



## Advies

Datum: 6 december 2017  
Van: GECORO  
Betreft: Voorontwerp RUP Slachthuissite - Noordschippersdok - Lobroekdok

---

# Advies GECORO Antwerpen over het voorontwerp RUP Slachthuissite - Noordschippersdok - Lobroekdok

## Advies GECORO op het voorontwerp-RUP:

Gecoro heeft fundamentele opmerkingen bij voorliggend voorontwerp van RUP voor de site Slachthuislaan. Verschillende opmerkingen sluiten aan bij het eerder uitgebrachte advies op het ontwerp Masterplan (zie advies GECORO dd. 9/11/2016 als bijlage).

### 1 Toegankelijk en bruikbaar groen / openbare ruimte

Terecht wordt in het Masterplan gesteld dat voldoende bereikbaar groen een noodzaak is om een kwalitatieve en leefbare leefomgeving te garanderen. In het Masterplan is dat gekwantificeerd (p.110): “stad hanteert een norm van 4 m<sup>2</sup> benodigd buurtgroen en pleinruimte per inwoner”. De Gecoro stelt zich hierbij twee vragen:

- 1) Is dit een aanvaardbaar richtcijfer of norm?
- 2) Wordt dit richtcijfer gehaald met de voorgestelde ontwikkeling, met de voorgestelde dichtheid?

#### **De gehanteerde groennorm/het richtcijfer.**

(Voorafgaande opmerking: norm en richtcijfer worden in het Masterplan en de Projectdefinitie door elkaar gebruikt; er bestaat geen wettelijk vastgelegde norm of richtcijfer)

In de Projectdefinitie (p. 37) is dit richtcijfer ook opgenomen met de toevoeging “*uitgaande van een gemiddelde bevolkingsdichtheid van 40 inw/ha*”. De Gecoro wil weten wat deze verwijzing naar een dichtheid betekent, omdat in de toekomst een dichtheid van 153 inw/ha in de Slachthuiswijk zal voorkomen. Impliceert dit dat de norm vergroot zou moeten worden?

De Gecoro is van oordeel dat het richtcijfer heel erg laag is in vergelijking met wat elders gehanteerd wordt of aanbevolen wordt.

- In het definitieve **Richtlijnenboek Milieueffectrapportering voor de Activiteitsgroep ‘Stadsontwikkeling en Recreatie’** (Actualisatie 2011) wordt **30 m<sup>2</sup>/inwoner** opgegeven voor grootstedelijk gebied en dit conform de cijfers van de Vlaamse Gemeenschap in de **Langetermijnplanning Groenvoorziening** (ANB, 2009).
- De **Verenigde Naties** hanteren als richtcijfer **48 m<sup>2</sup>/inwoner**



- In **Nederland** (Nota Ruimte) is het toetsingskader **75 m<sup>2</sup>/woning** en halen de steden Rotterdam 74m<sup>2</sup>/woning, Amsterdam 67 m<sup>2</sup>/woning en Utrecht 50m<sup>2</sup>/woning (let op de norm is uitgedrukt 'per woning')

**Conclusie** van de Gecoro t.a.v. het gehanteerde richtcijfer; de norm die gehanteerd wordt is het absolute minimum en zeker niet toekomstgericht. Dit strookt niet met een stedelijke ontwikkeling van de omvang van de Slachthuissite die pretendeert juist erg **toekomstgericht en hoog kwalitatief** te zijn. Een vergroting van de leefbaarheid van de nieuwe site kan met dit richtcijfer niet verwacht worden.

#### **Wordt het richtcijfer gehaald?**

Dit is afhankelijk van het toekomstig aantal inwoners en van de beschikbaarheid en de kwaliteit van de openbare ruimte die tot het 'groen' gerekend wordt.

Het toekomstige aantal inwoners wordt geraamd op 8500: 3600 nu + 4900 nieuw (MP p. 110). 3600 is gebaseerd op de telling van 2014 (3511 in Projectdefinitie p. 21). Met een toename van 1000 inwoners op 13 jaar, is 3600 eerder conservatieve schatting. Er is potentieel een sterkere toename; de buurt is nu al aantrekkelijk voor jonge inwoners. Daarbij zijn er verdere onzekerheden: wat kan het gevolg zijn van het opheffen van de harmonieregel; huidige kleine eengezinswoningen die hoger verbouwd worden? Door dergelijke onzekerheden had men met een foutenmarge moeten werken bij de projectie van het toekomstige aantal inwoners.

