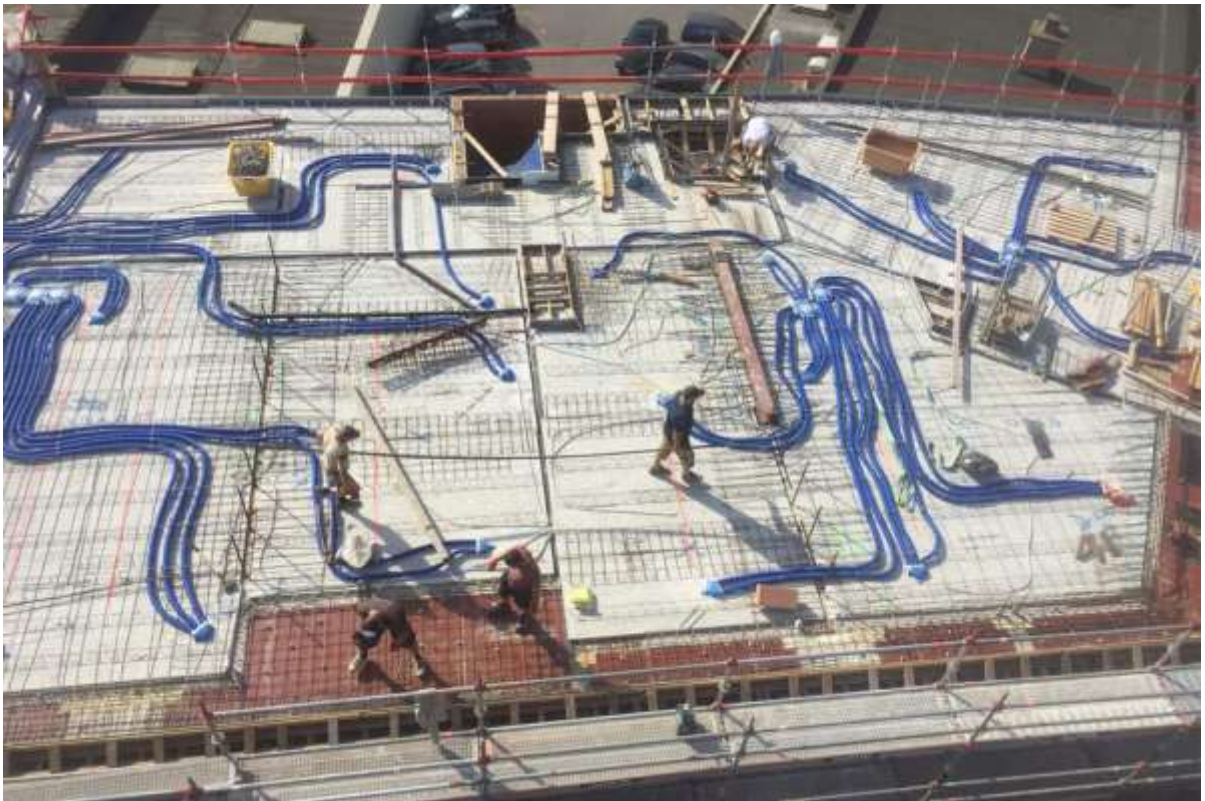


Oude kanaalbuurt wordt riant woonlocatie



Tekst | Koen Mortelmans
Beeld | Jos Dejongh
24 maart 2023

Langs de Antwerpse IJzerlaan is een vervallen garage vervangen door een riant appartementsgebouw met een handelsruimte op het gelijkvloers. Residentie 'De Kempenaar' telt veertig wooneenheden en dankt haar naam aan een specifiek type smal binnenschip, dat vroeger veel werd gebruikt op de nabijgelegen kanalen.



De beperkte beschikbare ruimte maakte van de werforganisatie een serieuze uitdaging. De Kempenaar is een realisatie van Dejongh Development, naar een ontwerp van Mertens-architecten en met Jos Dejongh Bouwonderneming als hoofdaannemer. Op verdieping één tot vijf zijn telkens zeven appartementen ingericht met een terras aan de voor- of achterzijde van het gebouw. Van de vier appartementen op verdiepingen zes en zeven is de helft uitgevoerd als duplex. Hun omvang varieert van circa 55 m² voor de kleinste flat tot 200 m² voor de grootste appartementen. De handelsruimte is goed voor 218 m². De daken zijn afgewerkt als extensieve groendaken.



e bouwput bestond uit waterdichte wanden die tot in de kleilaag reikten.

Aantrekkelijk voor breed publiek

Met de indeling in grote en kleine wooneenheden mikte Dejongh Development op een mix van kopers, van starters tot gesettelde gezinnen. De nabijheid van Universiteit Antwerpen, AP Hogeschool en het nieuwe ZNA Cadix-ziekenhuis maakt de nieuwe woningen in deze wijk ook aantrekkelijk voor studenten. De appartementen zijn bereikbaar via twee gemeenschappelijke traphallen met lift. Op de begane grond bevinden zich twee fietsenbergingen. Een inrit biedt er toegang tot de parkeergarage op de twee ondergrondse niveaus.

