

# Nieuw Zuid

## Triple Living

Nieuw Zuid is de projectnaam voor een nieuwe woonwijk in het zuiden van Antwerpen. Sinds het verdwijnen van de overslagactiviteiten van de haven in de jaren '60 ligt het gebied er grotendeels verlaten bij. De opening van het nieuwe Justitiepaleis en de renovatie van het voormalige goederenstation door de Bank van Breda waren in 2006 de eerste impulsen voor de site. Sinds 2009 is de private ontwikkelaar Triple Living eigenaar van een groot deel van de gronden van Nieuw Zuid. In samenwerking met de stad Antwerpen werd een wedstrijd uitgeschreven voor de opmaak van een masterplan. Deze wedstrijd werd gewonnen door het team rond Secchi & Viganò met een masterplan dat resoluut de kaart van duurzaamheid trekt.

Nieuw Zuid wordt een gemengde stadswijk met zo'n 2000 nieuwe woningen. Daarnaast is er plaats voor kantoren en lokale voorzieningen, waaronder twee scholen, kinderkribbes en een sporthal. Ook commerciële functies voor de buurt moeten van Nieuw Zuid een levendige wijk maken. De sociale huisvesting is verspreid over de wijk en maakt integraal deel uit van de ontwikkeling. Een groot park van ongeveer 6 ha, 2 ha wijkgroen en een groene parkstrip van 6 ha op de kaaien zorgt voor groen voor de wijk én voor de stad.

Nieuw Zuid is een voorbeeldproject voor de stad Antwerpen. Het project experimenteert met duurzaamheid op wijkniveau. De unieke ligging van de wijk in de nabijheid van de stad is één van de grootste troeven van Nieuw Zuid.

