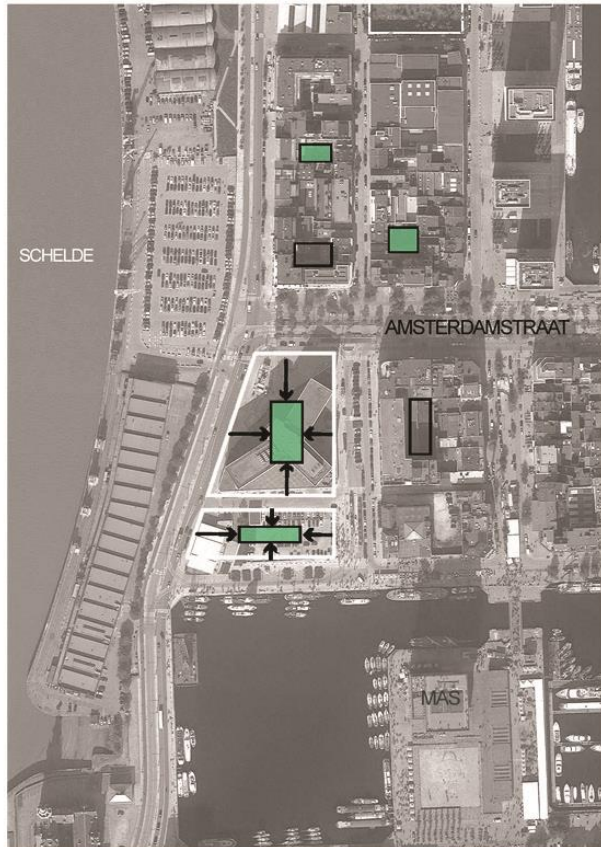
Verbeteringen opgenomen binnen de startnota



*De site als vernieuwingslocatie met **stedelijke wanden** als weerspiegeling van de omgeving. De hoogteaccenten worden naar de zijde van de Rijnkaai verschoven.*

De mogelijkheid ontstaat voor het creëren van één grote kwalitatieve binnentuin op volle grond.

Uitgangspunten van het huidige RUP



***Elk lot dient 15 of 20% onbebouwd te laten.
Doordat de bebouwing moet aansluiten op de
rooilijn komt de groenzone centraal te liggen.***

Verbeteringen opgenomen binnen de startnota



***Uitzonderlijk één potentieel groot binnengebied op
de site en op volle grond aaneengesloten.***

De Bataviastraat kan worden omgevormd tot een rustige woonstraat.

Uitgangspunten van het huidige RUP



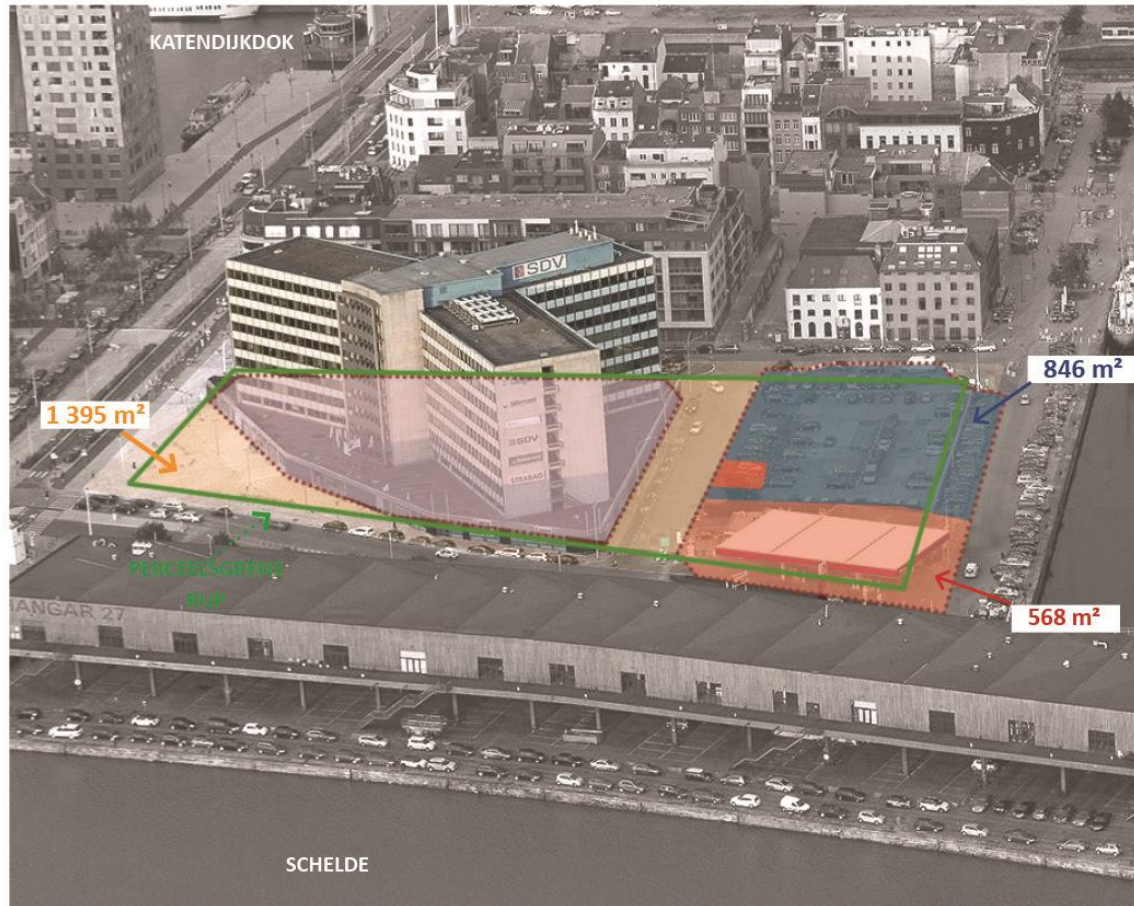
De levendigheid van de plint en bijhorende functies is toegestaan aan alle zijden van de loten.

Verbeteringen opgenomen binnen de startnota



*Een levendige plint afgestemd op de omliggende omgeving, met **wonen** centraal in de Bataviastraat.*

Het openbaar domein blijft even groot maar verschuift naar de Sint-Laureiskaai.

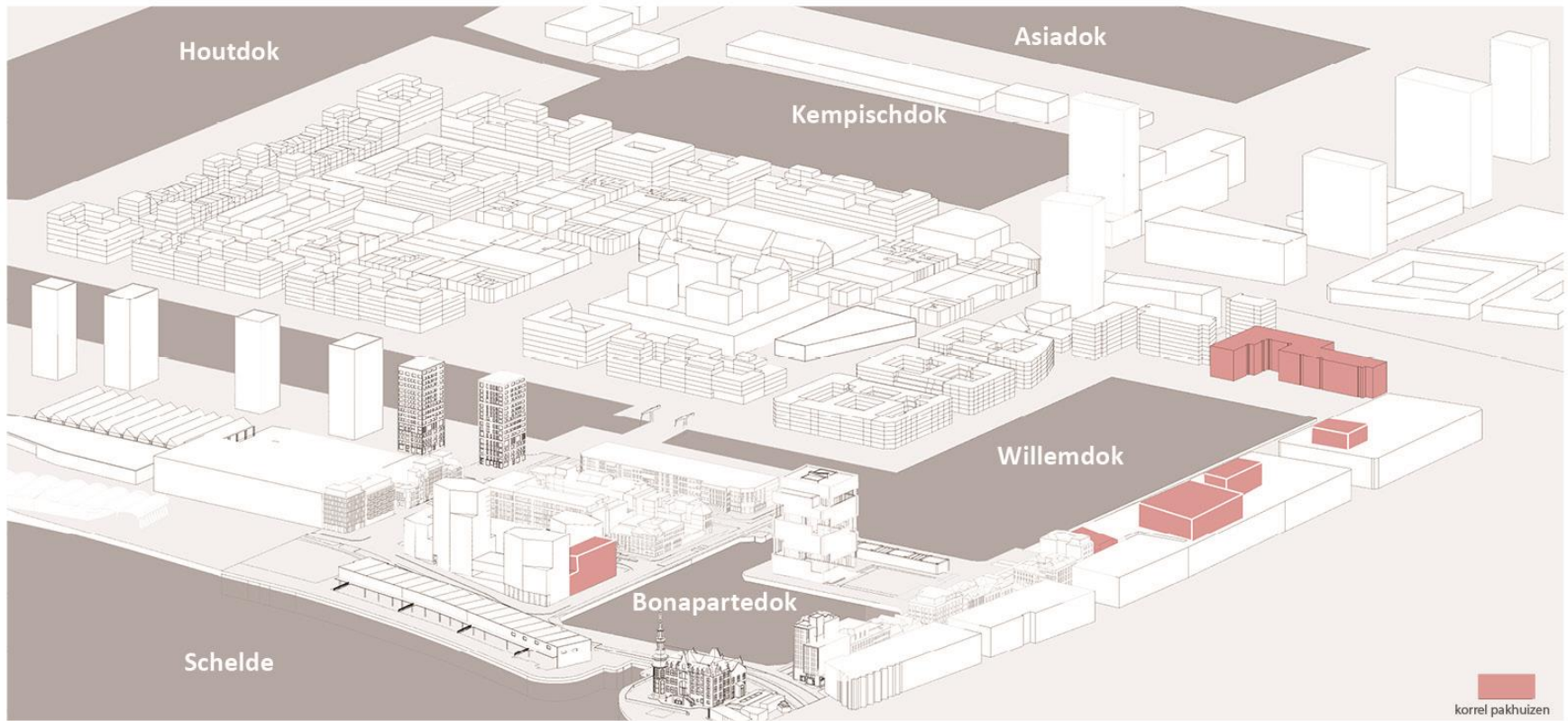


Huidige publieke driehoekszone van 1 395 m² wordt ingewisseld met de zone thv de Sint-Laureiskaai (de eigendom van Total en AG Vespa van 1 414 m²) bij de toepassing van het RUP.



2. VOLUMESTUDIE

Een stadsontwerp op schaal van de wijk: DE DOKRAND.



