Stadsvernieuwingsprojecten in Vlaanderen — (2002-2011)

EEN EIGENZINNIGE PRAKTIJK IN EUROPEES PERSPECTIEF

Els Vervloesem, Bruno De Meulder en André Loeckx

–
Het domein van het voormalig Militair Hospitaal wordt omgevormd tot een woonbuurt met een mix van marktconforme, 'betaalbare' en sociale woningen met veel groene, publieke ruimte. Een deel van de sociale woningen bevindt zich naast de noordelijke toegangspoort.

Enclave opent zich naar de buurt

Tot enkele jaren geleden was het domein van het Militair Hospitaal een verborgen stuk stad. Nu de sloophamers hun werk hebben gedaan, de hoge omwalling deels is verdwenen en het hele achterliggende gebied plots deel uitmaakt van het straatbeeld, is dat een vreemde gewaarwording — alsof er ineens een nieuw stuk stad uit het niets tevoorschijn is gekomen.

Het voormalige militaire domein is een 7,8 hectare groot gebied, gelegen binnen de negentiende-eeuwse stadsgordel van Antwerpen. De uitzonderlijke schaal van de site, in combinatie met de centrale ligging, vlakbij de Antwerpse ring en het station van Berchem, maken het tot een uitgelezen stadsvernieuwingslocatie. Toch bleef het terrein, na het vertrek van de militairen, nog ruim tien jaar onaangeroerd.

In 2003 ging het Antwerpse stadsbestuur over tot de aankoop van het domein en bracht het vervolgens via een procedure van 'verkoop onder voorwaarden' opnieuw op de markt. Die voorwaarden bestonden uit een aantal richtlijnen en ambities die het stadsbestuur gerealiseerd wilde zien. Het ging in de eerste plaats om de ontwikkeling van een woonbuurt, waarbij veel aandacht moest gaan naar het bouwen voor uiteenlopende doelgroepen. Een bijzondere eis van de stad was dat er minstens 25 procent sociale huisvesting en 40 procent 'betaalbaar wonen' moest worden geïntegreerd. Dit leverde een verhit politiek debat op rond sociale mix. Niet iedereen was het ermee eens dat de sociale woningen net in de randen werden gegroepeerd. Ook stelde de stad voorop dat er voldoende kwalitatieve groene publieke ruimte en een publieke doorgang dwars door het bouwblok heen aanwezig moest zijn. Er werd een wedstrijd uitgeschreven waarvoor projectontwikkelaars zich samen met architecten konden inschrijven. Uniek voor deze publiek-private samenwerking was dat van meet af aan een vaste vraagprijs van 10 miljoen euro werd vastgesteld. Op die manier speelde bij de uiteindelijke toekenning van de opdracht het bod minder mee, en konden de ambities primeren.

Het project van het consortium Vanhaerents-Wilma-Beel en Achtergael architecten kwam als winnaar uit de bus. Voor de uitwerking van het ontwerp namen de projectontwikkelaars een team van stedenbouwkundigen, architecten en landschapsarchitecten onder de arm: Stéphane Beel en Lieven Achtergael Architecten, 360 Architecten, Huiswerk, uapS en Michel Desvigne. In het centrale gedeelte krijgen alle beschermde, historische panden een nieuwe invulling. De ziekenhuispaviljoenen worden gerenoveerd, voorzien van balkons en ingericht als lofts; het langwerpige noord-zuidgebouw krijgt extra verdiepingen op het dak en wordt ingedeeld in appartementen; in de voormalige kapel komt een sterrenrestaurant en in het gebouw van de generale staf zullen kantoren en serviceflats worden ondergebracht. In het oostelijk gedeelte, waar vroeger het arsenaal was, wordt plaatsgemaakt voor 73 grondgebonden rijwoningen; in het westelijk gedeelte worden drie nieuwe volumes met 'parkappartementen' gebouwd. Op die manier ontstaat er een sterke mix van historische en nieuwe bouwvolumes, met uiteenlopende woontypologieën, gaande van ruime lofts, over duplexdakappartementen tot klassieke rijwoningen met tuin, die door hun strategische plaatsing ook voor een gevarieerde aaneenschakeling van publieke en private buitenruimtes zorgen. Liever dan te opteren voor één centrale, groene open ruimte waarrond zich een groot aantal nieuwe woningen schikken, kozen de ontwerpers er bewust voor om de site te ontwerpen als een aaneenschakeling van vele 'parkkamers', die met elkaar verbonden zijn en in elkaar overlopen.

