

Regatta Vooruitzicht

masterplan | awg architecten
bOb Van Reeth

Batoo | B-architecten

Op Linkeroever, tussen het Galgenweel en de Blancefloerlaan, bouwt Vooruitzicht aan de nieuwe wijk Regatta. De wijk voor zo'n 4000 bewoners biedt een mix aan woningen voor een divers publiek. Het is een gefaseerde ontwikkeling die loopt over een periode van 15 jaar. De eerste woonwijken zijn intussen bewoond en het Galgenweel park werd recent aangelegd. Vooruitzicht werkt samen met verschillende architecten om de gebouwen, het openbaar domein en het landschapspark te realiseren.

Vooruitzicht heeft Regatta samen met de stad vormgegeven. Een samenwerkingsovereenkomst tussen de stad en Vooruitzicht bepaalde een aantal extra voorwaarden voor de ontwikkeling, zoals de opmaak van een inrichtingsplan en een beeldkwaliteitsplan, de aanleg van het park en de publieke ruimte en de aandacht voor betaalbare woningen. Na de realisatie door de projectontwikkelaar, worden het park, de straten en de pleinen eigendom van de stad Antwerpen.

Het inrichtingsplan en het beeldkwaliteitsplan is van awg architecten/bOb Van Reeth. Het schetst het kader voor de ontwikkeling van de wijk. Secchi & Viganò ontwierpen de publieke ruimte. De architectuur van Regatta krijgt vorm door onder meer: Corbiau en Stijfhals & Partners, architectenbureau Kristin Vervoort, Mys-Bomans, 51N4E, BURO II, Conix RDBM architects, Bovenbouw, META en B-architecten. B-architecten realiseert Batoo, een bouwblok aan de noordrand van de wijk.

We hebben een gesprek met **Nathalie Nieuwinckel** en **Olivier de Kersgieter** van **Vooruitzicht** over hun ambities voor de wijk.

Wat voor soort wijk hebben jullie voor ogen met Regatta?

Nathalie Nieuwinckel: "Regatta is een heel diverse en levendige wijk dankzij een heel ruim en divers aanbod aan woningen. We spreken starters aan met de startersappartementen, de jonge gezinnen met de woningen met tuin in de wijk en de 'medioren' en senioren met de mid range appartementen en een segment luxe appartementen aan het water. Er is ook een senioren-campus aanwezig op de site met assistentiefats. Dit uiteenlopend aanbod maakt dat je levenslang in de wijk kan wonen. Regatta is een volledige nieuwbouwwijk waarbij het ontwerp en de architectuur medebepalend zijn voor de manier waarop de mensen er zullen samenleven.

Regatta zal geen monofunctionele woonwijk worden, maar krijgt een echt gemengd karakter. Het zal ook een plek zijn om te werken, te winkelen en te ontspannen. Dankzij de grote schaal van het project en de goede bereikbaarheid van Regatta kunnen we de faciliteiten bieden die de wijk nodig heeft: een krantenwinkel, apotheek, kapper, supermarkt, medisch centrum, een Centrum voor Kind en Gezin, ... De groene omgeving met Middenvijver en het Galgenweel park, het zeilmeer, het sportcentrum, de Finse loop piste, de talrijke speeltuinen in de buurt, enz. zorgen voor een uiteenlopend recreatie-aanbod. Het park is uiteraard een zeer belangrijk onderdeel van de site. Het is een park voor de bewoners van Regatta, maar ook voor de mensen daarbuiten."

Olivier de Kersgieter: "In het BPA en het masterplan zijn de diverse functies op Regatta vastgelegd. Het wonen bevindt zich vooral in de zeven wijkdelen van de woonwijk en in de luxe appartementsgebouwen

langs het park. Kleinschalige nevenfuncties zoals een cafetaria of buurtwinkel zijn hier ook mogelijk. Aan de westelijke rand van Regatta is er plaats voor bijvoorbeeld kantoren en langs het Insteekdok kan een hotel en een waterthemapark komen. Commerciële activiteiten krijgen een plaats aan de Blancefloerlaan in de plint van de gebouwen die als een soort winkelboulevard wordt ingericht met wonen bovenop. De stad heeft bovendien nog een zone voor gemeenschapsvoorzieningen in eigendom.”

Regatta is een gefaseerde ontwikkeling die zo’n 15 jaar in beslag neemt. Hoe wordt flexibiliteit ingebouwd in het plan?