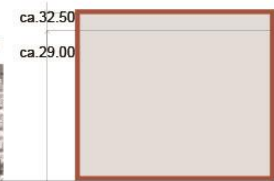
Het Koninklijk Entrepot
Hans Kollhoff



Felix Pakhuis
Robrecht en Daem

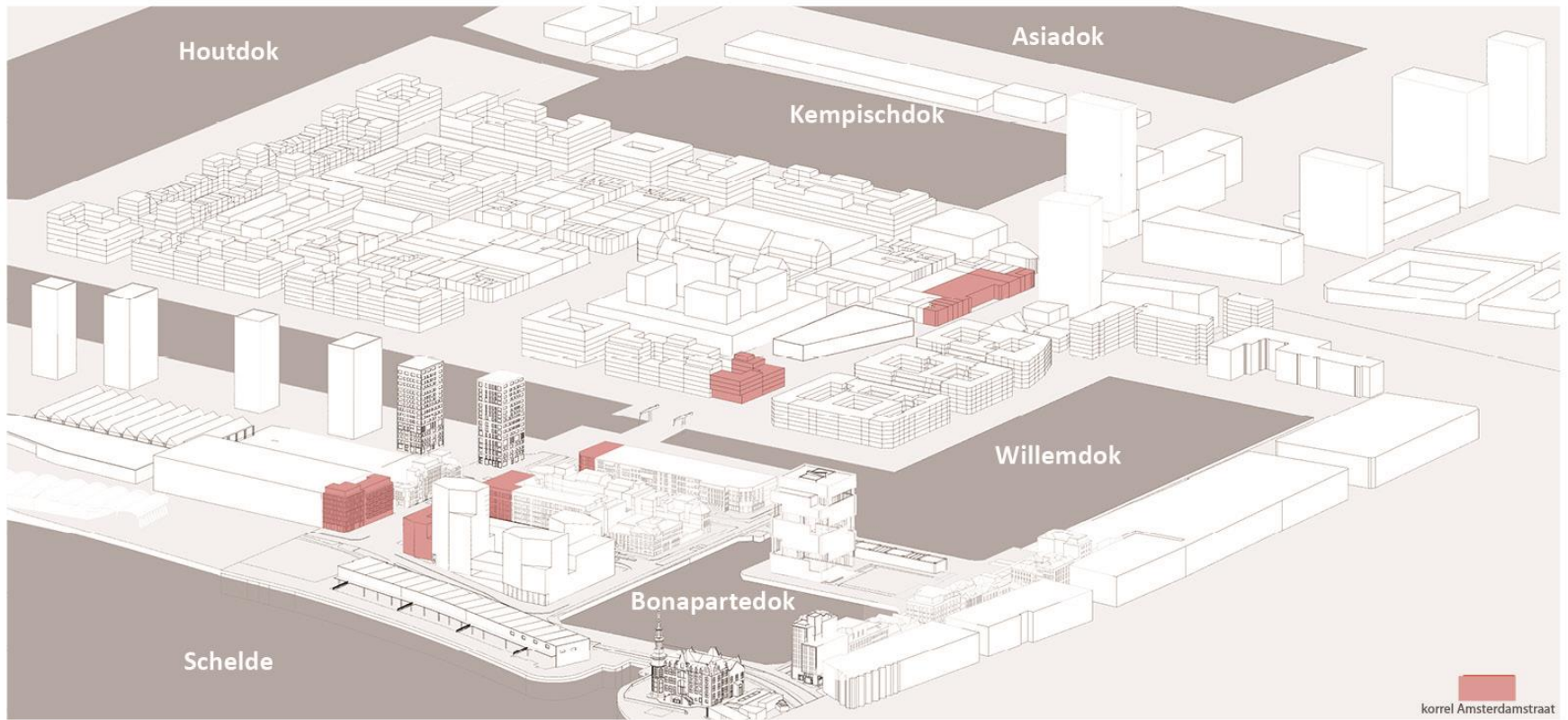


Godfried Pakhuis
DMT architecten

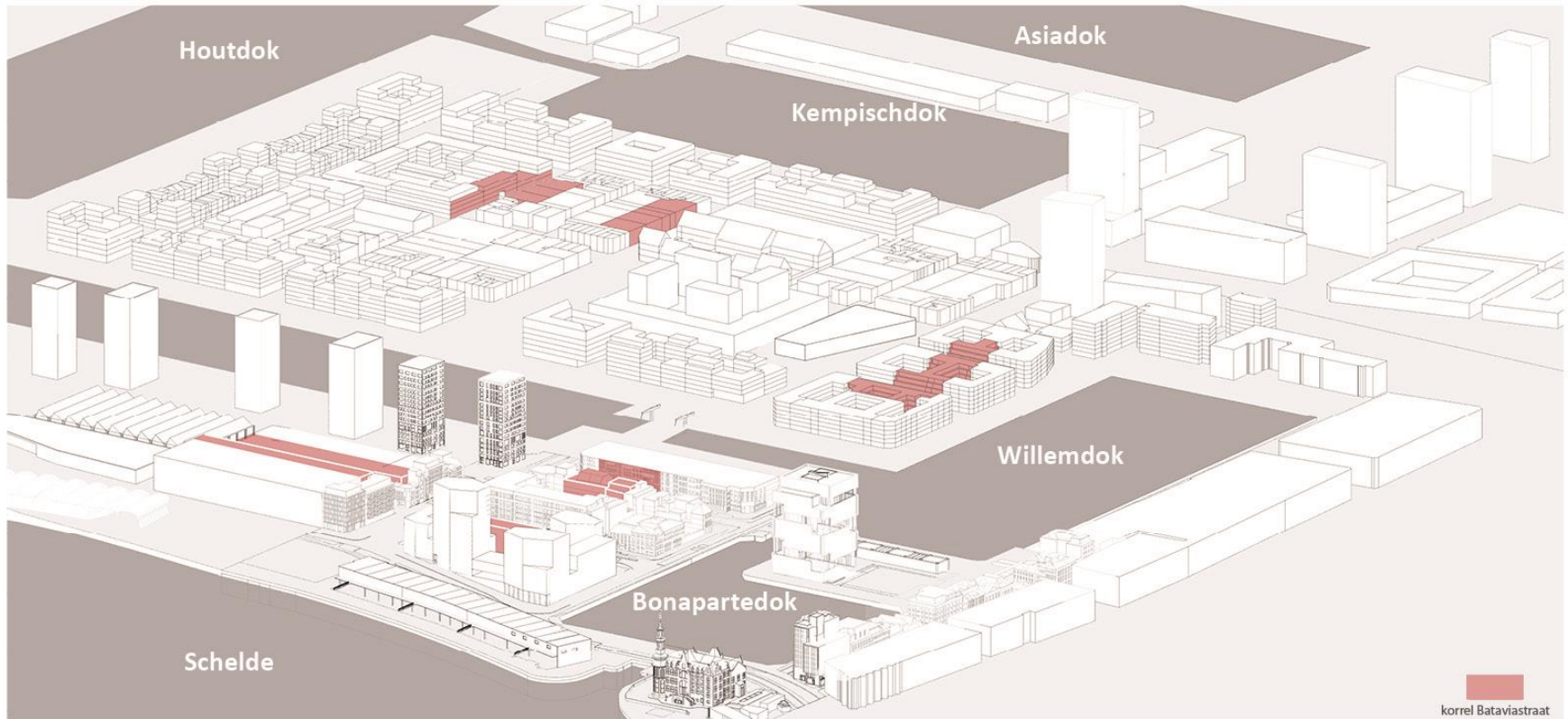


Friendship Gebouw E/F
HUB | DRDH

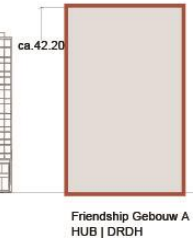
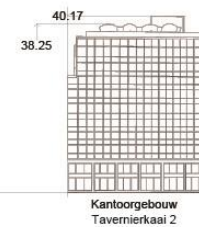
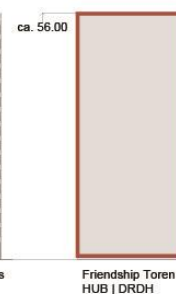
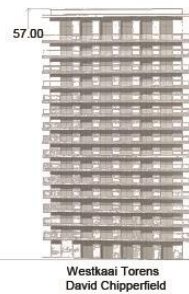
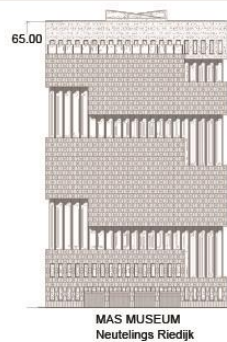
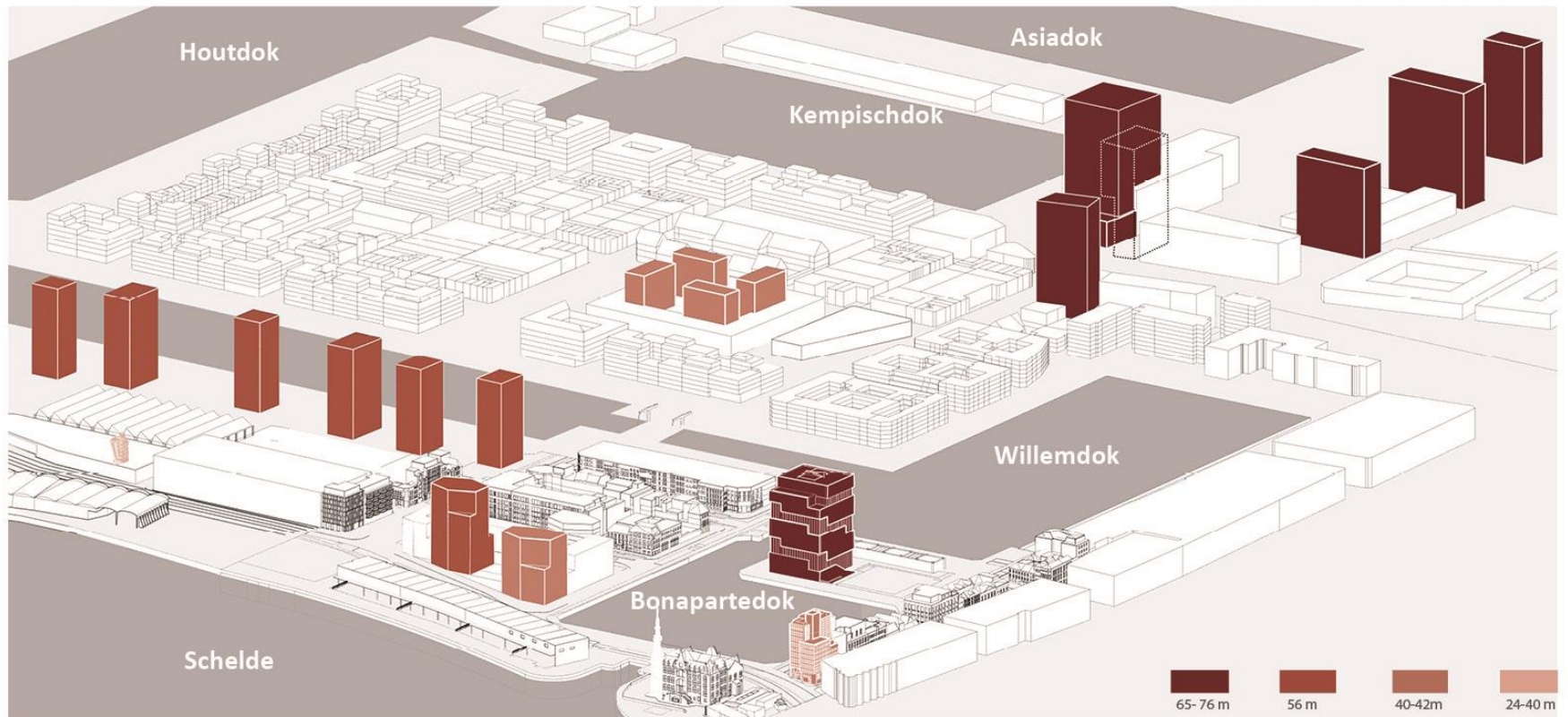
Een stadsontwerp op schaal van de wijk: DE AS AMSTERDAMSTRAAT - LONDENSTRAAT.



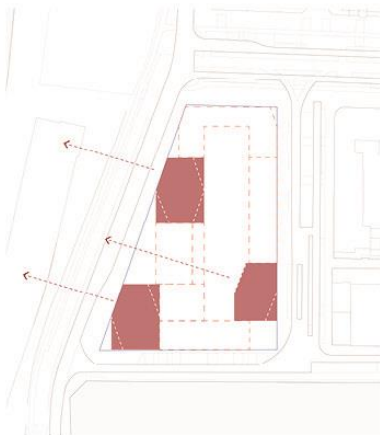
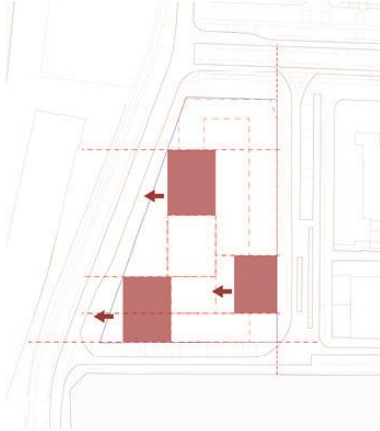
Een stadsontwerp op schaal van de wijk: DE BATAVIASTRAAT ALS WOONSTRAAT.