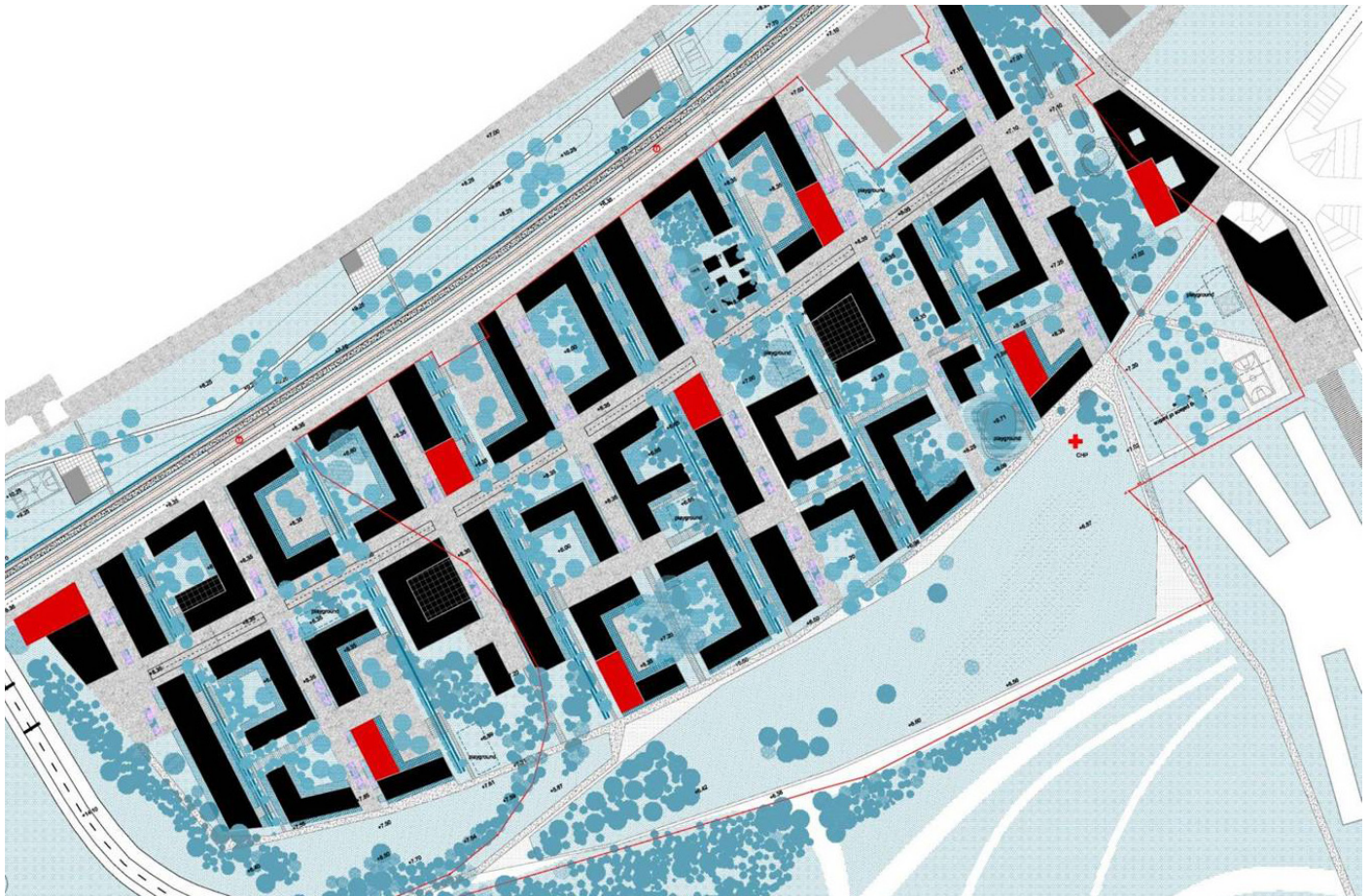
### Masterplan en openbaar domein

Het structurerend principe van het masterplan van Secchi & Viganò is gebaseerd op het idee van de 'striga',

waarbij de straten van de nieuwe wijk loodrecht op de Schelde lopen. Hierdoor zullen alle wooneenheden een panorama op de Schelde, de stad of het park hebben. Een centrale binnenstraat sluit in het noorden visueel aan op de Waalse en Vlaamse Kaai. Ze is de belangrijkste openbare ruimte waarin de meeste handelszaken zullen gevestigd zijn. Tussen deze binnenstraat en het meer oostelijk gelegen park veranderen de dwarsstraten in doodlopende woonerven. Voor voetgangers en fietsers is er een padenstructuur die enerzijds de kaaien verbindt met het nieuwe park en anderzijds de wijk met de bestaande Zuidwijk.

**Jeff Cavens** en **Sam De Maeyer** van **Triple Living** vertellen over het project.

Triple Living: "Tot op de dag van vandaag is het masterplan van Secchi & Viganò onze leidraad in het proces. Het wordt heel nauwgezet gevolgd, tot in de kleinste details. Op basis van het masterplan werkte het ontwerpteam Bureau Bas Smets in samenwerking met studie bureau Arcadis een inrichtingsplan uit voor het openbaar domein. Het ontwerpteam vertrekt vanuit het concept van 'stedelijk wonen in het park' (in plaats van 'wonen bij het park'). Het park kan immers samen met de groene binnengebieden van de wijk beschouwd worden als de basislaag waar de verschillende elementen van de wijk aan worden toegevoegd: de woonstraten, de woonerven, de binnenstraat en de padenstructuur met het waterbeheersysteem door middel van wadi's. Het ontwerp van Bureau Bas Smets zet heel sterk in op de verbindende functie van het groen. Het landschap, de infrastructuur en de publieke ruimte zijn heel belangrijk voor de nieuwe wijk. Het gaat niet enkel over de nieuwe gebouwen."



Masterplan van Secchi & Viganò: de nieuwe woonstraten lopen loodrecht op de Schelde en worden verbonden met een centrale binnenstraat die naar de Vlaamse en Waalse kaai loopt.

### Groen en duurzaamheid

Triple Living: “Nieuw Zuid bestaat voor 62% uit groen. Dit is een indrukwekkend cijfer als je weet dat het gemiddelde in de binnenstad 12% bedraagt. De bestaande groenstructuur en het behoud van de ecologisch waardevolle delen liggen aan de basis van het masterplan. Daarnaast wordt er ingezet op ‘voorgroenen’ zodat er groen is voordat de gebouwen gerealiseerd zijn. Het hemelwater van de daken, straten en paden infiltreert op natuurlijke wijze via een systeem van wadi’s dat tevens gekoppeld is aan de structuur van de voetpaden. Op die manier wordt ook de belevingswaarde van de wadi’s maximaal benut. Deze wadi’s verzamelen in grotere wadi’s die gelegen zijn in het park, het wadipark. Zo wordt de wijk hemelwaterneutraal. Ook aan geluid- en luchtkwaliteit wordt aandacht besteed door het toepassen van milderende maatregelen om de leefbaarheid van de wijk te garanderen. Bovendien gebeurt het parkeren ondergronds in clusterparkings, waardoor bovengronds meer ruimte is voor groen in de wijk.”

