



## college van burgemeester en schepenen

Zitting van 2 juni 2020

**Besluit**

A-punt

**GOEDGEKEURD**

Stadsontwikkeling

### Samenstelling

de heer Bart De Wever, burgemeester

de heer Koen Kennis, schepenen; mevrouw Jinnih Beels, schepenen; mevrouw Annick De Ridder, schepenen; de heer

Claude Marinower, schepenen; mevrouw Nabilla Ait Daoud, schepenen; de heer Fons Duchateau, schepenen; de heer

Karim Bachar, schepenen; de heer Peter Wouters, schepenen; de heer Tom Meeuws, schepenen

de heer Sven Cauwelier, algemeen directeur

4	2020_CBS_04911	<b>Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Friendship site. District Antwerpen - Scopingsnota, voorontwerp en procesnota - Goedkeuring</b>
---	----------------	--

### Motivering

#### Gekoppelde besluiten

- 2011\_GR\_00846 - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Eilandje - Definitieve vaststelling - Goedkeuring
- 2019\_DRAN\_00188 - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Friendship site. District Antwerpen - Start- en procesnota. Advies - Goedkeuring
- 2019\_CBS\_05480 - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Friendship site. District Antwerpen - Start- en procesnota - Goedkeuring

#### Aanleiding en context

##### Visie en RUP Eilandje

In 2002 werd het Masterplan Eilandje goedgekeurd, waarbij wordt uitgegaan van de transformatie van het Eilandje naar een levendige en leefbare stadswijk op basis van een aantal strategische interventies. Daarbij wordt bijzondere aandacht besteed aan de kwalitatieve uitbouw van het publieke domein met de vele dokken en wordt er ingezet op het herbestemmen van beeldbepalende gebouwen en nieuwe invulprojecten. Dit Masterplan Eilandje werd vervolgens juridisch vertaald in het bijzonder plan van aanleg (BPA) Eilandje en in 2005 door de gemeenteraad definitief aanvaard.

Ter vervanging van het BPA Eilandje, keurde de gemeenteraad op 27 juni 2011 (jaarnummer 846) het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Eilandje goed. Het RUP omvat de ontwikkeling van drie wijken: De Oude Dokken (waar de Friendship site zich bevindt) de Montevideowijk en de Cadixwijk.

Het RUP Eilandje vervangt hierdoor het BPA Eilandje, het eerder opgemaakt RUP Cadix en het gewestplan. De voorschriften en het grafisch plan werden zoveel mogelijk vereenvoudigd en qua opbouw en formulering in overeenstemming gebracht met het RUP Binnenstad.

Ten hoeve van een partiële herziening van het RUP Eilandje keurde het college op 28 juni 2019 ( jaarnummer 05480 ) de procesnota- en startnota van het RUP Friedship site goed.



## **Noodzaak tot partiële herziening RUP Eilandje**

Het doel is de Friendship site, gezien de gunstige en strategische locatie, te ontwikkelen tot één samenhangend en levendig bouwblok. Het plangebied omvat vandaag twee zones gelegen tussen de Londen-Amsterdamstraat, Sint-Laureiskaai, Rijnkaai en Bataviastraat. Het noordelijk deel ligt vandaag volgens het RUP Eilandje in de zone voor centrumontwikkelingen Ce4 (B1) en het zuidelijk deel in de zone voor wonen Wo2 (B2). Deze site omvat de Friendship building (een verouderd kantoorgebouw), een servicestation van Total, een braakliggend terrein met parkeervoorziening, een tractiestation van De Lijn en openbaar domein.

De aanleiding voor de gedeeltelijke herziening van het RUP Eilandje is het mogelijk maken van een wijziging van de bouw mogelijkheden die vandaag planologisch geldig zijn. De opzet is om, door het opheffen van de Dinantstraat, deze drie bouwvelden (B1 + B2 + Dinantstraat) te ontwikkelen tot één integrale en geïntegreerde bouwblok ontwikkeling. Hierdoor zijn nieuwe ruimtelijke configuraties mogelijk zoals het creëren van een centrale groene buitenruimte in het hart van het bouwblok.

