Steden-bouw kan ook zo

VOORBEELDENBOEK

Toekomstbestendige stedenbouw
en ruimtelijke planning

PUBLIC IDEAS

Project 2: Groen Zuid, Hoboken

Groen-Zuid is een brownfieldontwikkeling op de oude Scanfil-site in Hoboken, Antwerpen. De nieuwe woonwijk omvat 600 woongelegenheden (appartementen, eengezinswoningen, sociale woningen, assistentiewoningen en serviceflats), een dienstencentrum met cafetaria, twee commerciële ruimtes, een kinderdagverblijf en een buurtpark. Het succes van Groen-Zuid is mede het gevolg van een intens en weloverwogen planningstraject.

CONTEXT

Groen-Zuid is uitstekend gelegen in het centrum van Hoboken met allerlei voorzieningen op loopafstand: winkels, scholen, een administratief centrum, banken, een postkantoor, een apotheek, een bibliotheek en culturele en sportieve activiteiten. De ontsluiting naar de ruimere omgeving is optimaal, met voldoende bus- en tramvervoer op wandelafstand en het station Hoboken Polder om de hoek. Terwijl de oude fabriekssite een barrière was voor de omliggende buurten, vormt het project vandaag een belangrijke schakel tussen de wijken en verbindt het belangrijke Hobokense groenstructuren, zoals het fort, het park en de polder. In 2018 werd de fietstunnel onder het spoor ingehuldigd, een belangrijke doorsteek tussen het centrum van Hoboken, de Hobokense Polder en het centrum van Antwerpen.

PROCES

De eigenaar van de voormalige Alcatelvestiging ‘Scanfil’ gaf begin 2008 aan dat hij het verlaten industrieterrein wou herontwikkelen. In 2010 kocht CORES Development de site en startte met de opmaak van de plannen. Het team Binst Architects-Stramien werkte een masterplan en een beeldkwaliteitsplan uit, zowel voor de architectuur als voor de omgeving. En dat in een kruisbestuiving: de open ruimte bepaalt de architectuur en omgekeerd. Op basis hiervan maakte de stad Antwerpen in 2012 het RUP Scanfil op, waarin zij ook delen toewees voor sociale huisvesting en een senioren- en kinderdagverblijf. Dat juridisch kader vertaalde Stramien vervolgens in een verkavelingsplan, als leidraad voor de stedenbouwkundige vergunningen.

Een intensief overlegtraject en een doorgedreven buurtparticipatie doorheen alle fasen zorgden voor een breed draagvlak bij burgers, overheid en projectpartners. Het project kende daardoor geen enkele beroepsprocedure en een opmerkelijk snel verloop. Amper vier jaar na de goedkeuring van het masterplan in 2009 leverde de stad in december 2013 de eerste stedenbouwkundige vergunning af.

Dankzij de stapsgewijze opbouw heeft het ontwerpteam alle input gestaag verwerkt en het project steeds verder verfijnd, om uiteindelijk tot een voldragen project te komen. Een project waar niet alleen de bewoners een goede thuis vinden, maar dat ook een meerwaarde betekent voor de buurt, de natuur en de gemeenschap. Op enkele jaren tijd werd het verlaten brownfield omgevormd tot een groene, bruisende woonbuurt.

VIBE REVIEW

LESSEN

Het project werd vanaf dag één in breed overleg opgevat, met alle betrokken actoren: stad Antwerpen, district Hoboken, Zorgbedrijf Antwerpen, Woonhaven, Infrabel en nutsmaatschappijen. AG Stan (de voorloper van AG Vespa) stelde een buurtregisseur aan en er kwam een uniek contactpunt. Verder werden meerdere infomomenten gehouden, met wandelingen en infoborden op de site, zodat de buurt een duidelijk zicht kreeg op de aankomende ontwikkelingen.

Door de aanleg van collectieve tuinen, een uitnodigend groen openbaar domein en een bebouwing met een menselijke schaal, is sterk ingezet op het creëren van een buurtschap, een plek van kwalitatieve geborgenheid waar mensen zich thuis voelen. Alle bewoners beschikken over een eigen buitenruimte en genieten samen van de woonerven en groene binnentuinen. In die collectieve 'tussenruimte' kunnen de bewoners elkaar spontaan ontmoeten. Er ontstaan woonensembles waar mensen intergenerationeel, sociaal inclusief en toekomstbestendig samenwonen.

PROJECTGEGEVENS
Groen-Zuid, Hoboken
(2009–2021)

Opdrachtgever
CORES Development,
Woonhaven Antwerpen
en Zorgbedrijf Antwerpen

Ontwerpteam
Stramien en Binst Architects (masterplan), Binst Architects, STAM, META en BOB 361 (architectuur), Stramien (publiek domein)

Ligging
Catharina Lundenhof – Halmaelshof – Schaapskooi – Ganzendries – Roodenbekehoek, Hoboken

Inzender dossier
Thomas de Jong
(CORES Development)

Masterplan legt grote lijnen vast

Uitgebreid overleg zorgt voor gedragen ontwerp

VIBEWZW