

“Wij geloven in Linkeroever”

Op de linkeroever van de Schelde, tegenover Antwerpen, verrijst langzaam maar zeker Regatta. Ons lid Vooruitzicht is niet aan zijn proefstuk toe op het vlak van woon- en werkprojecten, maar dit is één van de meest ambitieuze ontwikkelingen in het land. Bouwbedrijf trok dus op onderzoek uit en peilde naar de motieven en de aanpak van Vooruitzicht. Wie het van dichtbij wil zien: Regatta is één van de bouwplaatsen die meedoen aan Open Wervendag 2011.

Ir. Kris Van Ballaer (directeur projectontwikkeling): “Waarom wij hieraan begonnen zijn? De bevolking stijgt, de gezinnen worden kleiner en we moeten allemaal een dak boven ons hoofd hebben. Mensen vinden energiezuinigheid alsmaar belangrijker, maar zeer energiezuinig renoveren is niet eenvoudig. Dat maakt nieuwbouw aantrekkelijk. Plus: Linkeroever was er rijp voor. Je hebt er tegelijk de rust en de nabijheid van de stad.”

SANERING

“Voor de afdeling bouw van Vooruitzicht is onze projectontwikkeling belangrijk.

We streven aan de kant van de aanname naar een evenwicht: de helft eigen projecten, de andere helft marktopdrachten. Daalt het aandeel eigen projecten, moeten we ons meer op de onzekere markt van de bouwopdrachten wagen.”

BOUWEN OP GROTE SCHAAL

Het Regatta-project op Linkeroever is een van de grootste residentiële bouwprojecten ooit in dit land. In een periode van meer dan 10 jaar gaat Vooruitzicht meer dan 450 woningen en 1000 flats bouwen, aangevuld met 40.000 m² kantooroppervlakte en 12.000 m² hotel-, horeca- en winkelruimte. Het terrein van Regatta is

40 ha groot. Bij het project hoort ook het Galgenweelpark, een nieuw park met een oppervlakte van 12 ha.

Intussen zitten de eerste 28 woningen en een gebouw met 35 flats in de afwerkfase. Een klein onderdeel van het totale project, maar toch is het materiaalgebruik indrukwekkend. Het flatgebouw alleen vroeg ongeveer 1.800 m² holle wanden, 800 m² volle prefabwanden en 1.700 m² ‘predallen’ of breedvloerplaten. Voor de woningen waren ongeveer 3.500 m² prefab metselwerk wanden nodig en bijna 3.000 m² breedvloerplaten.



LINKEROEVER – Een blik vanuit de lucht op het enorme projectterrein. Links een arm van het Galgenweel.

EFFICIËNTIE

De uitvoerders bij Vooruitzicht worden van in het begin bij de concrete ontwikkeling van de projecten betrokken. Alles wordt ook tot in de puntjes uitgetekend zodat het bouwen zelf snel en efficiënt kan verlopen. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van prefab.

Ing. Filip Koeckelenbergh (hoofdprojectleider): “Dat staat je toe om de timing te respecteren en het kwaliteitsniveau te handhaven bij zulke enorme opdrachten. Nu de reserve op de arbeidsmarkt slinkt, moet je efficiënt bouwen. We plaatsen ook eerst de ramen voor we de gevel afwerken, een beetje tegen de klassieke Belgische bouwstijl in. Maar zo wordt je constructie sneller water- en winddicht, en bovendien bereik je gemakkelijker de hoge luchtdichtheid die nodig is voor energiezuinige gebouwen.”

MASTERPLAN

Je hoeft niet lang rond te rijden in Brussel of Antwerpen om een goedbedoeld stedenbouwkundig project uit het verleden

tegen te komen dat de verwachtingen niet kon waarmaken. Vooruitzicht was zich daarvan bewust en liet voor Regatta



PROJECTBEHEERders – Ir. Kris Van Ballaer (directeur projectontwikkeling) en ing. Filip Koeckelenbergh (hoofdprojectleider).

een masterplan ontwerpen door het architectuurbureau van Bob Van Reeth voormalig Vlaams bouwmeester.

Kris Van Ballaer: “Dat is essentieel voor de kwaliteitsbewaking van de site. Bin-

nen de grote lijnen van het masterplan laten we onderdelen van Regatta door verschillende architecten ontwerpen, die ieder hun eigen interpretatie geven aan de opdracht. Zo ontstaat een grote diversiteit en een goede mix van functies en bouwstijlen. Al naargelang de bouwfases vorderen en de kopers opdagen sturen we ook bij. Als een ontwerp of een idee weinig aantrekkelijk is, is het masterplan flexibel genoeg om alternatieven toe te laten.”

MILIEUVRIENDELIJK

Ook technisch is het masterplan belangrijk. Het schrijft bijvoorbeeld duurzame materialen voor. Bovendien wil Vooruitzicht met de woningen beter doen dan het wettelijk verplicht E-peil. Ze halen E60 of zijn zelfs lage-energie woningen. Maar ook het ruimere plaatje van Regatta is uitgesproken milieuvriendelijk.

Filip Koeckelenbergh: “De volledige wijk wordt zone 30. We dringen geparkeerde auto’s weg uit het straatbeeld ten voordele van een groene leefomgeving. Er wordt grootschalig gebruik gemaakt van groendaken en we leggen wadi’s aan, laag gelegen punten waarin het regenwater zich kan verzamelen en in de bodem trekken. Zelfs bij de omgevingsaanleg was het milieu een aandachtspunt: we hebben zoveel mogelijk grond ter plaatse opnieuw gebruikt, wat heel wat vrachtwagenvervoer overbodig maakte.”



LEEFBAAR – Regatta wordt geen monotoon monster maar combineert huizen, flats, kantoren, winkelruimte en nutsgebouwen tot een diverse en leefbare wijk (ontwerp: verschillende Belgische architectenbureaus).



HEDEN – Latitude, het woongebouw met de eerste 34 van de duizend geplande flats (architect: BURO II).