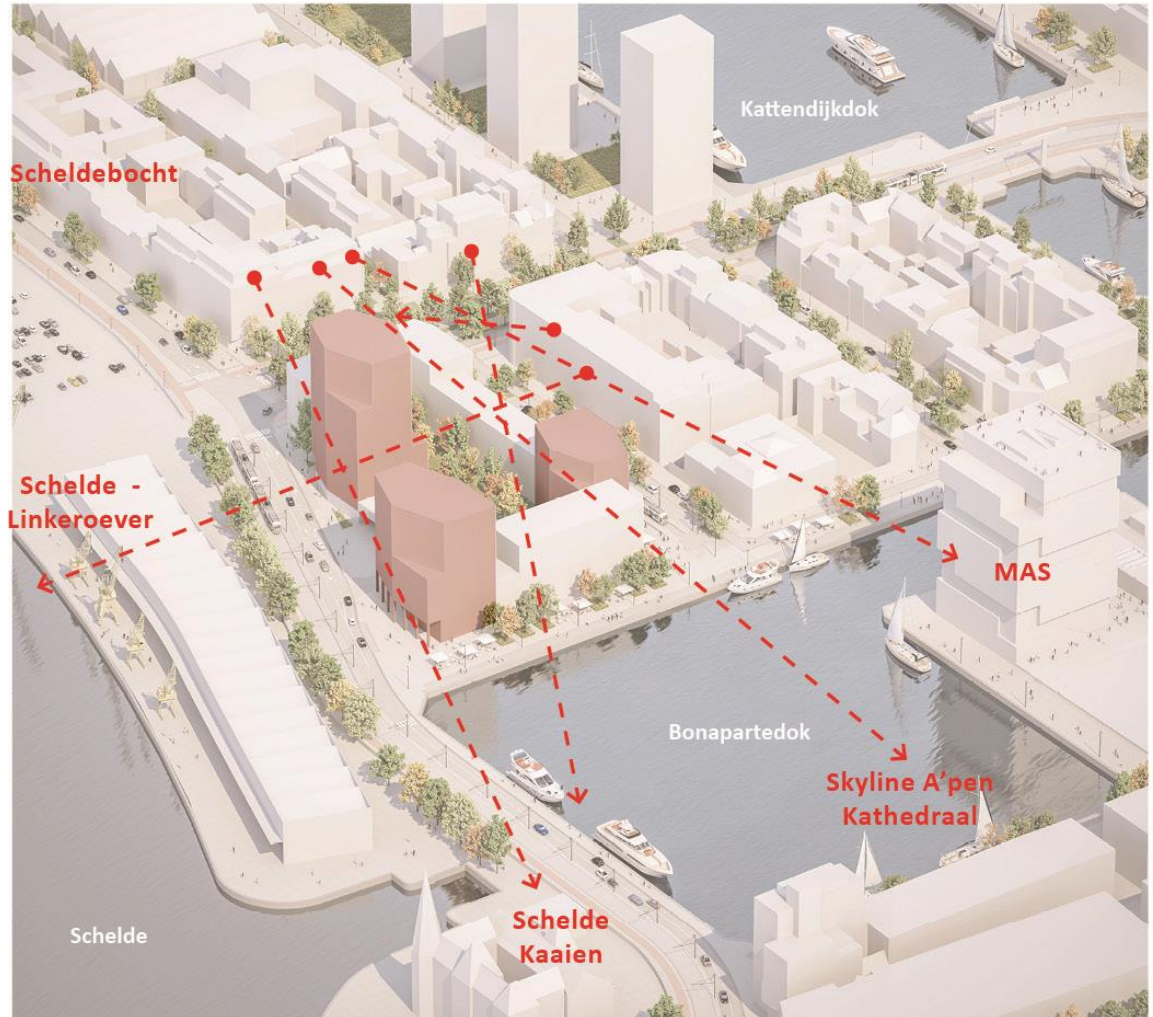
Een stadsontwerp op schaal van de wijk: DE ACCENTVOLUMES.



De positie van de accenten zorgt voor het behoud van de doorzichten .

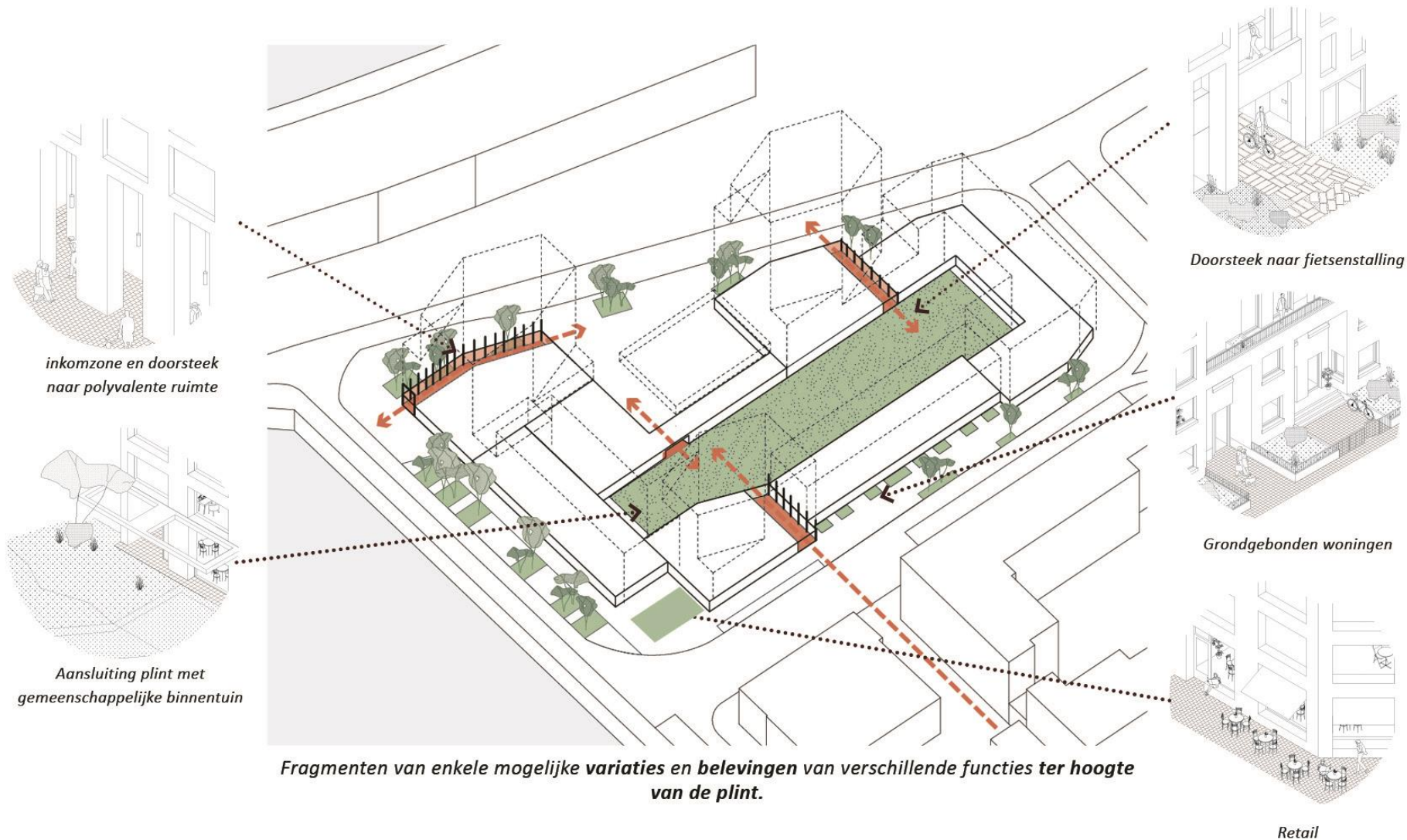


*Door de **verschuiving van de accentvolumes** naar de Rijnkaai wordt de **binnentuin groter**.*

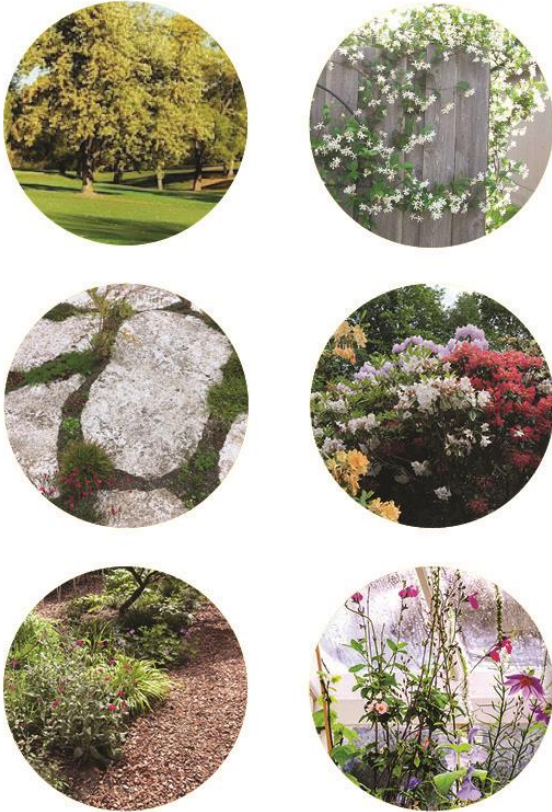


2. VOLUMESTUDIE / 2.2. ONDERZOEK VAN DE HOOGTEACCENTEN

De groene binnentuin wordt maximaal voorzien en verbonden met de doorsteken onder de accenten.



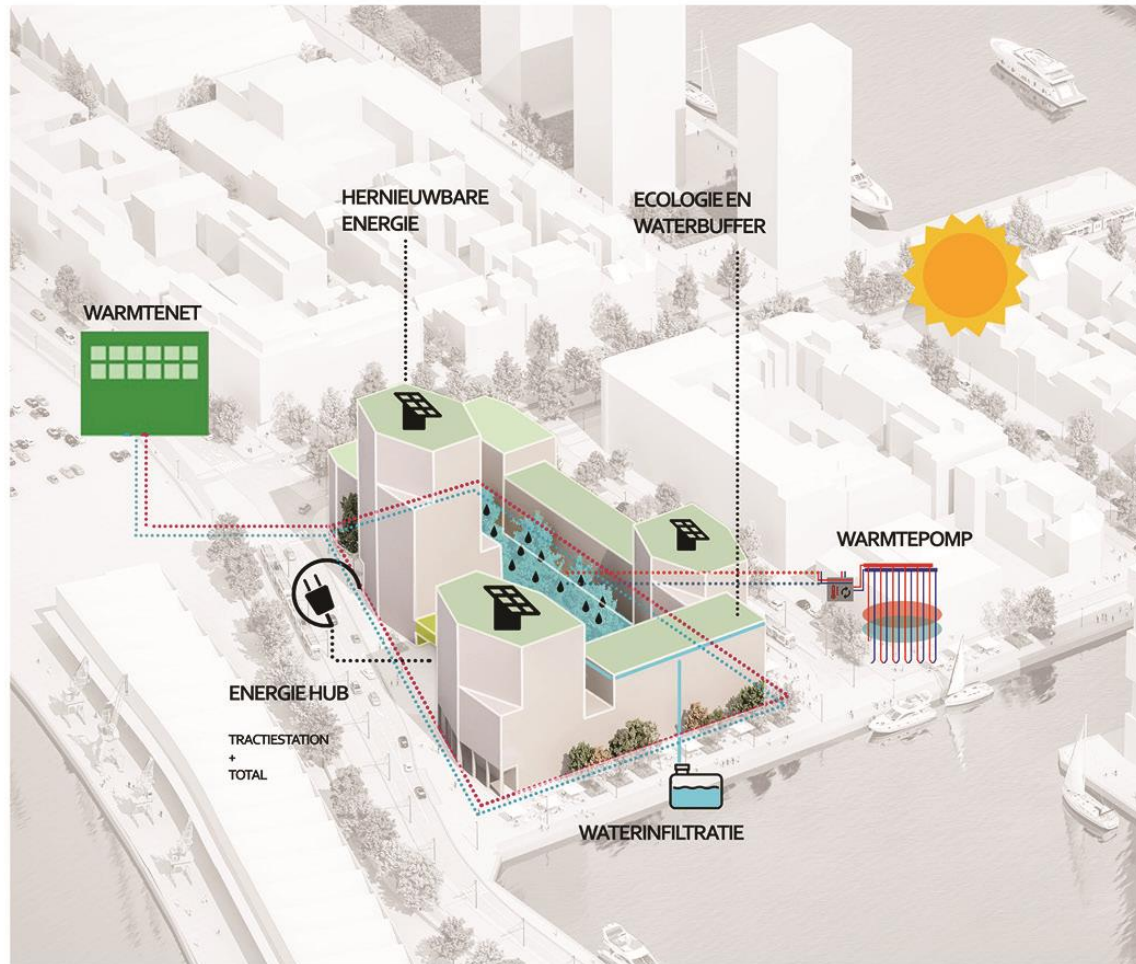
De binnentuin wordt gemaximaliseerd met volwaardig groen en bomen in volle grond, zodat de site onthard wordt.



Zicht vanuit de groene binnentuin met gevarieerde volwaardige beplanting.



De groene binnentuin wordt mee ingezet in de duurzame ontwikkeling van de site.



Schematische weergaven van de energetische mogelijkheden op de site.

De woongebouwen variëren in type en zijn voorzien van een levendige plint.