Ook zal het mogelijk worden om de bouwhoogte, die vandaag beperkt is, te verhogen op de plek waar dit verantwoord is, namelijk langs de Rijnkaai. Gezien de strategische locatie, in de oksel van de Rijnkaai en de Londen-Amsterdamstraat, leent deze plek zich voor hogere volumes dan vandaag toegestaan zijn volgens de voorschriften van het RUP Eilandje. Daarnaast wordt de hoofdbestemming wonen, aangevuld met stedelijke functies.

## **Werkwijze voor opmaak RUP**

Op grond van artikel 6, 4.3 van de beheersovereenkomst tussen de stad Antwerpen en AG VESPA heeft AG VESPA de taak om voor de stad beleidsvoorbereidend werk te verrichten in het domein van het omgevingsrecht. De procedure tot vaststelling van de ruimtelijke ordeningsinstrumenten zelf, behoort niet tot de taak van EG VESPA.

In het collegebesluit van 13 december 2013 (jaarnummer 12755) kreeg AG VESPA de opdracht om de regierol voor de ontwikkeling van het Eilandje Fase I op te nemen. Specifieker voor de Friendship site, neemt AG VESPA beleidsvoorbereidend werk op voor de opmaak van een aangepast RUP Friendship site en bijhorend benodigd milieuonderzoek (Milieu-effectenrapport of MER-screening) in opdracht van en namens de stad Antwerpen. Deze opdracht doet geen afbreuk aan de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de gemeenteraad van de stad Antwerpen met betrekking tot de vaststelling van het RUP Friendship site, overeenkomstig artikel 2.2.18 VCRO.

## **Juridische grond**

Art. 2.2.18 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) die de procedure vastleggen voor de opmaak van de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP).

## **Regelgeving: bevoegdheid**

Art. 2.2.18. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zegt dat het college gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaakt en hiervoor de nodige maatregelen neemt.

## **Fasering**

Stap	Datum
Collegebesluit: start- en procesnota	28 juni 2019

GECORO: advies startnota	4 september 2019
Districtsraad: advies startnota	21 oktober 2019
Collegebesluit/ scopingsnota	29 mei 2020
Collegebesluit: voorontwerp-RUP	29 mei 2020
Districtsraad: advies voorontwerp-RUP	<b>2 juni 2020</b>
GECORO: advies voorontwerp-RUP	<b>6 juni 2020</b>
Collegebesluit: voorstel aan gemeenteraad om ontwerp-RUP voorlopig vast te stellen	<b>augustus 2020</b>
Gemeenteraad: voorlopige vaststelling ontwerp-RUP	<b>oktober 2020</b>
Openbaar onderzoek (60 dagen)	<b>november-december 2020</b>
GECORO: advies	
Collegebesluit: voorstel aan gemeenteraad om RUP definitief vast te stellen	
Gemeenteraad: definitieve vaststelling	
Schorsingstermijn Vlaamse regering/deputatie (45 dagen)	
Publicatie Belgische Staatsblad	

Data in het vet zijn ramingen.

### **Argumentatie**

#### **Afbakening plangebied**

De afbakening van het plangebied stemt overeen met drie bestemmingszones uit het RUP Eilandje:

- B1: zone voor centrumontwikkelingen – bijzondere gebouwen (Ce4);
- B2: zone voor wonen – samengesteld bouwblok (Wo2);
- Dinantstraat: Zone voor Publiek Domein (Pu) tussen zone B1 en B2.

Het plangebied grenst in het noorden aan de Londen-Amsterdamstraat, in het oosten aan de Bataviastraat, in het zuiden aan de Sint-Laureiskaai en in het westen aan de Rijnkaai.

#### **Reikwijdte en detailleringsgraad**

Het RUP Friendship site wijzigt de bouwmogelijkheden op de site die vandaag planologisch mogelijk zijn binnen het RUP Eilandje en houdt daardoor partieel herziening van het vigerende RUP Eilandje in.

Het RUP zal enerzijds de Dinantstraat opheffen, waardoor er een integrale en geïntegreerde bouwblokontwikkeling mogelijk gemaakt wordt van de drie bouwvelden B1, B2 en de Dinantstraat.