Olivier de Kersgieter: “De flexibiliteit zat van het begin af aan in het inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan ingebouwd. Het inrichtingsplan is een kader waarbinnen gewerkt kan worden, een leidraad voor de ontwikkeling van de verschillende bouwdelen. Dit plan is destijds opgemaakt met BUUR en nadien met awg architecten en bOb Van Reeth als kwaliteitsbewaker. Het beeldkwaliteitsplan, ook van awg architecten, legt een aantal ontwerpprincipes vast die indicatief zijn voor de realisatie van de architectuur en de publieke ruimte. De plannen schetsen onder andere de mogelijkheden op

vlak van volumes, bouwhoogtes en materialisatie. In januari 2015 hebben we het inrichtingsplan, dat dateerde van 2007, geactualiseerd en geoptimaliseerd. We konden hier rekening houden met wat we geleerd hadden uit de eerste fase.”

Kan je een aantal van de leerpunten benoemen?

Nathalie Nieuwinckel: “Hoewel de site ingebed ligt tussen twee uitgestrekte natuurgebieden, het Galgenweel en de Middenvijver, mocht ook de wijk zelf nog wat groener. We zorgen dus voortaan voor een vergroening in de binnengebieden van het project.”

Olivier de Kersgieter: “Ook de kavels zijn volledig herbekeken. Het grid zal strakker zijn, ook rekening houdend met de strenge EPB eisen en de woonkwaliteit zoals de zuidgerichtheid van de tuin.”

Nathalie: “Daarnaast zijn ook enkele woontypologieën herbekeken. De hoekmodules bijvoorbeeld lagen in commercieel opzicht niet in de verwachtingen van een uitgebreid cliënteel. Deze woontypes zitten rond een parking geweven. Het is een hybride model waardoor het niet meteen duidelijk is of we hier spreken over een woning of een appartement. Dit bleek dikwijls een



De ontwikkeling van Regatta verloopt in verschillende bouwfases. De oranje kleur duidt op de gerealiseerde gebouwen.

moelijk concept te zijn voor ons koperspubliek. Daarom hebben we geen hoekmodules meer in de latere fases van de woonwijk.”

Olivier de Kersgieter: “Een ander belangrijke aanpassing in het inrichtingsplan betreft de compactheid van de woningen. Woningen die overgedimensioneerd waren, zijn gereduceerd naar betere verhoudingen. We hebben wel voorzien dat er een zekere uitbreidbaarheid mogelijk is. Deze uitbreidbaarheid wordt ofwel onder een ‘opgetilde’ dakkap als inrichtbare ruimte voorzien ofwel op het gelijkvloers en de eerste verdieping aan de tuinzijde. De tuinen zijn berekend op die marge.”

Nathalie Nieuwinckel: “Omdat we een divers publiek willen aantrekken, willen we een zo ruim mogelijk aanbod voorzien. Ook betaalbare woningen. Voor startende koppels is het soms niet haalbaar om die extra ruimte te verwerven, maar binnen 5 of 10 jaar misschien wel. Dan is er die optie.

In langdurige, grootschalige projecten zoals Regatta is flexibiliteit van enorm belang. De wereld verandert continu en we moeten snel kunnen inspelen op veranderingen in de maatschappij. Toch blijven de krachtlijnen van het masterplan overeind. Ook de

materiaalkeuzes in de aanleg van het openbaar domein naar een ontwerp van het Italiaanse Secchi & Viganò of het gebruik van voornamelijk baksteenarchitectuur zorgen voor eenheid in de wijk.”

Dit spel in ‘eenheid in verscheidenheid’ komt ook naar voor in de samenwerking met een veelheid aan architecten. Waarom kiezen jullie voor verschillende architecten?

Nathalie Nieuwinckel: “Bij de start van het project is Vooruitzicht op zoek gegaan naar inspirerende voorbeelden van een dergelijk grootschalig project dat door één ontwikkelaar is uitgevoerd. In Vlaanderen hebben we dit niet gevonden, maar in het buitenland hebben we verschillende projecten bezocht. Vooral het Västra Hamnen project in Malmö in Zweden was voor ons een echte inspiratie. In dit project werkten verschillende architecten samen, wat de woonwijk een sterke eigen identiteit opleverde. We geloven dat een goede architectuurmix de verschillende stijlen en smaken van bewoners kan reflecteren.”