De sferen van de aanpalende straten worden doorgetrokken en versterkt.



tankstation



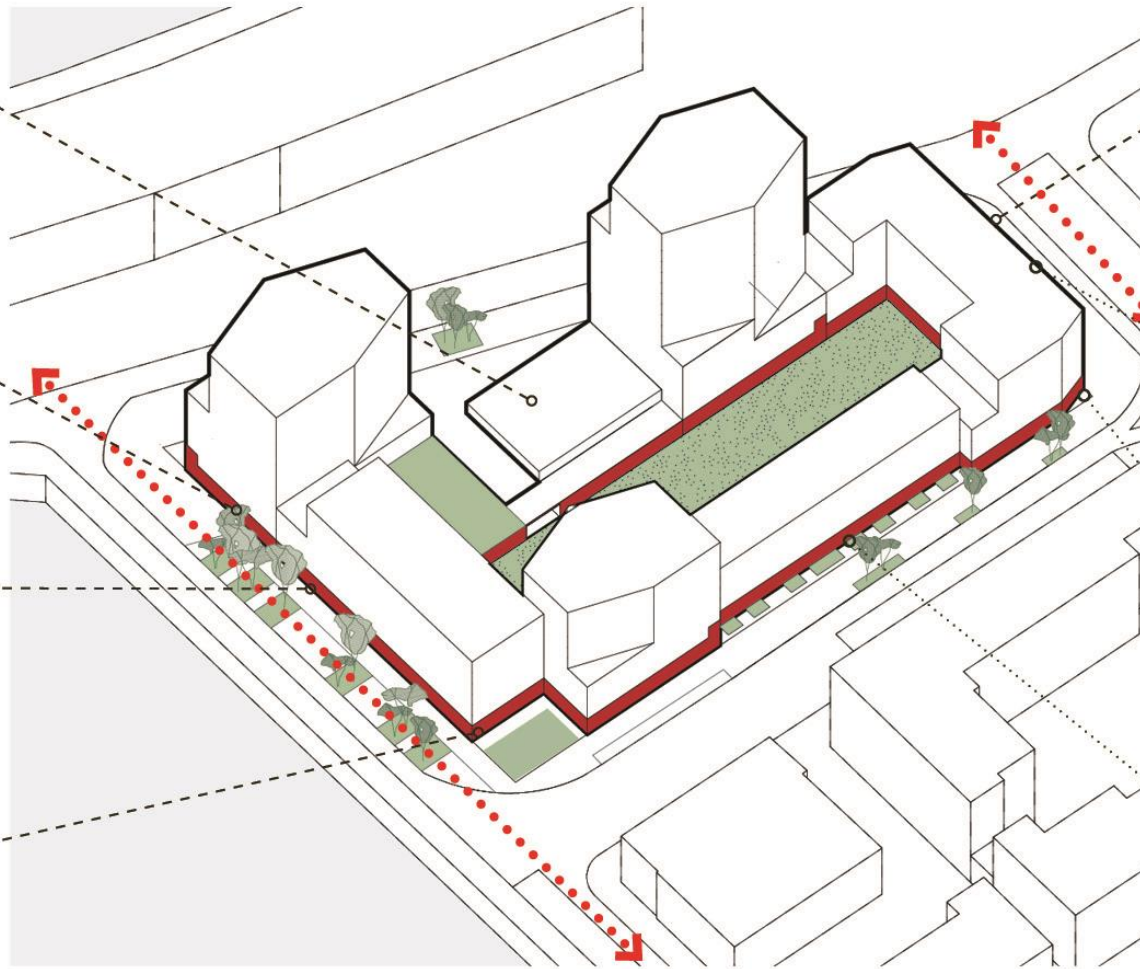
horeca kade



terrassen kade



rustig pleintje op
de hoek



diensten



buurtvoorziening

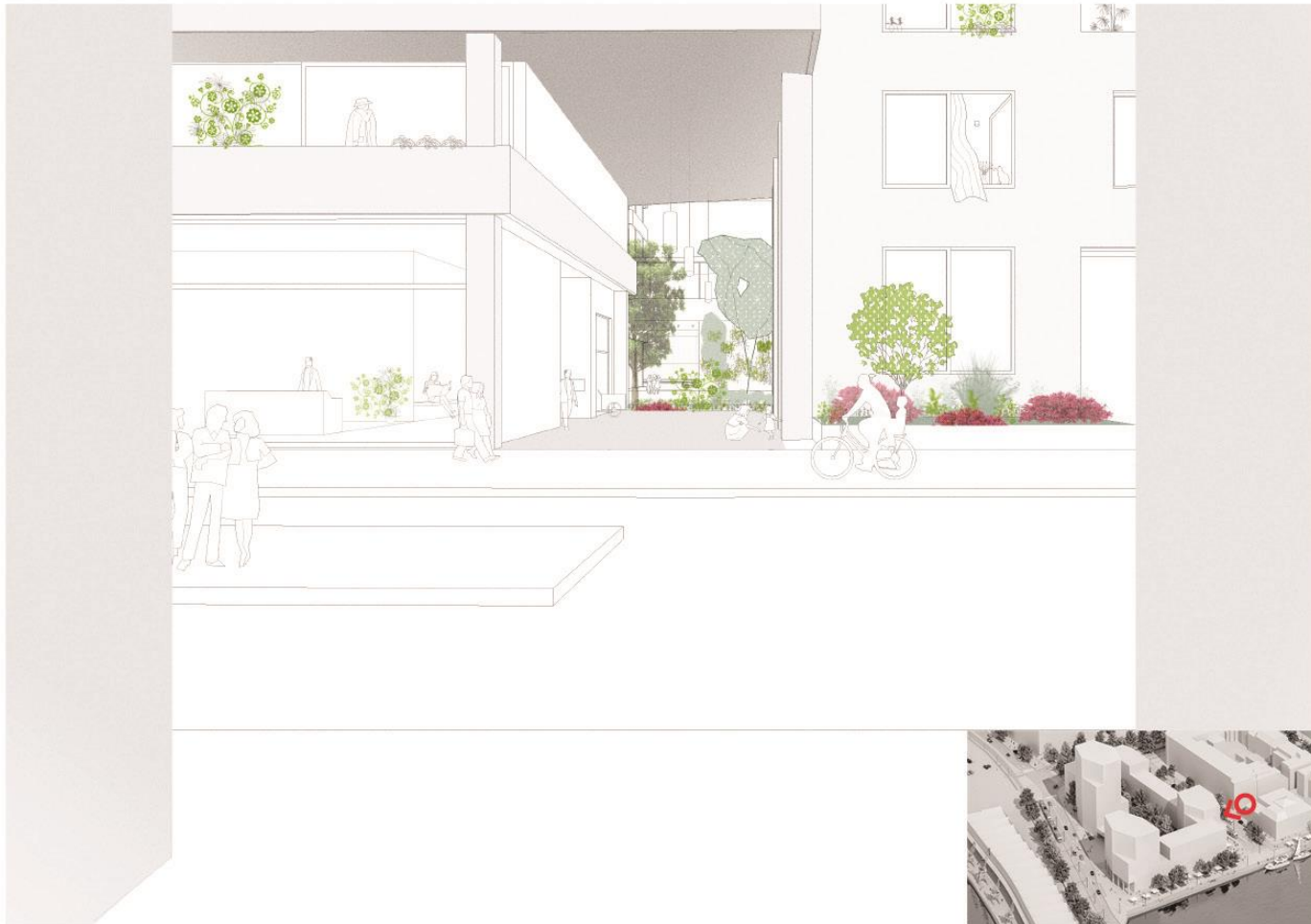


gemeenschapsfuncties



wonen voor gezinnen aan
een voortuin

Het doorzicht vanuit de Nassausteeeg wordt behouden.



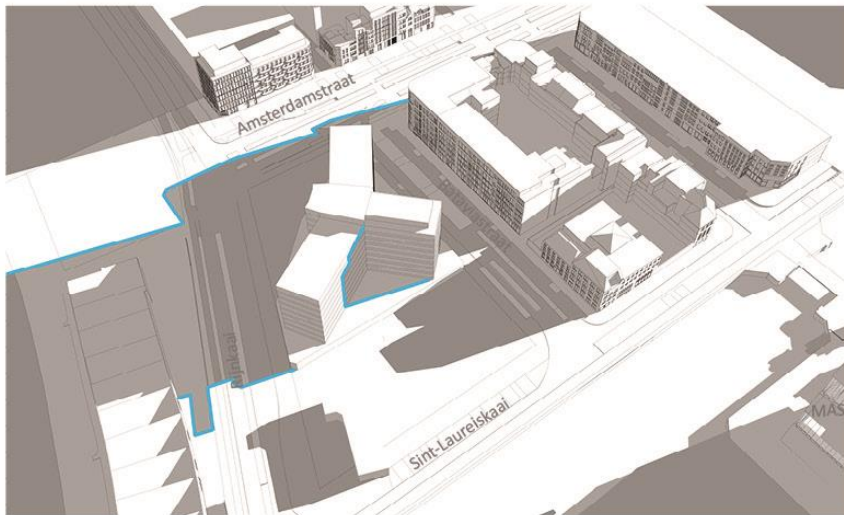
Schetsmatig zicht vanuit de Nassausteeeg naar de Bataviastraat en de toegang en doorzicht thv het gebouw accent.



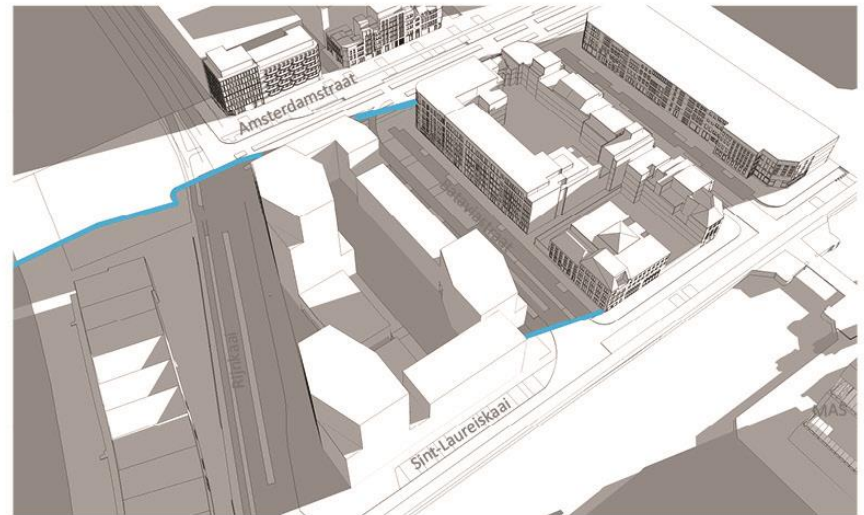
3. EFFECTENONDERZOEK VOLUMESTUDIE

De schaduw valt richting de Schelde en de Rijnkaai.

Bestaande situatie



Toekomstige situatie



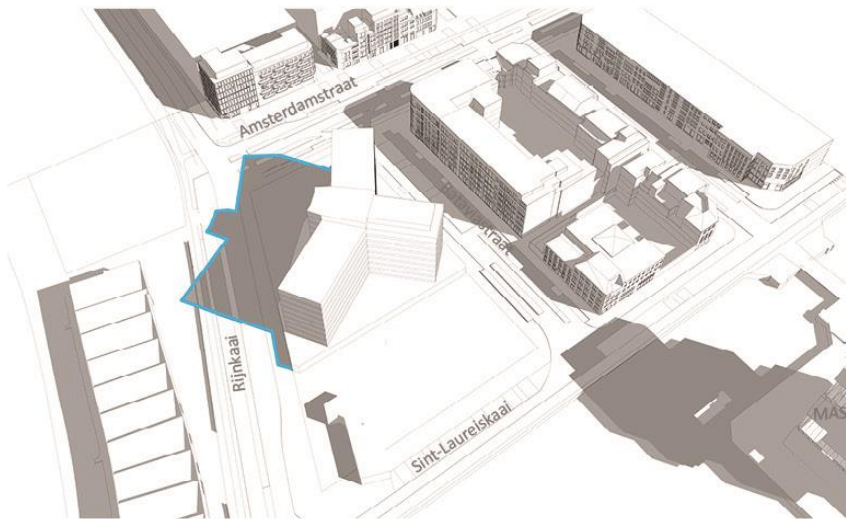
 = schaduw

 = uiterste grens van de schaduw

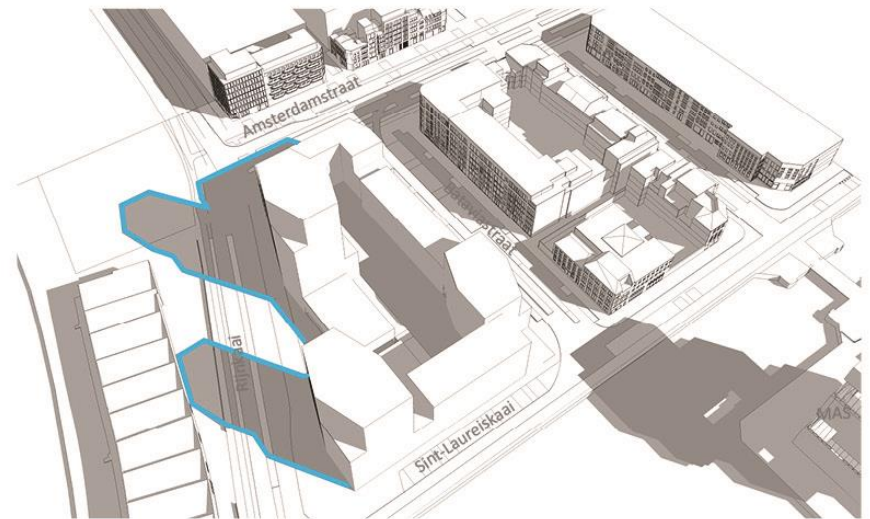
21 MAART / SEPTEMBER OM 9.00 U

De schaduw valt richting de Schelde en de Rijnkaai.

