

## Grootste bouwproject sinds decennia brengt 191 appartementen naar centrum Stabroek



191 appartementen zijn verdeeld over tien units. — © Mertens Architecten  
STABROEK - 14 april 2023 – Erik Vandewalle

De gemeente Stabroek staat voor een groots bouwproject in de Dorpsstraat. Polderpark bestaat uit 191 appartementen verdeeld over tien urban villa's met aansluitend een agrarisch gebied en een park voor dagrecreatie van ongeveer 10 hectare. Dat is wat projectontwikkelaar Van Wellen Group en Polders Investeringsfonds plannen in het centrum van de gemeente. Het openbaar onderzoek is pas gestart en loopt tot 13 mei.

Achter Hoeve Brouwers komt het grootste bouwproject in de poldergemeente sinds vele decennia. 191 appartementen worden in fases gebouwd en zijn verdeeld over tien blokken. De projectontwikkelaars rekenen op ongeveer acht jaar.

Opvallend in het project is de groenvulling tussen de urban villa's en het aansluitende park van 10 hectare. "De gemeentelijke verordening in verband met het aantal woonunits zegt dat op die plaats ruimte is voor 205 appartementen. We vragen bewust geen afwijking aan, maar houden het op 191 appartementen", laat Björn Verhoeven van Van Wellen Group weten.

## Geen kazernesfeer

De projectontwikkelaar opteert voor diversiteit en laat zich inspireren door de Amerikaanse sterarchitect Daniel Libeskind, die ook de opdracht heeft om de Antwerpse Boerentoren te hertekenen.

“We willen geen tien gelijke woonblokken en een kazernesfeer. Integendeel, want de tien urban villa’s worden geschrinkt ingeplant. Vanop de Dorpsstraat krijg je dan ook nooit een zicht van een lange rij woonblokken. De urban villa’s hebben vier bouwlagen. De bovenste twee springen in en zorgen voor diversiteit. We werken met verschillende materialen en dat zorgt enerzijds voor een samenhang, maar anderzijds ook voor variatie in de gevels”, aldus Björn Verhoeven.

Twintig procent van de flats beschikt over één slaapkamer, nog eens 20% over drie slaapkamers. De overige 60% heeft twee slaapkamers. Elk appartement beschikt ook over een eigen terras. “Hierbij maken we geen onderscheid tussen voor- en achtergevels. Ik denk bijvoorbeeld aan de appartementen aan zee, die vooraan een mooi uitzicht hebben op de Noordzee, maar aan de achterkant minder fraais te zien krijgen. In dit project is dat anders, want elk terras heeft een groen en mooi uitzicht.”



De plaatst waar het bouwproject wordt opgetrokken. — © RR



Geen kazernesfeer, wel afwisseling. — © Mertens Architecten



Het groene deel begint ter hoogte van de huizen aan de — © rr

“Dit groepsbouwproject maakt geen gebruik van fossiele brandstoffen. Warmtepompen, geothermie en zonnepanelen zorgen voor de nodige energie. De compactere woonvormen en de goede woningisolatie leiden tot minimaal energieverbruik en dat is in deze tijd zeker niet te versmaden. In het woongebied gaan we zo min mogelijk verharden. Het regenwater wordt gebufferd om nadien te worden hergebruikt”, onderstreept Björn Verhoeven.

## Mobiliteit

191 nieuwe appartementen in het dorpscentrum is niet min. Dat betekent dat er heel wat extra auto's hun weg moeten vinden naar de Dorpsstraat. Die ontsluiting gebeurt alleen via de Sportweg vlak naast het gemeentehuis. Velen vrezen dat de ontsluiting de achillespees van het project is en denken aan de impact op het nu al filegevoelige dorpscentrum, maar volgens mobiliteitsstudies uitgevoerd in opdracht van de projectontwikkelaars zou de invloed nihil zijn omdat niet iedereen op hetzelfde moment de auto gebruikt.

“We kozen doelbewust voor deze ontsluiting omdat we de woonwijk naast het Polderpark niet willen hypothekeren met extra vervoer”, aldus Björn Verhoeven. “Om de parkeerdruk onder controle te houden krijgen de urban villa's ondergrondse parkings. Omdat er bij een van de gebouwen te weinig plaats is om veilig in- en uitrijden mogelijk te maken, komt daar een autolift. Dat is dan weer een primeur in de poldergemeente.”

Tussen de naastliggende woonwijk, het gemeentehuis en de omliggende sportinfrastructuur komen veilige verbindingen voor zachte weggebruikers. Op die manier kunnen voetgangers en fietsers de drukke Dorpsstraat vermijden.

Achter de tien urban villa's komt een groengebied van 10 hectare. Dat begint net voorbij de urban villa aan de Parklaan en loopt tot het Antitankkanaal. Björn Verhoeven: “Daar staat nu al een boomgaard, maar er komt ook een notenbos en hagen met eetbare bessen. Er is ook plaats voorzien voor een picknick- en bloemenplukweide. Een deel van dat groen wordt gebruikt als recreatiegebied en er blijft ook plaats voor landbouw.”



Achter de urban villa's ligt een groen terrein van 10 hectare. — © RR