Maar het echte vernuft van het ontwerp voor het Militair Hospitaal schuilt in de omgang met de randen. Deze randen, die de grillige contouren van de achterkanten (en binnenkanten) van het bouwblok vormen, nemen telkens wisselende gedaanten aan: prominente resten muuromwalling, private achtertuintjes, al dan

De huidige DBFM-constructies (design, build, finance & maintenance) laten vaak te wensen over, zeker op de lange termijn. Lokale besturen onderhandelen veelal niet hard en deskundig genoeg over de verdeling van lusten en lasten. Ze vragen te weinig terug in ruil voor publieke investeringen. Uiteindelijk worden de kosten toch weer doorgerekend aan de overheden. Het Militair Hospitaal in Antwerpen is een goed voorbeeld van hoe het wel kan. De stad heeft de 'F' (finance) tussen haakjes gezet. Ze heeft het hele domein verkocht tegen een vaste prijs en de verkoop gekoppeld aan een aantal voorwaarden, zoals een minimumpercentage publieke ruimte en een waarlijke integratie van de sociale huisvesting.'

Linda Boudry — directeur Kenniscentrum Vlaamse Steden

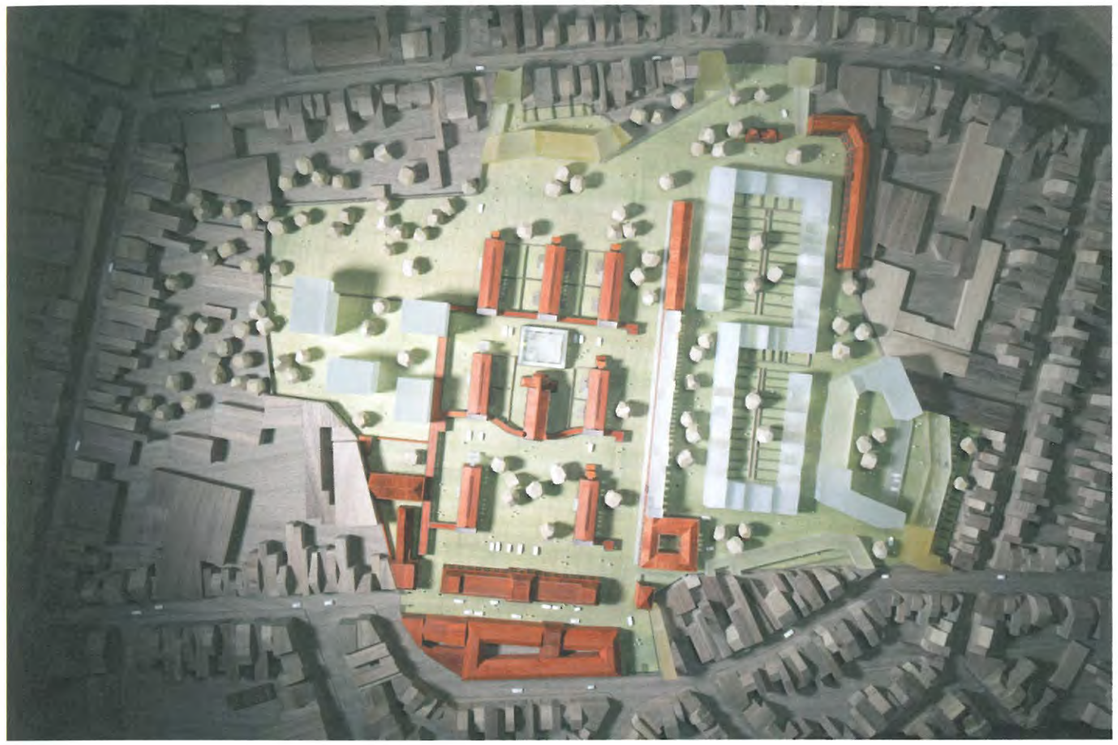
In het centrale gedeelte krijgen alle beschermde, historische panden een nieuwe invulling. Op het dak komen extra verdiepingen.