Bestaande situatie



Toekomstige situatie



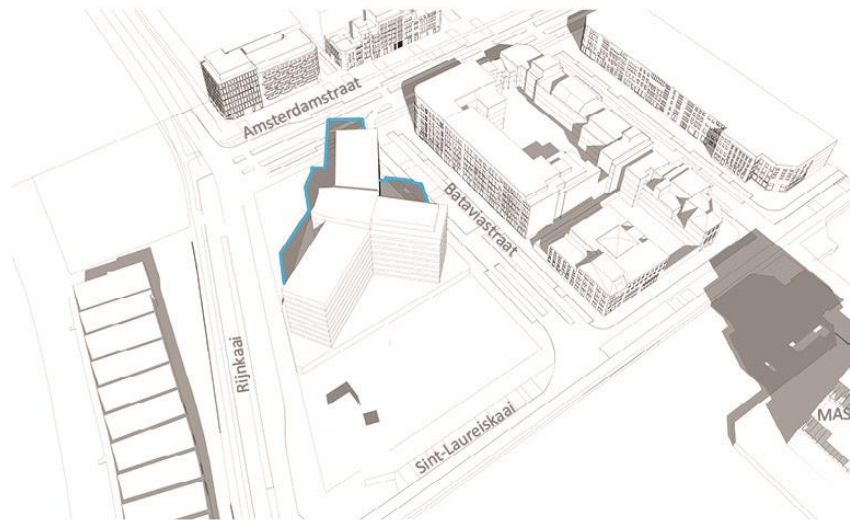
 = schaduw

 = uiterste grens van de schaduw

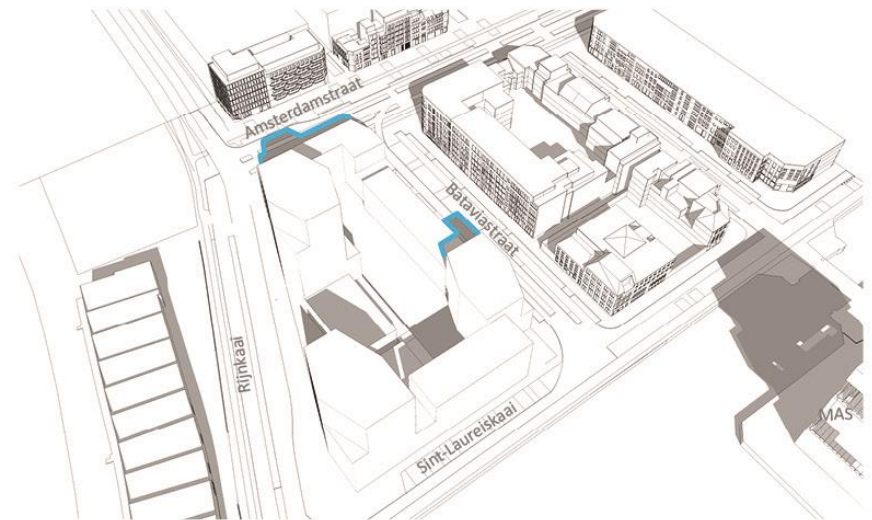
21 MAART / SEPTEMBER OM 12.00 U

De schaduw komt niet verder dan de tramsporen op de Amsterdamstraat en de Bataviastraat.

Bestaande situatie



Toekomstige situatie



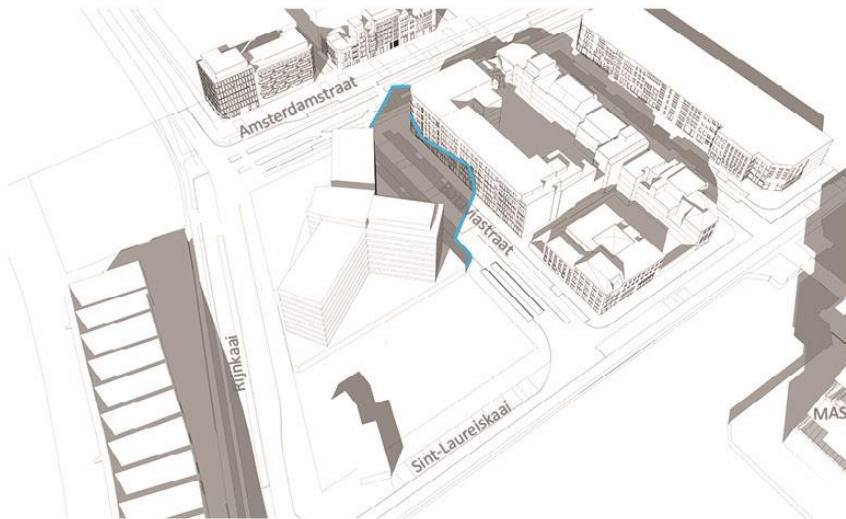
 = schaduw

 = uiterste grens van de schaduw

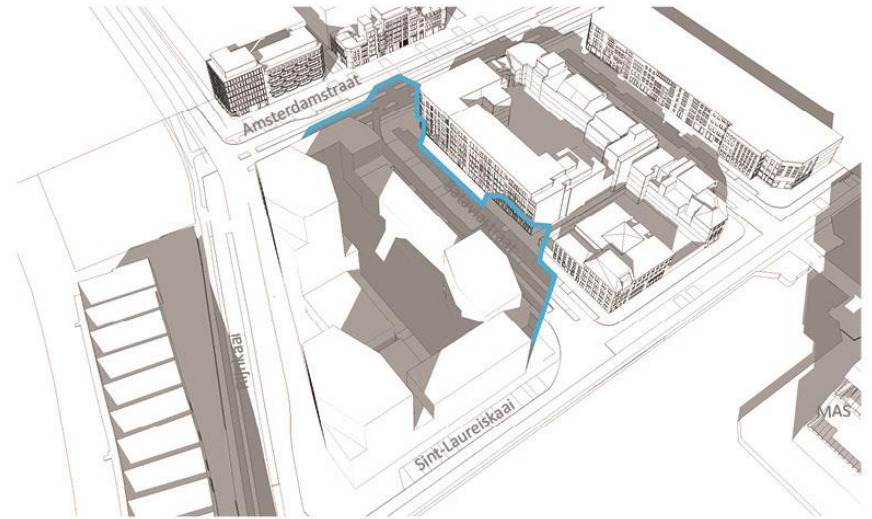
21 MAART / SEPTEMBER OM 15.00 U

De schaduw valt lager en op een andere locatie op het woongebouw aan de Bataviastraat

Bestaande situatie



Toekomstige situatie



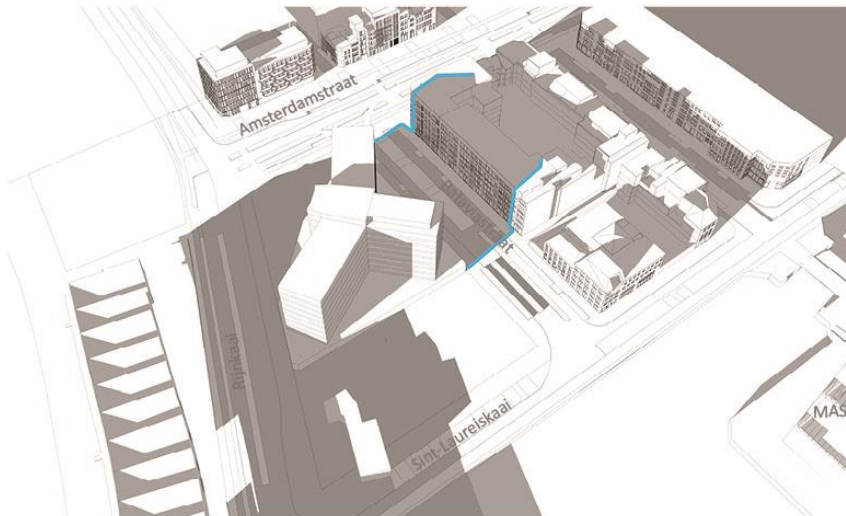
 = schaduw

 = uiterste grens van de schaduw

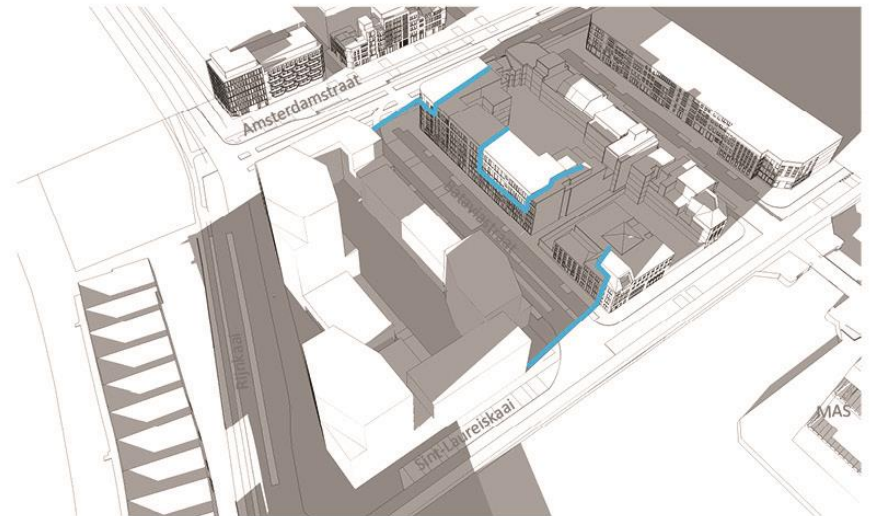
21 MAART / SEPTEMBER OM 17.00 U

De schaduw valt lager en niet volledig op het bouwblok in de Bataviastraat.