### Architectuur

Triple Living: “De ontwikkeling verloopt gefaseerd van noord naar zuid, zodat de eerste delen die klaar zullen zijn meteen aansluiten op de stad. Elke fase vormt een

afgerond geheel dat op een goede manier aansluit bij de bestaande wijken. Voor de torens, de sociale appartementsblokken en de gemeenschapsvoorzieningen worden architectuurwedstrijden uitgeschreven, begeleid door het team stadsbouwmeester. Ook voor de warmtecentrale werd een ontwerpwedstrijd georganiseerd, gewonnen door NoAarchitecten. De architectuurkwaliteit van de nieuwe gebouwen wordt beoordeeld door de welstandscommissie. Dit platform biedt de kans om in een gesprek de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwen én van de wijk te bespreken.”

Op dit moment zijn een tiental architectenbureaus aan het ontwerpen voor verschillende gebouwen: POLO architects, Atelier Kempe Thill, Robbrecht & Daem architecten, KCAP & EVR, Bob361 architecten, Baumschlager Eberle en Styfhals & Partners, NoAarchitecten, BURO II & ARCHI+I, a2o, C.F. Möller en BRUT. POLO architects en Atelier Kempe Thill realiseren het eerste project: Kaai Nieuw Zuid. Dat gebouw aan de Ledeganckkaai is intussen opgeleverd. De studentenkamers van Campus Nieuw Zuid van Bob361 zullen volgend academiejaar bewoond zijn. Green Desk, een kantoorgebouw van BURO II & ARCHI+I en De Zuidertuin, vormgegeven door Robbrecht en Daem architecten, zijn de volgende gebouwen die klaar zijn in najaar 2016.



Kaai Nieuw Zuid van Atelier Kempe Thill (blok 1b) en POLO architects (blok 1a)



De Zuidertuin van Robbrecht & Daem architecten

## 'Bigger and cheaper'

In het masterplan van Secchi & Viganò is over slimme terrasbouw nagedacht als middel om aangename én duurzame woningen te bekomen. Binnen het concept van 'bigger and cheaper' wordt een ruimte gecreëerd die langer bruikbaar is dan een terras, maar geen volwaardige leefruimte is. Grote buitenruimtes die zich buiten de geïsoleerde kern van het gebouw bevinden, houden de zon tegen en geven de bewoners een aangename buitenruimte. In de winter en de tussenseizoenen kunnen ze die terrassen dan weer volledig afsluiten en er op die manier langer gebruik van maken.

## Warmtenet

De stad heeft in het klimaatplan de ambitie gesteld om CO<sub>2</sub>-neutraal te worden tegen 2050. Warmtenetten zullen een belangrijke rol spelen in de toekomstige energievoorziening van de stad.

Triple Living: "Op het vlak van energie is het masterplan van Nieuw Zuid heel ambitieus. Elk gebouw in de wijk voldoet aan de passiefnorm, d.w.z. een maximale warmtevraag van 15kWh/m<sup>2</sup> per jaar. Deze beperkte warmtevraag wordt ingevuld door middel van een warmtenet."