Conclusie van de Gecoro: de uitspraak in het Masterplan (MP, p.110) "De norm wordt daarmee in het plan gehaald, terwijl de wijk vandaag kampt met een klein tekort" is daardoor erg voorbarig.

Niet alle groen dat meegerekend wordt, is altijd **toegankelijk**. Immers de **Hallentuin**, die "ingericht wordt om na de schooltijd voor de buurt beschikbaar te zijn" (MP, p.38) kan niet steeds gebruikt worden. Ook een groot deel van **Lobroekplein** kan ingenomen worden door *terrassen*, en is dus niet beschikbaar voor de activiteiten die normaal in 'het groen' doorgaan. Conclusie van de Gecoro: de beschikbaarheid van 'groene ruimte' is lager dan wat het plan suggereert.

Toegankelijkheid en optimale bruikbaarheid zijn ook niet steeds verzekerd wanneer groene ruimte ingericht wordt als **wadi**. Uit het Masterplan (p. 144) blijkt dat het om een substantiële oppervlakte gaat. Verschillende potentiële functies van groene ruimtes lijken weinig doordacht gecombineerd te worden, waardoor de beschikbaarheid verder daalt. Conclusie van de Gecoro: door niet steeds combineerbare functies wordt het beschikbare groen periodiek sterk beperkt.

Heeft het 'groen' de **noodzakelijke kwaliteiten**? De groene ruimte in stedelijk gebied wordt ingericht en gebruikt voor ontspanning, rust, gezondheid voor alle inwoners. Daarvoor moeten de inrichting en de omgevingskwaliteit er optimaal zijn. In het Masterplan worden echter ook **volledig versteende openbare ruimten als beschikbaar 'groen' geïnterpreteerd**. Dit is helemaal niet gebruikelijk; nergens worden verharde pleinen zonder groen meegerekend om de norm te bepalen. Ook op de kaart in de Projectdefinitie (p. 38) wordt dit niet gedaan. Daarom kan het **Lobroekplein** (5695 m<sup>2</sup>) niet meegerekend worden; het voldoet niet aan de gewenste kwaliteiten voor een stedelijke groene ruimte.

Conclusie van de Gecoro: het toekomstig groen moet exclusief het Lobroekplein (32795 m<sup>2</sup>) gemeten worden en is daardoor te weinig volgens norm.

**Milieukwaliteiten** van de groene ruimte moeten de functie ondersteunen en mogelijk maken. In de **Windstudie**, (MP, p. 220) worden duidelijke criteria gehanteerd: "voor tuinen = incl. openbaar groen: activiteitenklasse 'slechteren': goed windcomfort minimaal klasse B. Voor speeltuinen: activiteitenklasse 'langdurig zitten': comfortklasse A". Worden deze criteria met **kaart MP, p. 141** vergeleken, dan blijkt dat een heel **groot deel van Hallenplein slecht tot matig** te scoren en dus niet geschikt is voor de beoogde functie. Zo ook voor een belangrijk **deel van Kalverweide** en van **Kalverpad**: niet comfortabel genoeg. Ook het **Kadepark** heeft zeker geen goede kwaliteit.



Conclusie van de Gecoro: de kwalitatieve en dus functionele groene ruimte krimpt nog meer. De vooropgestelde groennorm wordt niet gehaald.

De nieuwste aanpassingen van de vorm van de hoogbouw zouden tot minder hinder op het Hallenplein leiden. De berekeningen daarvan waren niet aan de Gecoro ter beschikking gesteld en konden dus niet voldoende beoordeeld worden. Op de zitting werden beelden getoond waaruit enkel afgeleid kon worden dat de situatie voor het Hallenplein zou verbeteren. Niet voor de andere ruimtes.

Wat noodzakelijke beschikbaarheid en kwaliteit van de groene ruimtes betreft, wordt niet gegarandeerd dat met het plan de al erg lage norm gehaald wordt.