Bestaande situatie



Toekomstige situatie



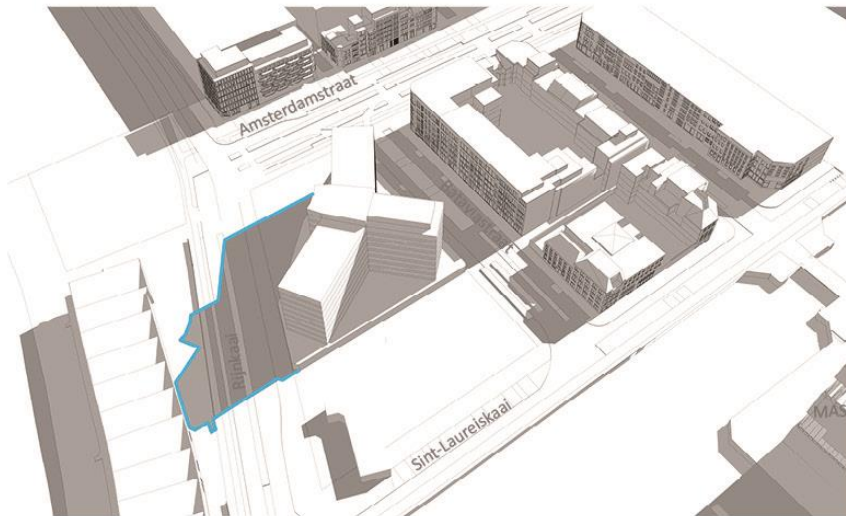
 = schaduw

 = uiterste grens van de schaduw

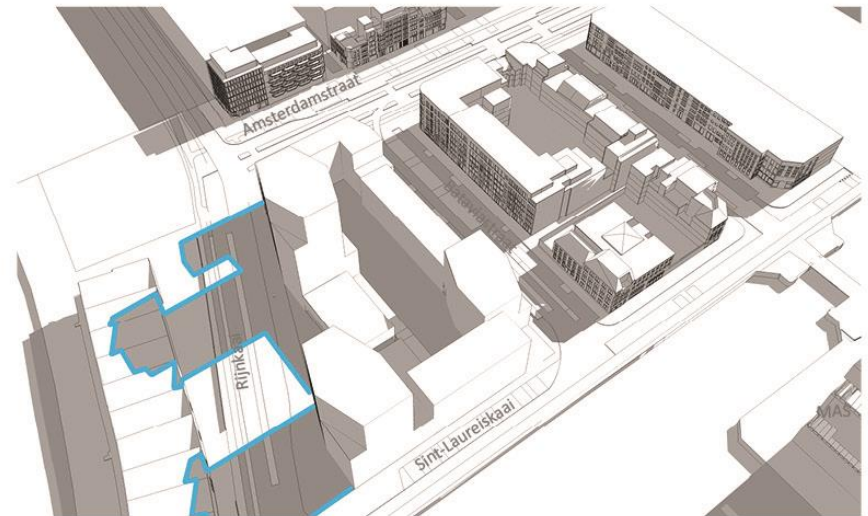
21 MAART / SEPTEMBER OM 19.00 U

De schaduw valt richting de Schelde en de Rijnkaai.

Bestaande situatie



Toekomstige situatie



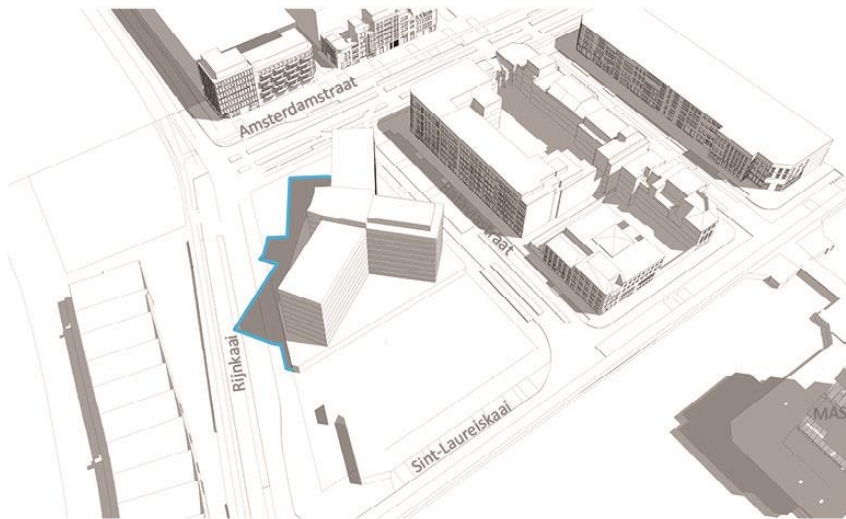
 = schaduw

 = uiterste grens van de schaduw

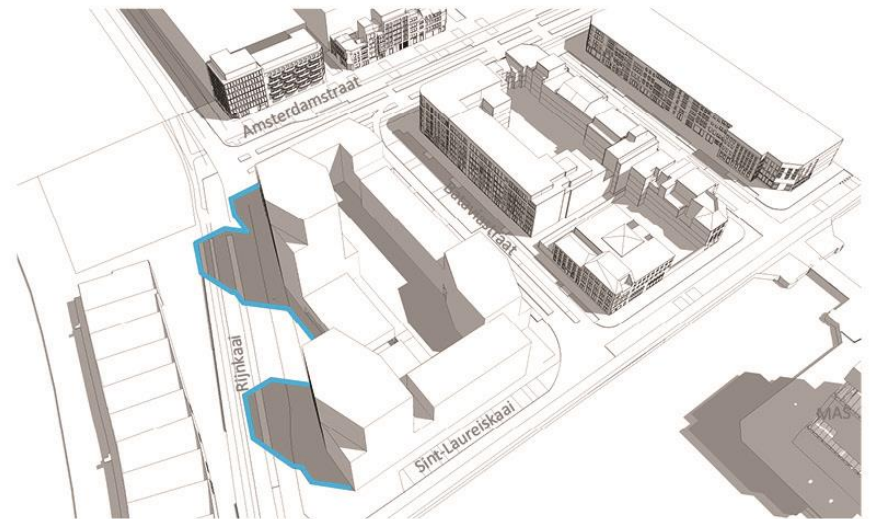
21 JUNI OM 09.00 U

De schaduw valt richting de Schelde en de Rijnkaai.

Bestaande situatie



Toekomstige situatie



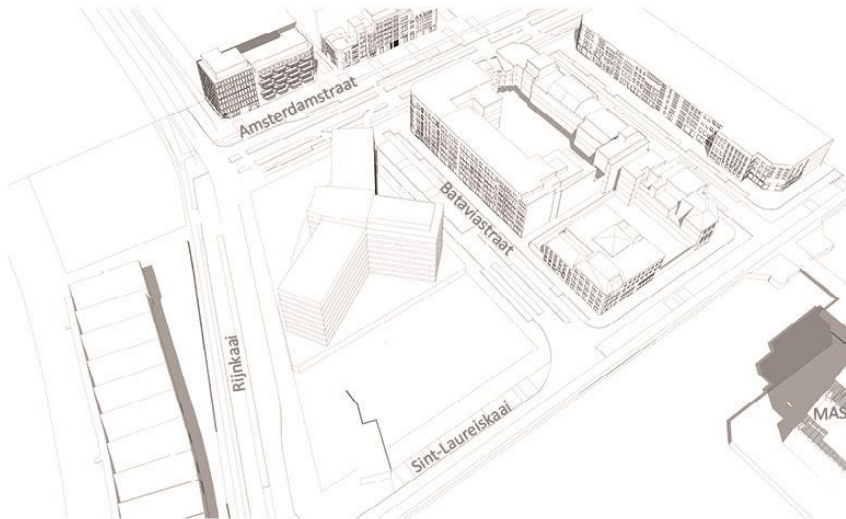
 = schaduw

 = uiterste grens van de schaduw

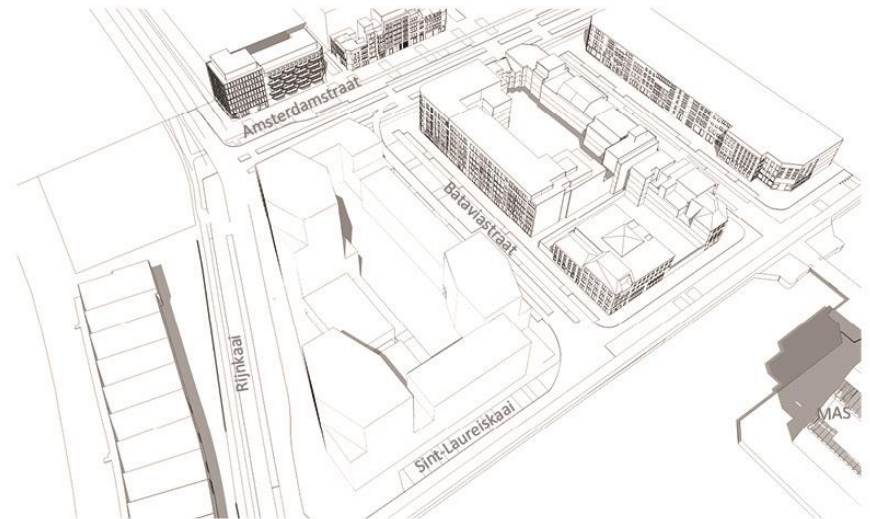
21 JUNI OM 12.00 U

De schaduw komt niet buiten de eigen site.

Bestaande situatie



Toekomstige situatie



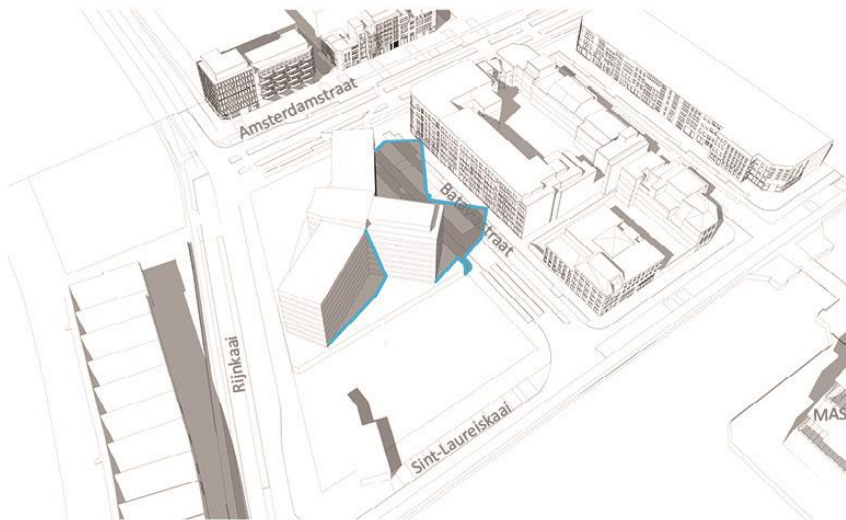
 = schaduw

 = uiterste grens van de schaduw

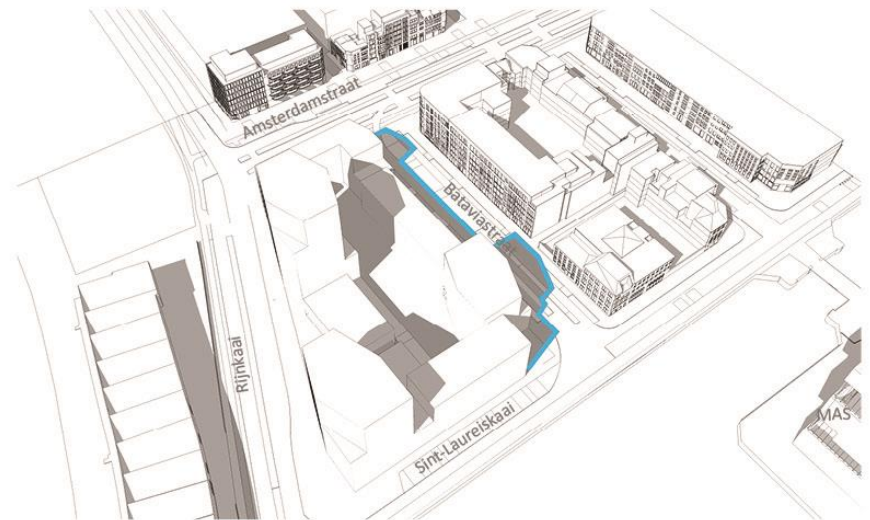
21 JUNI OM 15.00 U

De schaduw raakt het woongebouw aan de overzijde in de Bataviastraat niet.

