

Groen Zuid

CORES development

Crepain Binst Architecture

Stramien cvba i.s.m. ARA

BOB 361

META architectuur

STAM architecten

Het district Hoboken is erg populair. Haar ligging langs de Schelde, het rijke industriële verleden, de goede bereikbaarheid naar het centrum en het overvloedig aanwezige groen van de Hobokense polder, Fort 8 en park Sorghvliedt maken van Hoboken een aangename woonomgeving.

Om de bevolkingsgroei van Antwerpen op te vangen, zijn nieuwe woningen nodig. De stad pleit ervoor om de 20ste-eeuwse gordel, de districten van Antwerpen, te verdichten en te vernieuwen. Het project van Groen Zuid past in deze verdichtings- en vernieuwingsstrategie. Op het oude fabrieksterrein van de voormalige Alcatel-Bellvestiging 'Scanfil' bouwt projectontwikkelaar Cores Development in samenwerking met de stad een nieuwe woonwijk.

Waar de oude fabriekssite een barrière voor de omliggende buurten was, biedt de nieuwe woonwijk de kans om wijken te verbinden en groenstructuren in Hoboken te versterken. Een netwerk van trage wegen zal Groen Zuid verbinden met het vernieuwde Gravenhof domein, de Kioskplaats, park Sorghvliedt en Fort 8. Een nieuwe fietstunnel onder de spoorweg maakt de connectie met de bedrijvensite langs de Schelde en met de Hobokense polder.

Cores Development sloot een samenwerkingsverband met de stad Antwerpen en district Hoboken om de transformatie van het gebied uit te voeren. Cores gaf nadien opdracht aan Crepain Binst Architecture en Stramien om de uitgangspunten van de herontwikkeling te vertalen in een masterplan en beeldkwaliteitsplannen. De nieuwe woningen worden door verschillende architectenbureaus ontworpen. Behalve Crepain Binst en Stramien i.s.m. ARA, zullen ook META architectuur, Bob361 architec-

ten en STAM architecten, woningen bouwen. Naast het bouwproject van Cores zal ook Woonhaven Antwerpen sociale woningen op het terrein realiseren. Omgeving en RE-ST zijn hier geselecteerd om deze woningen te ontwerpen. Ook Zorgbedrijf Antwerpen bouwt drie parktorens met serviceflats en een dienstencentrum aan de rand van de site, naar een ontwerp van Crepain Binst Architecture.

Thomas de Jong, Chief Development Officer van **Cores Development** vertelt over hun ambities voor het woonproject van Groen Zuid.

“Groen Zuid wordt wat ons betreft de beste woonwijk in Antwerpen. De herontwikkeling van deze brownfield site in de 20ste-eeuwse gordel van de stad betekent een duurzame verdichting van het woonweefsel. Onze ambities liggen hoog. Het is een compacte ontwikkeling met ruimte voor een park. Een masterplan en beeldkwaliteitsplan hebben de complexe randvoorwaarden vertaald in een zeer goed ontwerp met een duidelijk concept. Het logo van Groen Zuid is een groene hand. Groene vingers die van het nieuwe buurtpark door de wijk lopen, bepalen de structuur van de nieuwe wijk en maken een groene connectie met de straten rondom. Een nieuw fietspad doorkruist de wijk van noord naar zuid en sluit aan op het populaire Jef Van Linden fietspad langs het spoor. Op die manier opent de wijk zich naar de buurt en de stad.”

“Het woonproject biedt een mix aan woningtypes: van eengezinswoningen met private tuin tot kleine of grote appartementen. Het zijn kwalitatieve én betaalbare woningen. Ook realiseert Woonhaven Antwerpen sociale woningen op het terrein. Een gevarieerd aanbod moet een divers koperspubliek aantrekken die de buurt een



Het masterplan zet in op het afboorden van bestaande bouwblokken, het herstellen van het straatbeeld en de aanleg van zes woonlinten en zeven groene vingers (masterplan Crepain Binst Architecture en Stramien)

natuurlijke mix verleent.”

Wie is jullie koperspubliek?

“Het is vooral een lokaal koperspubliek, mensen uit Antwerpen of Hoboken. De bereikbaarheid van het gebied is een echte troef. Het treinstation Hoboken Polder en de tramhalte aan de Kioskplaats liggen op 5 minuten wandelen. Met de fiets ben je op minder dan een half uur in het centrum van de stad. De fietstunnel die deel uitmaakt van het project verbetert de verbindingen. Jonge gezinnen die uit de binnenstad trekken op zoek naar de rust en het groen van de buitenwijken zonder Antwerpen te verlaten, vinden hier hun ideale woning. Dichtbij de stad en dichtbij de randgemeenten. Anderzijds zal dit ook mensen van buiten Antwerpen aantrekken die meer stedelijkheid opzoeken, maar toch het groen niet willen opgeven. De collectieve binnentuinen worden gedeeld en beheerd door de gemeenschap van eigenaars. Het delen wordt positief onthaald door de kandidaat kopers.”

Hoe verloopt de samenwerking met de stad?