In de voormalige kapel komt een sterrenrestaurant.

niet blinde achtergevels... In plaats van die eigenaardige naar karakteristieke randen te maskeren, trachtten le ontwerpers de mogelijkheden die ze boden juist zo eel mogelijk uit te buiten. Inspelend op de achter-iggende eigendomsstructuren, doorbraakmogelijkheden n potentiële ruimtelijke meerwaarde, ontwikkelden e verschillende strategieën. Zo krijgen de bestaande rbeiderswoningen in de Van Luppenstraat tuinuit-reidingen die op een kwalitatieve manier aansluiten p de tuinen van de nieuwe woningen van het Militair lospitaal. Van de muur waarachter het autonoom emeentebedrijf AG Vespa het voormalige kostuum-telier ombouwt tot kinderdagverblijf, wordt bewust oldoende afstand bewaard. Op die manier kan er weer en nieuwe doorgang naar de buurt worden gecreëerd, erwijl de bewoners van het Militair Hospitaal kinder-pvang binnen handbereik hebben. Ook aan de Lamoriniè-estraat komt er een extra doorgang. Door vooruit te ijken en slim te anticiperen op de uitgebreide mogelijk-eden van het ganse bouwblok wordt er zorg voor edragen dat de uitbreiding van de site en de integratie n de buurt in geen geval gehypothekeerd worden.

Het herontwikkelen van een voormalig militair omein tot een hedendaagse, stedelijke woonbuurt is niet zonder risico's. Het grootste gevaar is dat het gebied een *gated community* wordt: exclusief gericht op en enkel toegankelijk voor de beperkte groep bewoners die in staat was om hier een woning of appartement te bemachtigen. De stad Antwerpen heeft, mede dankzij het feit dat zij de gronden heeft verworven, een belangrijke stempel op het project kunnen drukken en heeft op aandringen van de jury van het stadsvernieuwingsfonds werk gemaakt van extra doorgangen die het domein met de omliggende buurt verbinden. Ook in het ontwerp wordt ingespeeld op dit risico door de site nagenoeg volledig autovrij te maken en door het publieke karakter van de 'parkkamers' te maximaliseren. Het autovrije karakter zorgt er samen met de nieuwe doorsteken voor dat de doorwaadbaarheid van de site wordt geoptimaliseerd. Doordat de toegangen van de nieuwe woningen niet rechtstreeks op de 'parkkamers' uitgeven, wordt vermeden dat de belangrijkste groene ruimtes exclusief zouden worden toegeëigend door de nieuwe bewoners. Zo wordt er alles aan gedaan om de voormalige geïsoleerde, nauwelijks zichtbare en ontoegankelijke enclave om te vormen tot een open, nieuwe stadswijk, zodat die opnieuw kan toegeëigend en omarmd worden door de buurt.

de verkoop stelde de stad een aantal orwaarden voorop, zoals voldoende alitatieve groene publieke ruimte en n publieke doorgang door het bouwblok.
téphane Beel en Lieven Achtergael Architecten,
Architecten, Huiswerk, uapS, Michel Desvigne



–
Maquette van het project. De voormalige enclave opent zich naar de omliggende wijken.
© Stéphane Beel en Lieven Achtergael Architecten, 360 Architecten, Huiswerk, uapS, Michel Desvigne

–
Er ontstaat een mix van historische en nieuwe bouwvolumes met uiteenlopende woontypologieën. Op de voorgrond de gerenoveerde ziekenhuispaviljoenen, op de achtergrond de nieuwe volumes met 'parkappartementen'.
© Stéphane Beel en Lieven Achtergael Architecten, 360 Architecten, Huiswerk, uapS, Michel Desvigne