Olivier de Kersgieter: “Elk architectenbureau drukt zijn eigen stempel op de wijk. De ene speelt met een opvallende geveluitwerking, de andere heeft een eerder



De Zenith appartementen met zicht op het Galgenweel park

strak ontwerp. De architecten leren ook van elkaar. De samenwerking levert een rijke, gevarieerde wijk op. Het mag uiteraard geen wildgroei zijn, de richtlijnen van het BKP en de bouwvoorschriften moeten gerespecteerd blijven.”

Op welke manier is het een duurzame wijk?

Nathalie Nieuwinckel: “Op wijkniveau zijn er verschillende elementen die een positief effect hebben op het milieu zoals bijvoorbeeld de wadi’s en de sorteerstraatjes. Uiteraard zijn de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer, de bestaande P+R en het toekomstige parkeercomplex aan de Blancefloerlaan, belangrijke troeven voor de wijk. In de wijk wordt prioriteit gegeven aan fietsers en voetgangers. Parkeren voor bewoners gebeurt nagenoeg uitsluitend ondergronds.”

Olivier de Kersgieter: “Nog een ander duurzaam aspect op niveau van de hele wijk is het streven naar een gesloten grondbalans. Dat wil zeggen dat alle grond op het eigen terrein wordt behouden. De grond die we afgraven voor de parkings wordt bijvoorbeeld gebruikt voor het ophogen van het park. Dit bespaart emissies en kosten van aan-en afrijdende vrachtwagens. Op gebouwniveau proberen we altijd net wat verder te gaan

dan de norm. Naast een goede isolatie en ventilatie, streven we ook naar hernieuwbare energietoepassingen, zoals het gebruik geothermie.

We zijn met de bouw van dit project begonnen in 2009. De energienormen zijn ondertussen verder verstrengd. We leren ook bij per bouwzone. Zo wordt er ruimte voorzien voor een gemeenschappelijke stookplaats, zodat er in de toekomst de mogelijkheid is om een warmtenet aan te leggen.”

Nathalie Nieuwinckel: “Dat we ooit op een warmtenet gaan aansluiten is een evidentie. De vraag is enkel wanneer en aan welke bron. We zijn ervan overtuigd dat dit een meerwaarde is voor de hele wijk. Het zou natuurlijk interessant zijn om dit op schaal van heel Linkeroever te bekijken.

De compactheid van de woningen en het nuttig ruimtegebruik zijn ook essentieel voor een duurzaam project. We zien dat vandaag de grote villa’s in de stadsrand moeilijk verkoopbaar zijn en dikwijls voor de helft leeg staan. Daarom kiezen we in Regatta voor woningen op mensenmaat. Op die manier kunnen mensen langer leven in de woning. Compacte woningen zijn ook betaalbaarder.”

Hoe zien jullie de toekomst van Linkeroever?

Nathalie Nieuwinckel: “Linkeroever is een uiterst groene



Foto woonwijk

woonomgeving met veel recreatie. De gezinnen die bij ons kopen, komen dikwijls uit de stad. Het is groen waar ze naar op zoek zijn. Regatta introduceert wat meer stedelijkheid op Linkeroever, maar het zal uiteraard altijd anders zijn dan de binnenstad en zijn open en recreatief karakter behouden. Initiatieven zoals de waterbus of misschien in de toekomst een brug zullen voor meer betrokkenheid zorgen tussen beide oevers.

Olivier de Kersgieter: “Regatta is een eerste stap in het levendiger maken van Linkeroever. Het Galgenweel park en het masterplan voor Sint-Anneke en de jachthaven kunnen aantrekkingspolen voor de hele stad zijn.”

B-architecten maakte het ontwerp voor **Batoo**, het derde gebouw in de rij aan de Blancefloerlaan. **Sven Grooten** van B-architecten vertelt over hun bijdrage aan Regatta.

Wat zijn de belangrijkste uitgangspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp van Batoo?

