

Neerland woonzone A

Vlaamse Poort en Dela Building NV awg architecten

Neerland is een gebied in het zuidelijk deel van het Antwerpse district Wilrijk. Het Neerland park, omgedoopt tot park van Eden, is in 2013 voltooid. Het park van 23 ha betekent een aanzienlijke open groene ruimte en een waardevol natuurpark voor de buurt en voor heel Antwerpen. Het is een voorbeeld van natuur en recreatie, met aandacht voor avontuurlijk spelen, waterhuishouding en hergebruik van materialen. Aan de rand van het park, langs de Krijgslaan, is een zone voor nieuwe woonontwikkeling voorzien.

In 2006 heeft de stad een masterplan laten opstellen door Secchi & Viganò. De Italiaanse ontwerpers achtten een 400-tal woningen mogelijk in het noordelijk deel van Neerland (de 'plint'). Het BPA 'Neerland 30bis' bundelt de belangrijkste principes van dit masterplan en deelt het gebied op in vier bouwzones.

Er werd gestreefd om 1/3de van de woonwijk voor sociale woningen te voorzien. Sociale huisvestingsmaatschappij Arro Antwerpen bouwt 40 sociale koopappartementen in bebouwingszone C. De twee appartementsgebouwen werden ontworpen door B-architecten. Zone A wordt deels door Woonhaven Antwerpen ontwikkeld (met architecten RE-ST en Omgeving) en deels door de private bouwpromotor Vlaamse Poort + Dela Building (met awg architecten). Bouwzones B & D worden in het najaar 2016 als één geheel op de markt gebracht.

De verdichting van de 20ste-eeuwse gordel is met studies als Labo XX op de agenda gezet. Een duidelijke omlijning van parken en publieke ruimte is daar als een strategie voorgesteld. Op die manier wordt de leesbaarheid van de groenstructuren in de 20ste-eeuwse gordel versterkt.



De materialisatie in eenzelfde baksteen zorgt voor de eenheid in het project.
De voetgangersstraat verbindt de verschillende gebouwen.

De woonontwikkeling in Neerland is een voorbeeld van slimme verdichting die kwaliteit toevoegt aan het stedelijk weefsel.

Bouwzone A, de meest oostelijke zone tussen de Krijgslaan en het park, werd via een verkoop onder voorwaarden op de markt gebracht. Het voorstel van Vlaamse Poort, Dela Building en awg architecten werd weerhouden. Het bestaat uit 3 appartementsgebouwen (met in totaal 119 appartementen en 5 commerciële ruimtes) en 23 grondgebonden woningen. We praten met Geert Driesen van awg architecten en Marc Van denabeele van Vlaamse Poort over hun project op Neerland.

Wat zijn de krachtlijnen van het ontwerp?

Geert Driesen: “Voor deze opdracht konden we ons baseren op een zeer gedegen vooronderzoek. Het masterplan van Secchi & Viganò en het verder verfijnde BPA bepaalden de richtlijnen voor ons ontwerp. De vastgelegde bouwhoogtes en rooilijnen boden ons reeds een stevige houvast om een goed stedelijk project te maken. Neerland is een typische plek in de 20ste-eeuwse gordel van de stad waarbij stad en landschap in elkaar

overvloeien. De nieuwe architectuur moet de overgang van een landschappelijk naar een stedelijk gebied kunnen maken. Een doordachte studie van de volumes in de bouwzone was van groot belang. Het programma vroeg om een variabele densiteit, zowel grondgebonden woningen als appartementen in verschillende gebouwen variërend van 3 tot 6 à 7 verdiepingen. Het was een uitdaging om dat spel van hoogtes en laagtes, dieptes en breedtes vorm te geven.

We hebben gekozen om twee appartementsgebouwen als ‘bolwerkmodellen’ op te vatten: compacte volumes rondom een collectieve binnentuin, centraal ontsloten zodat activiteit op het binnenterrein wordt gegarandeerd. De schaal, maat en materialisatie van de gebouwen laten voldoende licht en lucht in de binnenpit toe.

Dit bebouwingsmodel hebben we ook in Utrecht succesvol toegepast. Daar worden regelmatig activiteiten in de binnentuin georganiseerd, wat een positieve dynamiek geeft aan de woonbeleving. De collectiviteit van de binnentuin maakt bovendien op een natuurlijke manier de overgang tussen het publieke karakter van het park en de private woningen.”



Het project bestaat uit 23 grondgebonden woningen, 119 appartementen en 5 commerciële ruimtes

Hoe past het project zich in in de omgeving?

Geert Driesen: “De gebouwen zijn voldoende doorwaadbaar, zodat er verschillende mogelijkheden zijn om naar het park te gaan via de woonwijk en het groen van het park ook visueel in het project wordt getrokken. De voetgangersstraat die de verschillende gebouwen verbindt, heeft een aantal openingen in de straat zodat er groene tussengebieden ontstaan.