De Kempenaar is opgetrokken op de hoek van de IJzerlaan en de Bredastraat, vlak bij de vroegere IJzerbrug. De IJzerlaan vormt de verbinding tussen de Noorderlaan en de Groenendaallaan, twee belangrijke ontsluitingswegen langs de noordkant van het Antwerpse stadscentrum. Amper een generatie geleden vormden de IJzerlaan en omgeving een buurt die haar beste tijd wel leek te hebben gehad.

De ooit zo bruisende economische activiteit had zich verlegd naar ruimere percelen in het havengebied en het binnenland. Maar intussen is de kentering volop bezig, in heel de brede strook in de lijn van het Albertkanaal, van Wijnegem tot aan het Eilandje in Antwerpen.



Het substraat ligt er al, maar pas in de loop van het voorjaar wordt het groendak van De Kempenaar volop groen.

Grondige facelift

In het kader van die herwaardering gaf Stad Antwerpen de IJzerlaan een grondige facelift. Zo liet ze de IJzerlaanbrug afbreken en vervangen door een brug voor uitsluitend fietsers en voetgangers. De IJzerlaan veranderde grondig van uitzicht. Een nieuw wegprofiel bezorgde haar de uitstraling van een groene stadsboulevard. Het was dan ook een weloverwogen keuze om net hier een nieuw woonproject te realiseren, met veel aandacht voor lucht en licht.

“De ligging aan de rand van de stad maakt De Kempenaar vlot bereikbaar, zowel met de wagen als met de tram en de bus. Via de Leien bereik je vlot de binnenstad, de haven is bereikbaar via de Noorderlaan en een oprit naar de ring van Antwerpen ligt vlakbij”, vertelt Nick Brosens, technisch directeur bij Jos Dejongh Bouwonderneming.

“Op wandelafstand ligt het prachtige Park Spoor Noord, dus ontspanning en recreatie zijn nooit veraf.”



De Kempenaar draagt bij aan de herwaardering van de hele kanaalbuurt.

Grootste ooit

“De Kempenaar is tot nog toe het grootste appartementsgebouw dat we ooit optrokken”, aldus Brosens. “Intussen staat er wel een nog volumineuzer project op onze planning. We beperken onze werfsfeer zeer bewust tot een straal van ongeveer 25 kilometer rond onze vestiging in Kalmthout. Zo kunnen we de verplaatsingen van onze 45 medewerkers zo beperkt mogelijk houden. Niet onbelangrijk, gezien de grote fileproblematiek in België. We bouwen vooral residentiële gebouwen, maar hebben ook al mooie referenties in utiliteitsbouw, zoals woonzorgcentra en scholen en zelf industriële gebouwen zoals garages.”

Technische uitdaging

Om de twee ondergrondse parkeerniveaus uit te graven, moest de aannemer het grondwaterpeil verlagen. “Het stadsbestuur liet ons weten dat de bodem hier extreem zettingsgevoelig is”, blikt Nick Brosens terug. “De stedelijke overheid stelde de absolute eis dat onze bemalingswerken het grondwaterpeil buiten de bouwput niet zouden aantasten.

Doordat retourbemaling praktisch gezien geen optie was, opteerden we voor de creatie van een afgesloten bouwput.”

Die bouwput bestond uit waterdichte wanden die tot in de kleilaag reikten, tot op een diepte van 30 meter. “We hebben deze wanden uitgevoerd in soilmix. Met traditionele funderingstechnieken zoals secanspalenwanden zouden we niet tot de vereiste diepte geraken. Door de soilmixwanden tot in de kleilaag te frezen, laten we de kleilaag dienstdoen als bodemplug en ontstaat het principe van een afgesloten bouwput. Het uitwerken van deze funderingsmethode vergde heel wat tijd en studiewerk, maar onze werken hebben geen enkele schade aan de omringende panden veroorzaakt.” Ook de beperkte beschikbare ruimte op de bouwplaats maakte van de werforganisatie overigens een serieuze uitdaging.

GR&OM – Extensief groendak

De aanleg van het extensieve groendak op deze hoge, moeilijk bereikbare plaats was een kolfje naar de hand van GR&OM uit Sint-Niklaas. Dit bedrijf legt niet alleen groendaken aan, maar voert ook alle andere omgevingswerken uit. “Van rioleringen, waterbufferingen, groenaanleg en verhardingen tot volledige parkings en parken”, zegt bedrijfsleider Maarten Weemaes, die de onderneming in 2007 oprichtte, toen nog als Weemaestuinen. Eerder, sinds 2000, werkte Weemaes als zelfstandig tuinaannemer. Zijn team telt momenteel tien mensen. “Wij bieden als een van de weinigen een compleet pakket aan van alle werken rondom een gebouw. Dankzij goede afspraken met de hoofdaannemer kunnen wij onze werken snel en efficiënt uitvoeren.” Opdrachten zoals deze bij De Kempenaar zijn voor GR&OM vertrouwde kost. “We werkten al meermaals samen met Jos Dejongh. We kunnen alleen maar toejuichen dat er steeds meer extensieve groendaken worden aangelegd. Het is onze missie om het maanlandschap van daken, dat nu nog te zien is via Google Earth, te veranderen in groene oases. Elk geschikt dak zou een groendak moeten zijn”, stelt Weemaes met overtuiging.