Bestaande situatie



Toekomstige situatie



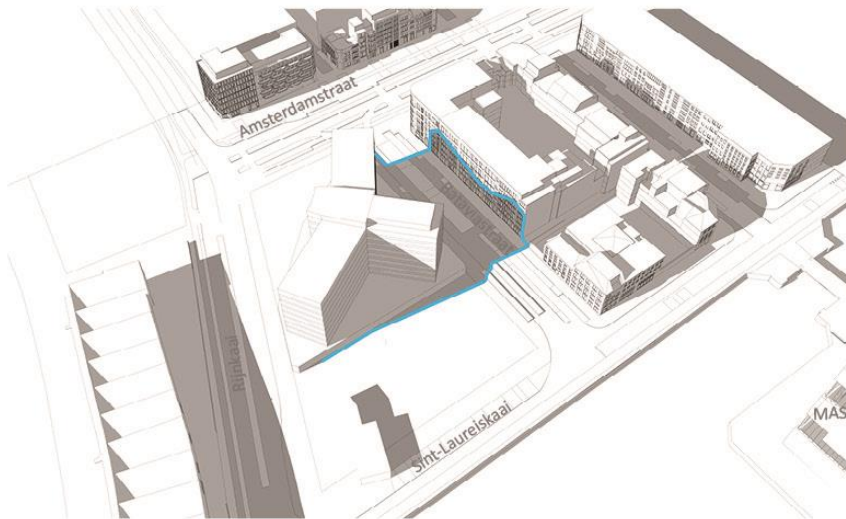
 = schaduw

 = uiterste grens van de schaduw

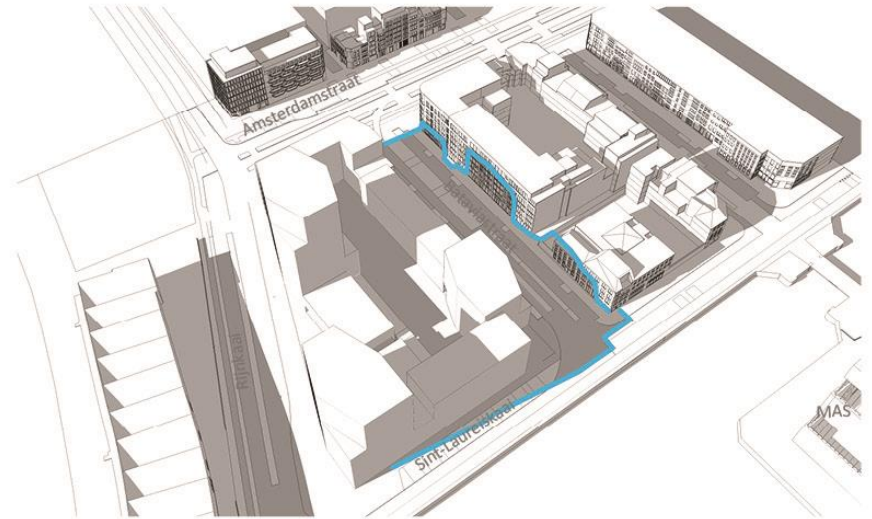
21 JUNI OM 17.00 U

De schaduw valt op een andere locatie op de woongebouwen aan de Bataviastraat.

Bestaande situatie



Toekomstige situatie



 = schaduw

 = uiterste grens van de schaduw

21 JUNI OM 19.00 U

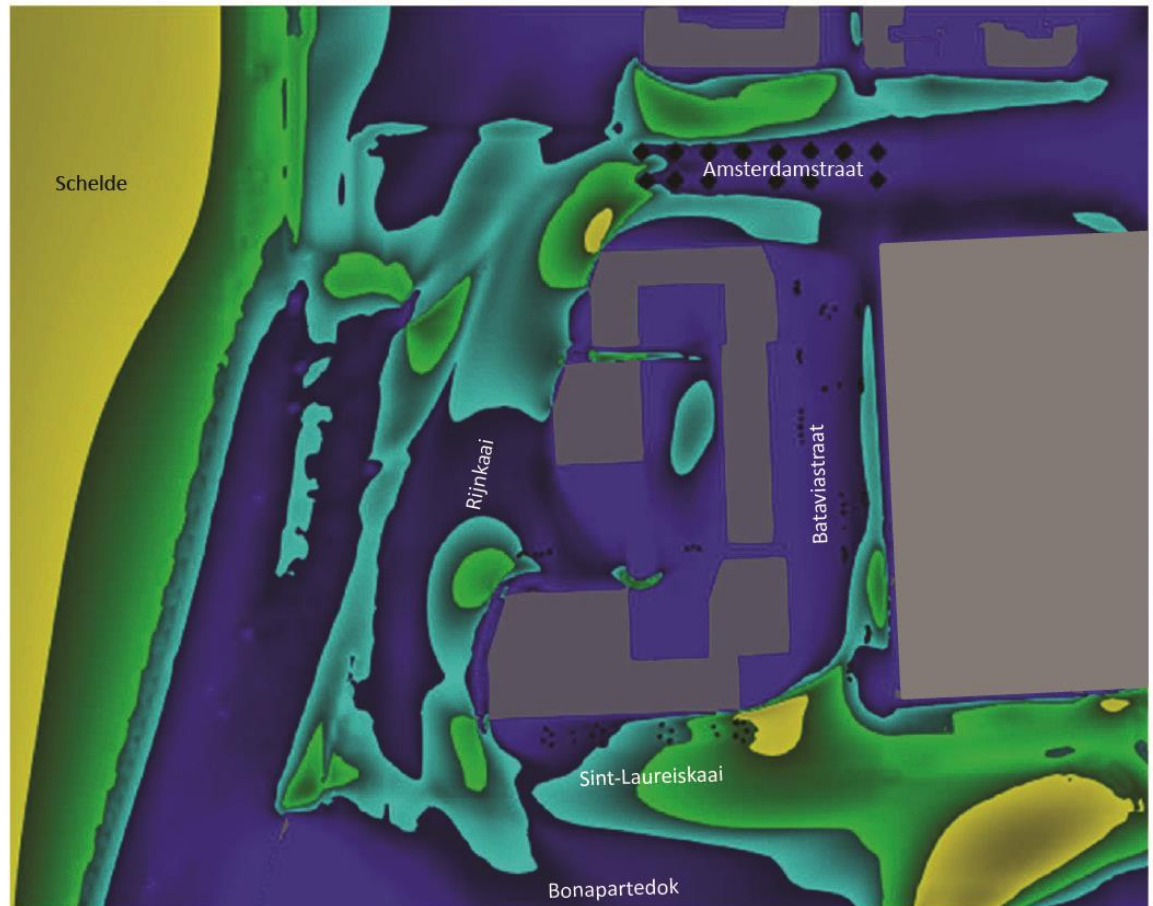
Het nieuwe volume zorgt niet voor meer windoverlast. In de Bataviastraat daalt de windsterkte en de binnentuin is windluw.

WINDHINDERKAART: waar de nieuwe volumestudie in werd getest.

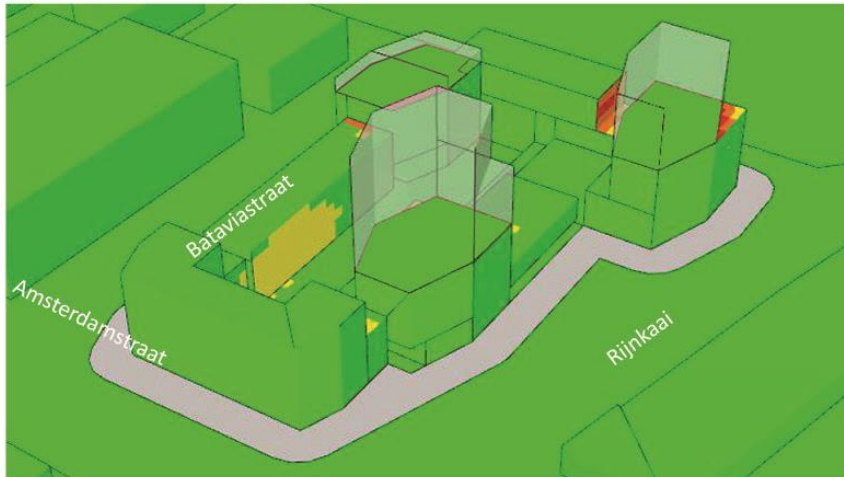
Legende met beoordelingswaarden

I. Doorlopen II. Slenteren III. Langdurig zitten

Goed	Goed	Goed
Goed	Goed	Matig
Goed	Matig	Slecht
Matig	Slecht	Slecht
Slecht	Slecht	Slecht

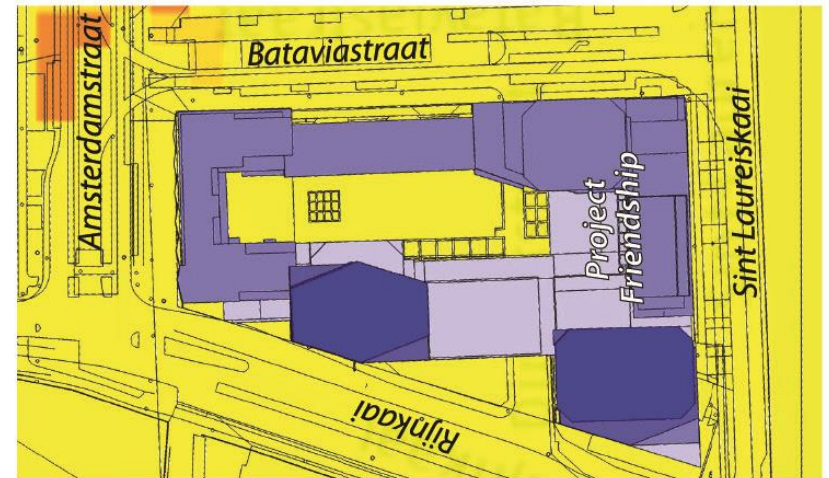


Het nieuwe volume heeft geen invloed op de omgeving op gebied van daglicht en zonlicht.



ZONLICHT en DAGLICHT beschikbaarheid: overzicht van de beoordeling, verschil in zonlichtbeschikbaarheid (situatie met en zonder accentvolumes)

Er is geen verkeerstoename door het nieuwe volume, hierdoor veranderd er bijna niets op gebied van geluid en luchtkwaliteit.



Beoordeling GELUID en LUCHTKWALITEIT: beoordeling van de verandering van het geluid en de luchtkwaliteit t.g.v. de volumestudie.

Legende met beoordelingswaarden

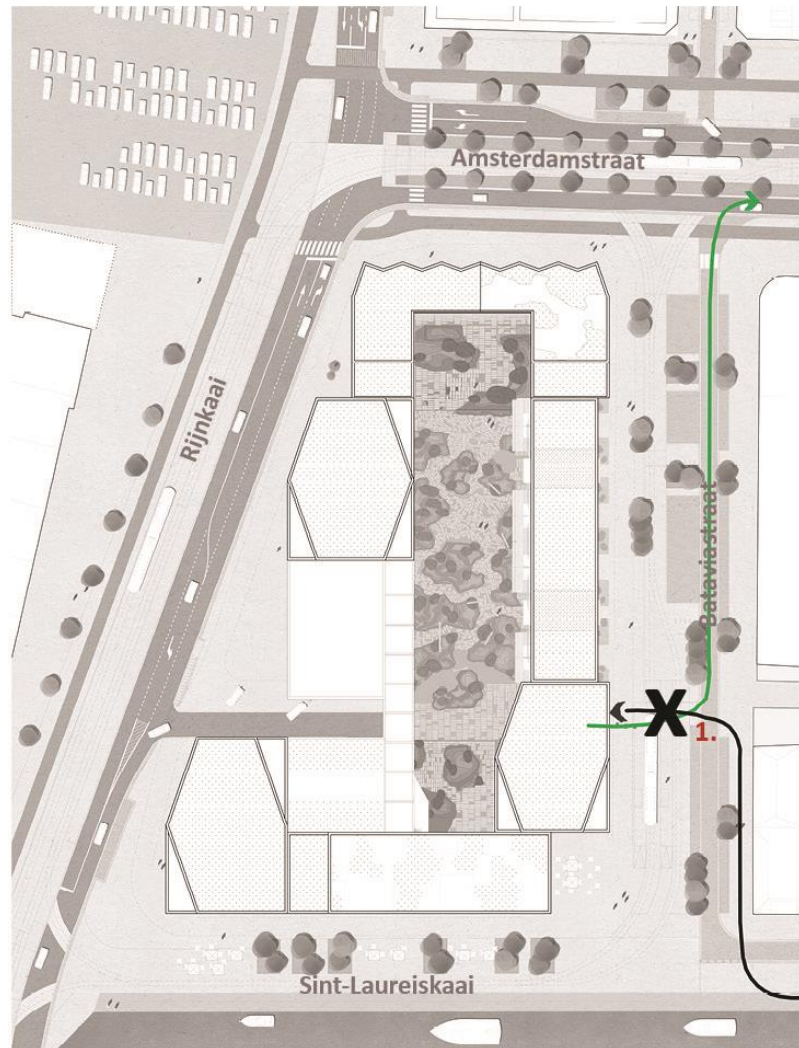
positief	neutraal	negatief	Niet aanvaardbaar
----------	----------	----------	-------------------

3. EFFECTENONDERZOEK VOLUMESTUDIE / 3.1. MILIEUEFFECTEN

De inrit thv de Bataviastraat zou te veel negatieve effecten hebben.