I.v.m. de windstudie merkt de Gecoro nog op dat de conclusie hierover in het Masterplan de onjuist is. De **'Beoordeling'** luidt (MP p.140): "*De algemene beoordeling volgens de Hoogbouwnota Antwerpen is "GOED". Voor windhinder is het duidelijk (zie onderstaande afbeelding) dat het windklimaat voor doorloopgebied op en rondom de site matig tot goed scoort voor het criterium windhinder: de site is overwegend goed (blauw, cyaan, groen) tot uitzonderlijk matig (geel)*" Dit is niet juist in zijn algemeenheid. Er wordt uitgegaan van een 'gemiddelde', maar de spreiding van de activiteiten en functies waar de in het gebied is niet 'gemiddeld', maar duidelijk plaats specifiek. Er wordt onterecht abstractie gemaakt van de nood aan functioneel, kwalitatief groen.

**Algemene conclusie van de Gecoro: de vooropgestelde en in het voorliggende RUP verankerde groennorm is al zeer laag in vergelijking met wat gebruikelijk is en helemaal niet toekomstgericht en de voorziene inrichting en de kwaliteit van de groene ruimtes is van die aard dat de groennorm niet gehaald zal worden. Met de voorstellen van het Masterplan (en doorvertaling naar het RUP) is het nagestreefde aantal inwoners te hoog en kan dit niet verantwoord worden vanuit het voorzieningenniveau '(toegankelijk) groen'. Bij een fasering van de ontwikkeling zijn er bovendien voldoende garanties per fase nodig: Een fase kan slechts gerealiseerd worden indien voldaan is aan een ambitieus voorzieningenniveau 'toegankelijk groen'. Voorliggend RUP bevat deze garanties niet.**

## **2 Mobiliteit**

Indien huidige parkeernorm (bouwcode) wordt toegepast op de beoogde ontwikkeling is een kwalitatieve afwijking van het verkeer onmogelijk. GECORO pleit er – ook gelet op de huidige congestie – opnieuw voor om het gemotoriseerde verkeer meer dan vandaag voorzien, te weren uit de geplande ontwikkeling. Het beperken van het aantal voorziene parkeerplaatsen kan daar een element van zijn. Algemeen noodzaakt de geplande ontwikkeling meer inspanningen om te komen tot de nodige modal shift. Zonder ingrijpende maatregelen is de geplande ontwikkeling niet te combineren met de huidige verkeersdruk in het gebied en de omgeving. Doorgaand en sluipverkeer (incl. verkeersdruk nav evenementen / Sportpaleis) moet absoluut worden vermeden.

GECORO herhaalt haar advies mbt de Slachthuislaan: *De ontwikkelambities staan haaks op het beleidsvoornemen met betrekking tot de Slachthuislaan. Een doorgaande weg met snelheidsregime van 70km/h is niet compatibel met de voorgestelde ontwikkelingen. Het masterplan tracht hier mee om te gaan maar hinkt ter zake op twee benen. Eén van de - terecht - cruciale plandoelstellingen is de Damwijk tot aan het water (Lobroekdok) brengen. In voorliggend kaderplan gebeurt dit onvoldoende, in essentie door het gehanteerde uitgangspunt Slachthuislaan met snelheidsregime 70km/h. De voorgestelde ongelijkvloerse kruising biedt onvoldoende een antwoord. De oversteekbaarheid van de Slachthuislaan is onvoldoende en hypothekeert het stedenbouwkundige functioneren. GECORO onderschrijft de keuze van het masterplan om voluit te gaan voor een stedelijke ontwikkeling maar wenst te benadrukken dat daarvan het gevolg is dat de mobiliteitsambitie wat betreft het beoogde statuut voor de Slachthuislaan moet worden bijgesteld. GECORO stelt zich ook vragen bij de wenselijkheid van*



de beoogde verbinding voor gemotoriseerd verkeer op de kaaien van het Lobroekdok (zoals voorzien in voorliggend RUP).