Op het palmares van GR&OM staan onder meer de waterdoorlatende verharding van zwembad Ieperman in Wilrijk, de groendak-binnentuin bij Appartementen Torck in Deinze, het groendak van revalidatiecentrum Het Veer in Sint-Niklaas en dat van het Ecohuis in Borgerhout. Op het dak van bedrijventrum ‘tPakt, een pioniersproject in Antwerpen, realiseerde GR&OM 1.800 m² groendak. De dakranden zijn er afgeboord met groentebakken die tegelijk fungeren als omheining en kweekplaats voor de groenten. Het systeem van automatische bewatering is ontwikkeld in samenwerking met bio-ingenieur Bram Stessel van De Volle Grond. “Op deze manier kan je extra leef- en werkruimte creëren.” Momenteel werkt GR&OM mee aan Project 33 in Sint-Niklaas.

Daar tovert het de kale verharde zone onder een spoorwegbrug om tot een omgeving met groen en wadi's.

Maatvast schrijnwerk voor zichtbepalend woonproject

Familiebedrijf Peter Moeskops bvba uit Ravels stond in residentie De Kempenaar in voor de plaatsing van het aluminium buitenschrijnwerk. Voorbijgangers en in de werken geïnteresseerde kandidaat-bewoners konden er ruim twintig dagen lang een viertal ervaren schrijnwerkers aan het werk zien.

Tekst Koen Mortelmans | Beeld Jos Dejongh

“We hebben hier gekozen voor Star 75 van Aliplast, omdat dit systeem nauwkeurig beantwoordde aan de technische specificaties die waren opgelegd in het lastenboek”, legt bedrijfsleider Jelle Moeskops uit. “Dit soort opdrachten vormen de kernactiviteiten van ons bedrijf. De precieze afmetingen van de ramen zijn vooraf doorgegeven en de ramen zijn qua type zeer repetitief. Mede daardoor kunnen we elk jaar tientallen gelijkaardige bouwprojecten realiseren. De meest atypische aspecten van De Kempenaar waren de hoekramen en de ramen op de twee hoogste verdiepingen, die in de Trespa-beplating zijn verwerkt. Maar heel ongewoon is dit nu ook weer niet.”



Opvallendste verwezenlijkingen

Moeskops beschouwt De Kempenaar als een mooie referentie. “Het is een zichtbepalend gebouw op een geweldige locatie. Maar het is lang niet het eerste in het oog springende gebouw waaraan we meewerkten. Zo plaatsten we ook het buitenschrijnwerk van The Residence, het elegante woongebouw op de plek van de voormalige danstempel Zillion in Antwerpen. Momenteel werken we mee aan Maarten in Mechelen, een nieuwe woonomgeving op de vroeger site van algemeen ziekenhuis Sint-Maarten in de binnenstad. En aan Castor, de nieuwste wooncluster van Regatta op de Antwerpse Linkeroever.”



Leukste bestellingen

“De projectleider van De Kempenaar had eerder voor een ander bedrijf gewerkt. Wij hadden toen enkele opdrachten voor hem uitgevoerd. Dat was hem goed meegevallen, want toen hij bij Dejongh werkte, belde hij ons op met de vraag om een prijsofferte op te stellen. Voor ons zijn dit de leukste bestellingen. Dat mensen waarmee je al eerder samenwerkte nog aan jou denken bij latere aanbestedingen geeft ons het gevoel dat we ons werk goed doen of het toch goed proberen uit te voeren”, aldus Moeskops.

Het schrijnwerkersbedrijf werd dertig jaar geleden opgericht door Peter Moeskops, de vader van Jelle. Intussen is het uitgegroeid tot een ambitieuze kmo met zestien medewerkers.

Peter had eerder gewerkt voor een ramenconstructeur uit de Noorderkempen, maar zodra Jelle was afgestudeerd, kon hij meteen in de familiale onderneming stappen. “Die telde toen slechts één andere medewerker. Zowat een jaar later werden we geconfronteerd met lange levertijden en besloten we zelf met productie te starten. Dat was het begin van onze groei.”

TECHNISCHE FICHE

- **BOUWHEER**Dejongh Development (Kalmthout)
- **ARCHITECT**Mertens-architecten (Stabroek)
- **HOOFDAANNEMER(S)**Jos Dejongh Bouwonderneming (Kalmthout)