Anderzijds zal het RUP andere ruimtelijk configuraties toelaten en grotere bouwhoogte toelaten op plekken waar dit verantwoord kan worden. Vandaag is de bouwhoogte conform het RUP Eilandje voor de zone B1 (Ce4) beperkt tot 22m, indien op de bouwlijn wordt gebouwd (in de Bataviastraat zijn volgens het vigerende RUP maximaal 5 bouwlagen toegelaten) en tot 32m, indien de bebouwing 14m wordt teruggetrokken van de zonegrens. Voor zone B2 zijn er geen bouwhoogte beperkingen.

Door de strategische zichtlocatie in de oksel van twee belangrijke assen (de culturele verbindende as tussen binnenstad en het Eilandje, en de boulevard tussen de kaaien en de leien) leent de plek zich voor hoogbouw. Dit

is tevens ingegeven door de ambitie van het s-RSA, waar ter hoogte van het Eilandje de Antwerpse skyline vervolledigd kan worden:

- door de grootschalige open ruimte en zichten aan de Rijnkaai is het mogelijk om hier twee hoogteaccenten (één van maximum 12 bouwlagen en één van maximum 16 bouwlagen) toe te laten in een generiek bouwblok van maximaal 7 bouwlagen;
- in de Bataviastraat wordt er ingezet op een volwaardige woonstraat, met maximum 5 bouwlagen, inclusief de mogelijkheid tot het voorzien van voortuinen aan de grondgebonden gezinswoningen;
- aan de Sint- Laureiskaai zijn plaatselijk maximum 9 bouwlagen mogelijk.

De onsamenhangende elementen worden omgezet naar een bouwblok zoals deze typisch voorkomt op het Eilandje, waarbij de gevellijnen uitgelijnd worden met de omgeving. Hierdoor zijn nieuwe ruimtelijke configuraties mogelijk zoals het creëren van een centrale groene buitenruimte in het hart van het bouwblok. Grotendeels privaat collectief en deels publiek, minimaal 60% niet onderbouwd zodat er volwaardige groenaanleg en waterinfiltratie mogelijk is. Daarnaast wordt in het nieuwe RUP de hoofdbestemming wonen, aangevuld met stedelijke functies waaronder gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, detailhandel, kantoren, diensten en ateliers, vrijetijdsvoorzieningen, horeca, cafés en restaurants en een tankstation. De minimale publiek toegankelijke functies worden vastgelegd en dit alles ten behoeve van een levendige plint, een nieuw levendig stadsdeel, met toegangen en doorzichten vanaf het publiek domein.

De daken zijn voorbehouden voor productie van vernieuwbare energie, verblijfsruimte ( collectief of gekoppeld aan de gezinswoningen ) gecombineerd met groendaken. Technische installaties worden zodoende inpandig gerealiseerd.

Het gemotoriseerd verkeer wordt gebundeld tot één in- en uitgang aan Rijnkaai, maximaal van het kruispunt Rijnkaai en Amsterdamstraat gelegen zodat deze minimaal belast worden. Er wordt daarnaast maximaal ondergronds parkeren voorzien.

Gelet op het potentieel van de site als vernieuwingslocatie zal er een aansluitingsverplichting op het warmtenet opgenomen worden in het RUP.

Het opzet is om de totale bovengrondse bruto-vloeroppervlakte conform het RUP Eilandje grosso modo te behouden, met een maximum van 39.600 m<sup>2</sup>.

Voor het overige deel blijven de visie en de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Eilandje behouden.

### Procedure

Ten hoeve van een partiële herziening van het RUP Eilandje keurde het college op 28 juni 2019 (jaarnummer 05480) de procesnota- en startnota van het RUP Friendship site goed.

Het geïntegreerde planningsproces voorziet in de opmaak van een procesnota en een startnota die door het college werden goedgekeurd op 28 juni 2019 (jaarnummer 05480). Het college vroeg advies over de startnota. De adviesronde liep van 3 september 2019 tot en met 1 november 2019. Het college informeerde en raadpleegde de bevolking over de startnota en organiseerde op 3 september 2019 van 17u00 tot 19u00 een inspraakmoment in het Friendshipgebouw. Het college bezorgde op 14 november 2019 de startnota, de adviezen, de reacties en het verslag van het participatiemoment aan de bevoegde dienst voor milieueffectrapportage en veiligheidsrapportage. Alle opmerkingen en adviezen op de startnota van het RUP zijn verwerkt en opgenomen in een scopingnota. Het college zal de scopingnota aan de bevoegde dienst voor milieueffectrapportage en veiligheidsrapportage bezorgen en vragen tot de ontheffing van de MER-plicht.