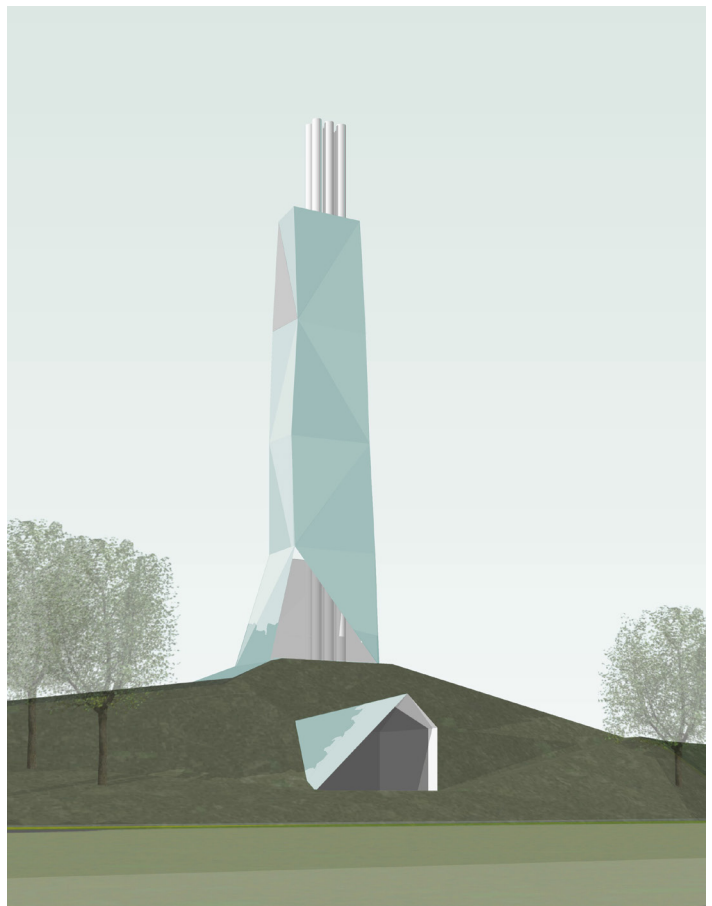
Een warmtenet heeft als voordeel dat op één plaats in de wijk op een efficiënte manier warmte wordt geproduceerd. Het netwerk, dat ook weer gekoppeld is aan de structuur van de wandelpaden, brengt de warmte in elke woning. Dit is een uiterst performante en meer duurzame manier om warmte te produceren. Een warmtenet is bij uitstek geschikt voor een stedelijke omgeving en heeft een hoger rendement bij een gedifferentieerde warmtevraag. Daarom wordt er gekeken om in de toekomst een aantal nabijgelegen grootverbruikers aan te sluiten op het warmtenet. Daarnaast is er genoeg kritische massa voor een rendabel warmtenet bij de start van de gefaseerde ontwikkeling van de wijk.

Bovendien biedt het warmtenet flexibiliteit om in te spelen op een andere toekomst. Tegen 2020 zal de warmtevraag via het warmtenet ingevuld worden met minstens 50% hernieuwbare energie of met restwarmte bronnen. Er zijn verschillende mogelijkheden in de omgeving die momenteel bekeken worden.

De stad is in 2012 gestart met de opmaak van een haalbaarheidsstudie voor de uitbouw van een warmtenet. Dit heeft in 2013 geleid tot een marktraadpleging en de aanstelling van een concessiehouder.

Er wordt sterk ingezet op een goede communicatie met de buurt. Bewoners kunnen terecht bij de warmteagent voor al hun vragen over het warmtenet. Bovendien zal er in de warmtecentrale een educatief programma worden opgezet.

De volledige realisatie van Nieuw Zuid zal minstens 15 jaar in beslag nemen.



NoAarchitecten heeft het ontwerp voor de gemeenschappelijke warmtecentrale getekend. Door het lagere gedeelte van de centrale te integreren in het landschapontwerp van het park krijgt het gebouw een dubbel aanzicht.



Bureau Bas Smets tekende in samenwerking met studiebureau Arcadis de inrichting van het openbaar domein van Nieuw Zuid.

Dit artikel is gebaseerd op een eerder gepubliceerde tekst van Lieve Custers, team stadsbouwmeester (NZEB symposium Passive and Beyond, conference proceedings, 18 oktober 2013, Brussel)

Tekst: Lieve Custers en Valerie Van de Velde

Beelden: Secchi & Viganò, Atelier Kempe Thill, POLO architects, Robbrecht & Daem architecten, Bureau Bas Smets

Voor meer info over dit artikel: [stadsbouwmeester@stad.antwerpen.be](mailto:stadsbouwmeester@stad.antwerpen.be)

Voor meer info over de verschillende bouwprojecten kunt u terecht bij projectontwikkelaar Triple Living op [www.nieuwzuid-antwerpen.be](http://www.nieuwzuid-antwerpen.be).