### **3 Betaalbaar wonen**

Algemeen formuleert het masterplan ambitieuze doelstellingen voor wat betreft betaalbaar wonen en is op dat vlak naar eigen zeggen uniek. De toelichtingsnota van het RUP zelf neemt deze ambitie over (“*Er wordt ook gestreefd naar een voldoende aantal betaalbare woningen, waarbij een voldoende aantal van het woonaanbod bescheiden dient te zijn*”). Toch vraagt GECORO aandacht voor de concrete vertaling van deze ambitie. In het voorontwerp masterplan werd 20 000m<sup>2</sup> voor betaalbaar wonen voorzien (ca. 200 wooneenheden, = ca. 10% van de totale ontwikkeling), in het definitieve masterplan zakt dit nog naar 17 200m<sup>2</sup> (ca. 172 wooneenheden). De stad Antwerpen (incl. AG VESPA) bezit een substantieel aandeel van de projectgronden en is daarom bij uitstek geplaatst om de eigen ambities mbt betaalbaar wonen ook echt waar te maken en af te dwingen. GECORO vraagt dan ook meer garanties voor een duurzame woningmix naar typologie (ook mbt grootte en buitenruimte) en vraagt om betaalbaarheid ifv de Antwerpse wooncarrière te ambiëren en contractueel (samenwerkingsovereenkomst) en/of in de voorschriften te vertalen. Het voorliggende RUP biedt momenteel te weinig garanties op voldoende betaalbaar wonen. De sterke grondpositie van de stad biedt hiervoor de belangrijkste hefboom.

#### **Functionele mix (wonen en werken)**

De zorg over een te eenzijdige focus op de woonfunctie wordt met voorliggend RUP niet volledig weggenomen. GECORO vraagt meer garanties op bedrijvigheid en pleit voor een verdergaande verankering in het RUP: clustering van bedrijvigheid in de beide hallen en de kaairand plus verweving in het woongedeelte. Het voorliggende RUP biedt ter zake te weinig garanties. Het formuleren van een duidelijke ambitie voor wat betreft tewerkstelling (bv. de vroegere tewerkstelling van de slachtactiviteiten en aanverwanten) is aangewezen.

Zowel via RUP als via de samenwerkingsovereenkomst moet de stad de nodige garanties inbouwen om een monofunctionele wijk te vermijden. GECORO pleit er voor om de kapstokken zoals gehanteerd in de het RUP Nieuw Zuid (incl. bijhorende projectregie).

### **4 Kwaliteitsbewaking en fasering**

Niet alle plandoelstellingen kunnen worden gegarandeerd middels een RUP. Ook de samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar(s) zal cruciaal zijn. GECORO pleit voor een samenwerkingsovereenkomst die het creëren van bouwrechten middels een voorlopige vaststelling van het RUP voorafgaat.

GECORO acht een beeldkwaliteitsplan voor het gehele projectgebied noodzakelijk. De opmaak van een beeldkwaliteitsplan dient afgedwongen middels de samenwerkingsovereenkomst. Het globale beeldkwaliteitsplan moet verder verfijnd worden in de voorziene inrichtingsplannen per deelzone. Bij een fasering van de ontwikkeling zijn er voldoende garanties per fase nodig: Een fase kan slechts gerealiseerd worden indien voldaan is aan een ambitieus voorzieningenniveau ‘toegankelijk groen’. Voor wat betreft de fasering herhaalt GECORO ook de noodzakelijke koppeling met een overkapping (advies Masterplan): “*Veel zal afhangen van de overkapping van de nieuwe Oosterweelverbinding (sleuf) ter hoogte van het Lobroekdok en of de daaraan gekoppelde ontwikkeling van bijkomende groene, open ruimte ook effectief gerealiseerd kan en zal worden. GECORO pleit voor het inbouwen van de nodige garanties en grendels (fasering afhankelijk maken van bepaalde randvoorwaarden) ter zake. De vergroening, als onderdeel van de ruimtelijke strategie voor de noordelijke 19e eeuwse gordel, moet vooraan staan.*”. GECORO benadrukt dat het RUP de noodzakelijk grendels onderdeel moeten zijn van het RUP.

### **5 Garanties tot en met uitvoering**

De stad moet verder zoeken naar een beheersbaar model mbt het aanbod aan voorzieningen die tegemoet komen aan de noden van de buurt (cfr. Regatta, Nieuw Zuid).



Een langdurige en sterke projectregie is noodzakelijk om te plandoelstellingen ook effectief te realiseren. Deze projectregie moet ook inzetten op het benutten van kansen buiten het eigenlijke plangebied.

Antwerpen, 6 december 2017

Voor de GECORO

Voorzitter Bram Abrams  
Ondervoorzitters Geert De Blust, Mark Andries  
Inhoudelijk secretaris Katlijn Van der Veken  
Administratief secretaris Ludo Lorrendopt