Sven Grooten: “Ons gebouw bevindt zich in de zone Ga van het BPA. In deze zone gelden gezamenlijke voorschriften voor de drie bouwblokken. De opdracht om de deelzone Ga3 te ontwikkelen kwam op het moment dat de Ga1 (Longitude complex, Conix architecten) en Ga2 (seniorencampus, 51N4E) al klaar waren, waardoor er een aantal beperkende randvoorwaarden waren. Zo mocht er slechts een beperkt aantal vierkante meters gebouwd worden op het toch wel vrij grote bouwblok. Ten tweede moest in het project ook een supermarkt geïntegreerd worden. Ten derde was er

bepaald dat de Ga blokken publiek doorwaadbaar moesten zijn. Anderzijds legden de stedelijke plannen een aantal basisprincipes op, zoals een levendige plint, een bouwhoogte die in harmonie met de naastgelegen gebouwen moest zijn, het afwerken van het bouwblok, ... Als ontwerper moeten wij daarin een evenwicht zoeken. Wat zetten we waar in om een goed bouwblok te maken? Hoe zorgen we voor een levendige plint en een hoge woonkwaliteit? Hoe kan de schaal van het project gecombineerd worden met de vraag naar open ruimte in het bouwblok?”

Hoe past het gebouw zich in in zijn omgeving?

Sven Grooten: “We hebben uiteindelijk beslist om een lang en smal bouwblok te maken langs de Blancefloerlaan. Het volume huisvest 59 wooneenheden en de supermarkt Colruyt. Aan de kant van de wijk hebben we zes paviljoentjes gemaakt waar in totaal 10 appartementen zitten, één paviljoen wordt immers de laad-en loszone van de vrachtwagens. Daartussen heb je het groene binnengebied met een gemeenschappelijke tuin voor alle bewoners van de site.

Omwille van een niveauverschil van 1m40 tussen de Blancefloerlaan en de binnenstraat in de wijk zijn de fietsenbergingen half onder het gelijkvloers niveau van de paviljoenen ondergebracht. Door de fietsenberging en het feit dat het binnenplein publiek doorwaadbaar is, kan het binnenplein een fijne ontmoetingsplek worden. Er zit geen ondergrondse parking onder het binnengebied, waardoor het ook een echt groen gebied kan zijn met volwassen bomen. Het dak van de supermarkt wordt



Batoo: gevel Blancefloerlaan

een groen dak waarop de extra ruime terrassen van de bovengelegen appartementen uitgeven. Het lange volume is dus op schaal van de Blancefloerlaan en de twee naastgelegen gebouwen. Ook in de materialisatie hebben we nagedacht over de stedenbouwkundige inpassing. We hebben voor een donkere ruwe baksteen en banden in donkere beton gekozen met zwarte spijltjes voor de terrasleuningen om de gevel een zekere stevigheid en eenheid te geven.”

Kan je iets vertellen over de architectuur van de appartementen?

Sven Grooten: “De appartementen aan de Blancefloerlaan zijn appartementen met 1, 2 of 3 slaapkamers. Er zijn telkens twee appartementen rond een circulatiekern. De mogelijkheid bestaat om twee appartementen te combineren. Ook de appartementen in de paviljoenen kan je samen kopen zodat er één grote stadswoning in elk paviljoen ontstaat.

In het volume aan de Blancefloerlaan zijn er slechts een beperkt aantal dragende muren wat een heel vrij

plan oplevert. Dit zorgt ook voor flexibiliteit naar de toekomst toe. Verder zijn het compacte, maar ook heel ruimtelijke woningen, omdat het doorzonappartementen zijn met leefruimtes zowel aan de kant van de straat als aan de kant van het binnenplein. Zo heb je vanuit de woonkamer ofwel een zicht op het Middenvijver park, ofwel op de wijk en het Galgenweel.”

Op welke manier hebben jullie de relatie met de straat vormgegeven?

Sven Grooten: “De gevel aan de Blancefloerlaan is heel levendig uitgewerkt. In de plint zitten grote overdekte entrees naar de appartementen en de commerciële ruimtes. Voor de Colruyt kunnen de nissen als fietsberging gebruikt worden. Elke verdieping heeft over de hele lengte een smal balkon, waardoor je grote ramen tot op de grond kan maken. Hierdoor krijg je vanuit de woning direct contact met de straat, maar ook omgekeerd krijgt de gevel een levendig gelaat, bijvoorbeeld wanneer die ’s avonds verlicht is. Dit vinden we heel belangrijk voor een stedelijk gebouw.”



Batoo: paviljoenen

Tekst: Valerie Van de Velde
Beelden: Vooruitzicht en B-architecten

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