ONDERZOEK 1: Inrit Bataviastraat:

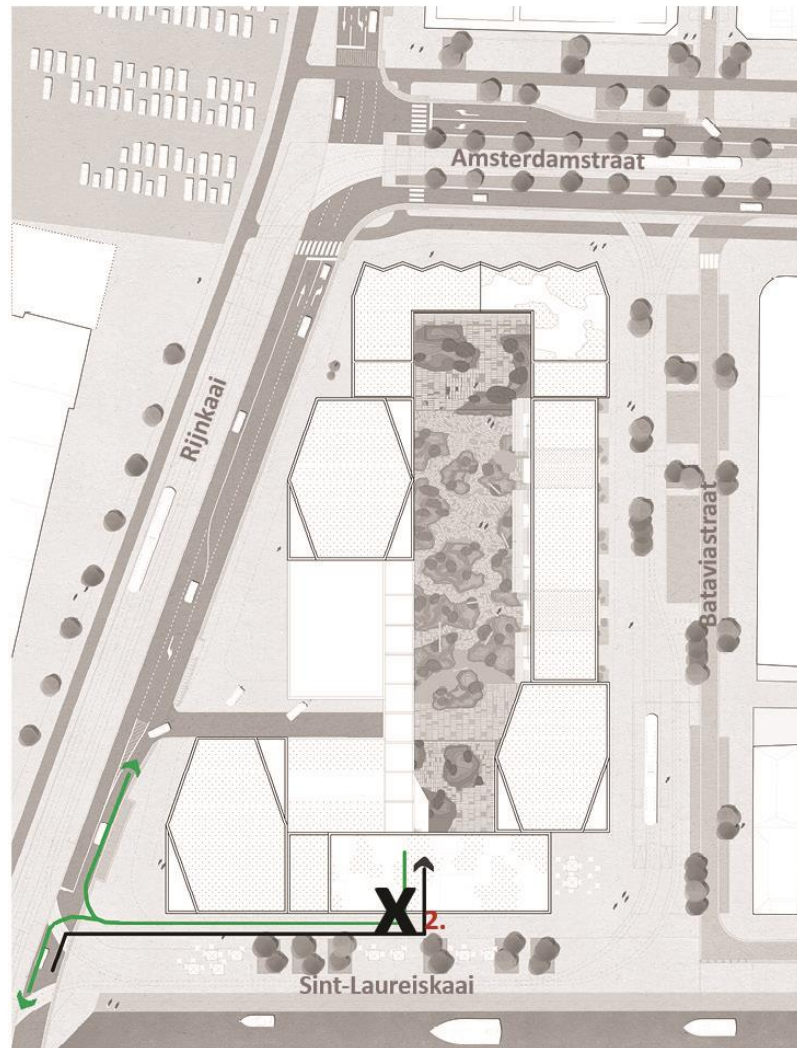
- Conflicten met tram en fietspad Amsterdamstraat
- Belasting achterliggende woonstraten
- Omrijbewegingen
- Infrastructurele aanpassingen



De inrit thv de Sint-Laureiskaai is ongewenst.

ONDERZOEK 2: Inrit Sint-Laureiskaai

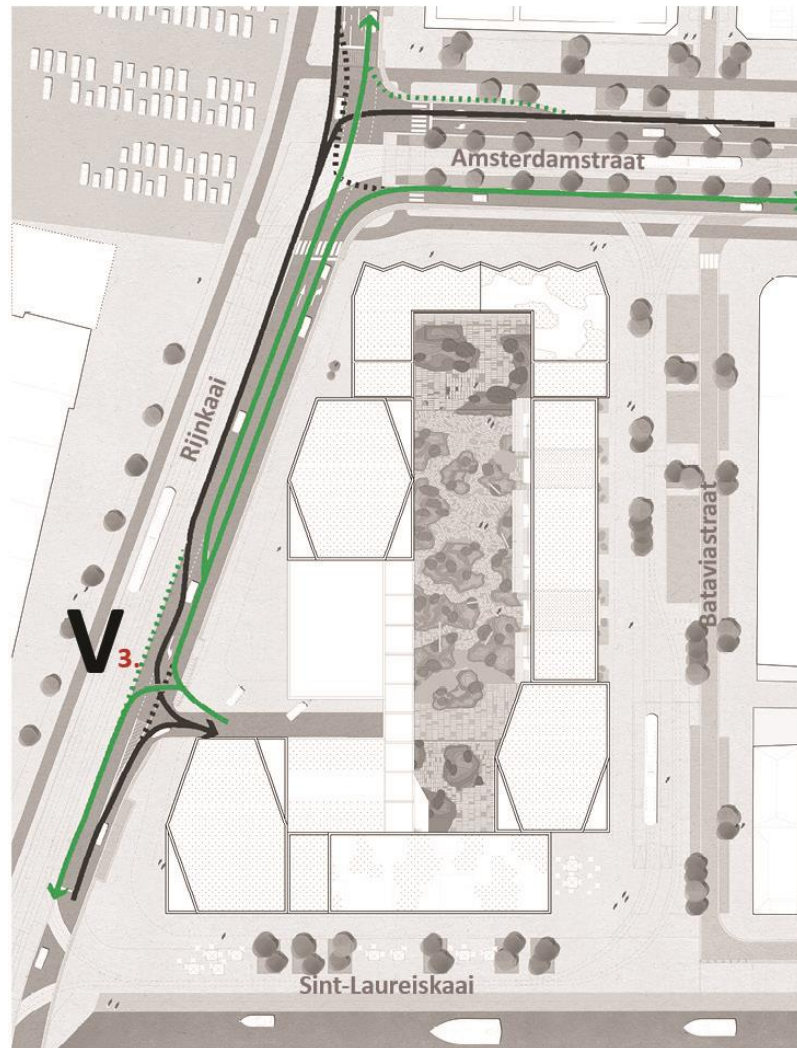
- Statuut gedeelde ruimte voetgangers en fietsers naast een tramspoor
- Conflicten met tram
- Infrastructurele aanpassingen en verkeersregelininstallatie
- Doorbreking karaktervolle uitstraling kaai in conflict met het RUP



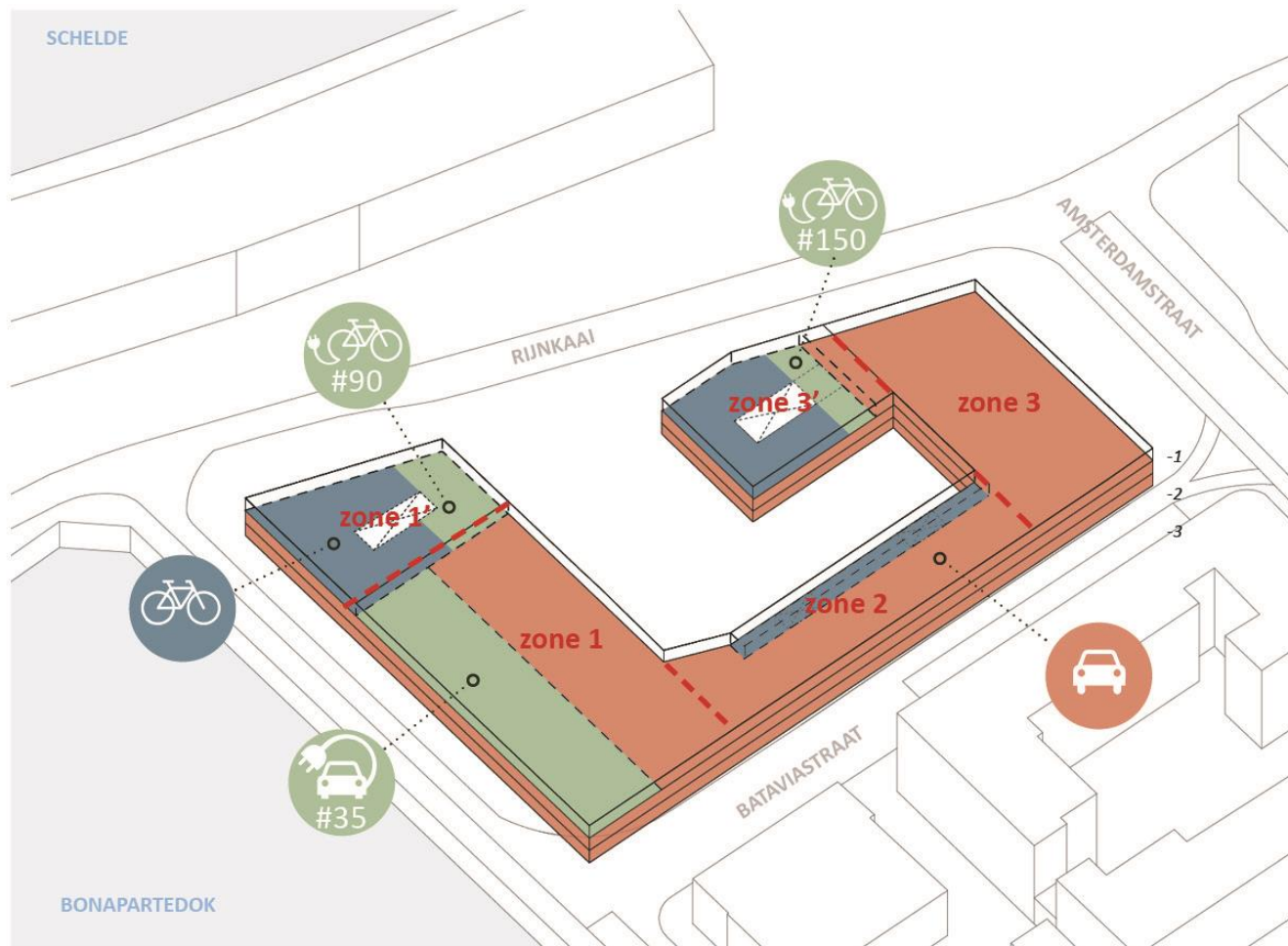
De inrit thv de Rijnkaai heeft het minste effect op zijn omgeving en het langzaam verkeer.

ONDERZOEK 3: VOORKEUR Inrit Rijnkaai

- 1 gebundelde aansluiting op Rijnkaai
- Zo ver mogelijk van kruispunt Amsterdamstraat
- Beperkt aantal conflictpunten en omrijbewegingen
- Vrijwaring achterliggende woonstraten
- Klassiek voorrangsgeregeld kruispunt
- Na evaluatie, verkeersregelinstallatie mogelijk



De parking kan flexibel worden ingericht en inspelen op de nood van de site en zijn omgeving.



Zones voor E-bikes en laad- of deelwagens kunnen afzonderlijk worden ingericht per niveau in de ondergrondse parking. De zones kunnen flexibel worden ingevuld en ook deels als buurtparkeren dienen.



4. STADSBEELD



Afbeelding 1 / niveau van de Wijk: Zicht naar het Willemdok vanaf de Entrepotkaai - volgens de huidige situatie



Afbeelding 1 / niveau van de Wijk: Zicht naar het Willemdok vanaf de Entrepotkaai - volgens de nieuwe situatie



Afbeelding 2 / niveau van de Wijk: Zicht vanop het Noorderterras ter hoogte van de kaaien - volgens de huidige situatie



Afbeelding 2 / niveau van de Wijk: Zicht vanop het Noorderterras ter hoogte van de kaaien - volgens de nieuwe situatie



Afbeelding 3 / niveau van de Wijk: Zicht vanaf de sloepweg richting de Montevideowijk - volgens de huidige situatie



Afbeelding 3 / niveau van de Wijk: Zicht vanaf de sloepweg richting de Montevideowijk - volgens de nieuwe situatie





Suggesties of feedback over het project?

AG VESPA

agvespa@antwerpen.be of 03 259 28 10

Suggesties of feedback over het RUP?

U kan de startnota digitaal bekijken op de website van de stad Antwerpen of op papier in het districtshuis van Antwerpen.

U kan uw suggesties doorgeven tem 1 november:

- Digitaal via ruimtelijkeplanning@antwerpen.be
- Via een brief met suggesties aangetekend t.a.v.:
Stadsbestuur stad Antwerpen
Stadsontwikkeling, afdeling Ruimte
Grote Markt 1, 2000 Antwerpen