Het reliëf is een belangrijke factor in het ontwerp. Er is een natuurlijk hoogteverschil van 1,5m op het bouwterrein, wat we kunnen inzetten om de privacy van de woningen te garanderen. Anderzijds maken publieke trappen het gebied toegankelijk. Afwateringskanalen van noord naar zuid brengen het water tot in de wadi achter de bouwzone van Woonhaven. Dit verhoogt de kwaliteit en de beleving en zorgt voor een inbedding in het landschappelijk kader.”

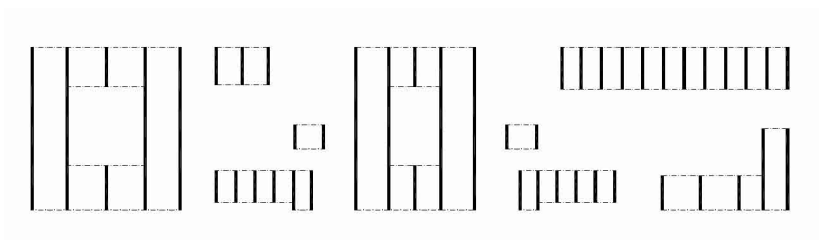
Wat zijn de troeven van de architectuur?

Marc Van denabeele: In dit project worden kwaliteitsvolle, duurzame woningen gebouwd. Het zijn alzijdige appartementen van het doorzon type.

De genereuze verdiepingshoogte van 3m en de grote ramen zorgen voor heel aangename woonruimtes. De appartementen worden als intelligent casco gebouwd, zodat kopers o.a. de keuze hebben om aanpalende wooneenheden samen te voegen. Uiteraard is deze ingebouwde flexibiliteit bepalend voor het duurzaam karakter van het project.

We zijn heel tevreden over de materialisatie en de kleurkeuze. Voor de gevels is er gekozen voor een geel-bruin-witte baksteen met mooie schakeringen en lichtgrijs gevoegd. Het volledige project is in dezelfde kleur uitgevoerd, wat ook specifiek gevraagd was door de welstandscommissie. Door het spel van baksteencomposities en het ritme van raamopeningen en terrassen is er reliëf in de gevel gecreëerd.

Mede door de eenvormige materialisatie, wordt een echt ensemble gemaakt. Het groen is een tweede verbindende factor. Maar ook de inrichting, detaillering en materialisatie van de openbare ruimte, tot de straatverlichting toe, draagt bij aan de eenheid.”



Op welke manier is het een duurzaam project?

Geert Driesen: “Het intelligent casco is natuurlijk fundamenteel voor de toekomstwaarde. Alle woningen zijn energiezuinig, volgens de BEN-principes (Bijna-EnergieNeutraal) ontworpen. Verder is er de zorg voor langzaam verkeer. Een groot gedeelte van de fietsen kan op maaiveld geborgen worden, naast de fietsbergingen in de woningen of in de ondergrondse parking. Het is een autovrije en kindvriendelijke wijk. De buitenaanleg zal zoveel mogelijk met groen worden ingevuld, bovenop de ondergrondse parking (voor 255 plaatsen) is 1,5 m gronddekking voorzien, waardoor volwaardige ingroening mogelijk is. Daarnaast zullen er overal groendaken zijn. Technum heeft de duurzaamheidsaspecten in functie van energie-efficiëntie en waterrecuperatie verder verfijnd.”

Marc Van denabeele: “Door een mix aan te bieden van grote en kleine appartementen en grondgebonden woningen, worden bewoners van uiteenlopende leeftijd en divers budget aangetrokken. Ook de combinatie met het project van Woonhaven Antwerpen verbreedt verder het bewonerspubliek. Dit zorgt voor sociale duurzaamheid.”

Welke factoren bepalen mee het succes van dit project?

Marc Van denabeele: “Er zijn een aantal troeven van dit project. Ten eerste: de ligging. Het project is ideaal gelegen in Wilrijk, een rustig en groen district, maar toch dichtbij het centrum van Antwerpen én op de weg naar Brussel. Ten tweede, het Neerland park. De stad heeft vóór de ontwikkeling van de woonzone enorm geïnvesteerd in de aanleg van het park. Dit biedt natuurlijk fantastische uitzichten voor de appartementen. Ten derde, de grootte van het project. Als projectontwikkelaar in Antwerpen zijn we echt op zoek naar dit soort grote projecten. Het biedt ons kansen om betaalbare woningen op de markt te brengen. Tenslotte, de voorbereiding en begeleiding van AG VESPA. We zijn heel tevreden over hoe het project in goede banen wordt geleid. Het masterplan en BPA gaven ons ook de nodige juridische zekerheid.

Daarnaast werken we samen met een zeer goed architectenbureau. De wedstrijdformule biedt het voordeel dat we onmiddellijk gestart zijn met een kwaliteitsvol ontwerp waar alle partners positief tegenover staan. We hebben het wedstrijdontwerp ook uitgevoerd, mits een aantal kleine wijzigingen. Het concept is niet veranderd en dat versterkt de samenwerkingen en versnelt het proces.”



Gevelfragment appartementen



Werfffoto's augustus 2016

Tekst: Valerie Van de Velde
Beelden: awg architecten

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