“Van in het begin hebben we samengewerkt met de stad voor de ontwikkeling van dit gebied. Er is een samenwerkingsovereenkomst gemaakt met het toenmalige AG Stadsplanning die een gebiedsregisseur had aangesteld.

We hebben samen het proces van masterplan en beeldkwaliteitsplannen naar RUP, naar verkavelingsaanvraag en naar bouwaanvraag doorlopen. De samenwerking heeft beide partijen meer opgeleverd. De dialoog bevordert het spreken van één gezamenlijke taal zodat we snel kunnen inspelen op veranderingen (bv. aanpassingen in de bouwcode, veranderende duurzaamheidseisen, ...). Er is ook altijd uitgebreid met de buurt gecommuniceerd.”

Het **beeldkwaliteitsplan voor de openbare ruimte** is door **Stramien** opgesteld. **Evert de Baere** legt de ontwerpprincipes uit.

“Het ontwerp voor de buitenruimte kwam voort uit drie fundamentele elementen: de ligging van het projectgebied, een aantrekkelijk publiek domein en het reliëf van het gebied.

Het gebied is heel strategisch gelegen tussen het centrum van Hoboken en de rand met de Hobokense Polder. De landschappelijke insteek van het ontwerp was dus uitermate belangrijk. We wilden bv. de bestaande bomen op het terrein zeker behouden.

Ik ben persoonlijk grote voorstander van het tuinwijk-principe. Wat de klassieke Engelse tuinwijken typeert is de gradatie in openbaarheid van het domein. Dit levert een heel levendig en tegelijk genuanceerd gebruik op. De gradatie in Groen Zuid is heel duidelijk: van volledig



Sfeerbeelden openbaar domein (Stramien)



De samenhang in de verscheidenheid van de architectuur wordt bewaakt door Crepain Binst Architecture. De herhaling van een aantal type-gebouwen brengen eenheid in het plan, zoals de losse koptorens, de staartgebouwen, de panoramatoren en de poortgebouwen. (Crepain Binst Architecture)

publiek domein van het park, de straten en de fietspaden, naar semi-publiek domein in de collectieve tuinen, naar het privaat domein van de privé tuinen, terrassen en de woning zelf. Dit geeft een fijnmazigheid en porositeit aan het gebied. Dit ontwerpprincipe is ook interessant omwille van de verschillende landschappen die hierdoor gecreëerd kunnen worden.

Het reliëf is een ander belangrijk sturend element geweest voor het ontwerp. De nieuwe woonstraten liggen parallel aan de hoogtelijnen. Dit heeft praktische voordelen bijvoorbeeld voor afwatering. Het regenwater wordt verzameld in de infiltratiezones, zogenaamde wadi's. Het water vloeit over vanuit infiltratiezones in de erven naar een grotere wadi aan de rand van het park. Het overtollige water wordt via de hoofdafvoer langs het fietspad in de rioleringen gebracht. De waterrijke kleigronden van de Scheldeoevers maken dit gebied weinig waterdoorlatend waardoor waterbuffering erg belangrijk was voor het ontwerp."

"Het autoluw karakter van de wijk zorgt voor een veilige verkeerssituatie voor de bewoners. Parkeren gebeurt ondergronds en geclusterd. Parkeren voor bewoners is niet toegelaten in de woonerven en bezoekers parkeren bovengronds op verspreide parkings in de hoofdstraten. We hopen dat Groen Zuid mensen aantrekt die resoluut voor een andere mobiliteit kiezen. Ook op vlak van wonen, denken we dat mensen overtuigd kunnen worden om hier meer compact te wonen, maar met een aantal

voorzieningen die gedeeld worden. De collectieve tuinen dwingen de bewoners om zich te organiseren en samen te werken voor het beheer en onderhoud van de tuinen wat het nabuurschap weer ten goede komt. Ik geloof sterk in deze vorm van 'samenleven'. Dit levert een minder anonieme wijk op."

"Ik denk dat dit project op een succesvolle manier een rentabiliteitsvraag van de projectontwikkelaar combineert met een vraag naar hoge stedelijke woonkwaliteit. De complexe randvoorwaarden, de landschappelijke insteek en de strategische ligging van het gebied hebben ons in een bepaalde richting gedwongen. Voor ons als ontwerpers is het heel interessant om met die complexiteit aan de slag te gaan."

De werken op Groen Zuid zijn gestart met de bouw van de drie torens van het Zorgbedrijf en de aanleg van de groene buitenruimte rond de sporthal. Ook de parking van de sporthal is reeds verplaatst naar de rand van het gebied en vergroend met waterdoorlatende materialen. In de week van 23 februari startte de bouw van fase 1 van het woonproject. Begin maart wordt de bouw aanvraag voor fase 2 ingediend.



118 serviceflats worden ondergebracht in drie parktorens die op een sokkel zijn geplaatst. In de sokkel bevindt zich een dienstencentrum en een kinderdagverblijf. De drie torens zijn 5, 9 en 11 verdiepingen hoog.

Tekst: Valerie Van de Velde
Beelden: Crepain Binst Architecture, Stramien

Voor meer info over dit artikel: stadsbouwmeester@stad.antwerpen.be