De districtsraad Antwerpen gaf op 21 oktober 2019 advies op de startnota.

De opmaak van het voorontwerp loopt parallel met de opmaak van de scopingnota. Beide documenten worden samen geagendeerd. Het voorontwerp wordt aan diverse instanties voorgelegd.

## Inspraak

Stad Antwerpen organiseerde op 3 september 2019 een inspraakmoment op de begane grond in het Friendshipgebouw. De inhoudelijke verwerking van de reacties van dit participatiemoment zijn opgenomen in de scopingnota.

## Financiële gevolgen

Nee

## Strategisch kader

Dit besluit past in de realisatie van volgende doelstellingen/projecten:

- 5 - Woonstad
  - 2WNS03 - Ruimtelijke ordening
    - 2WNS0302 - Plannen
      - 2WNS030202 - Ruimtelijke uitvoeringsplannen

## Adviezen

### District Antwerpen

Advies: Gunstig onder voorwaarden

Motivering: Er mag geen verlies van de totale oppervlakte van het openbaar domein ontstaan. Bovengrondse onderkelderde ruimtes worden geen openbaar domein en tellen bijgevolg niet mee in de berekening van de oppervlakte openbaar domein:

*Het RUP voorziet niet in verlies van publiek toegankelijke ruimte ten opzichte van de huidige situatie. Er vindt wel een verschuiving plaats. De inname van de Dinantstraat en het "Driehoeksplein", op de hoek van de Londen-Amsterdamstraat en de Rijnkaai, wordt in oppervlakte gecompenseerd elders in het project, onder meer door het vrijgeven van openbaar domein aan de zijde van de Sint-Laureiskaai alsook ter hoogte van het binnenhof, dat gedeeltelijk publiek toegankelijk zal zijn.*

Fietstoegangen voor het project moeten via een fietspad of via een woonerf aansluiten op de omliggende fietsinfrastructuur zodat fietsers niet onreglementair over een voetpad dienen te rijden:

*De stedenbouwkundige voorschriften bepalen dat fietspaden / verharding in functie van (fiets)ontsluiting in het project voorzien kunnen worden.*

Ter hoogte van de huidige Dinantstraat wordt het project effectief doorwaadbaar gemaakt voor voetgangers:

*Het project wordt inderdaad verplicht toegankelijk gemaakt voor voetgangers. In de inrichtingsstudie, die verplicht opgemaakt wordt bij de vergunningsaanvraag, moet aangetoond worden op welke manier een toegang wordt voorzien voor voetgangers vanaf de Rijnkaai naar (een publiek toegankelijk deel van) het binnenhof alsook vanaf de*

*Bataviastraat naar het binnenhof. De effectieve locatie van de toegangen voor voetgangers is dus flexibel.*

Verplichte Retourbemaling bij de bouwwerf:

*Bepalingen met betrekking tot bemaling worden op projectniveau (vergunningniveau) opgelegd.*

Het Project moet voor maximaal grondgebonden vergroende gevels en groene daken zorgen:

*De stedenbouwkundige voorschriften leggen op dat de daken verplicht plat moeten zijn en ingeschakeld moeten worden voor (een combinatie van) de productie van hernieuwbare energie, verblijfsruimte (private of collectieve daktuin), stadslandbouw en/of extensief groendak. Daarnaast zal het project op vergunningniveau moeten voldoen aan de bepalingen van de Bouwcode.*

Voor wat de hoogbouwaccenten betreft: De zichten vanop het MAS moeten gevrijwaard worden, evenals de zichten naar het MAS:

*Dit is reeds afgetoetst in het Hoogbouwrapport. Aan de zijde van de Rijnkaai zijn twee hogere volumes toegestaan (van 12 en 16 bouwlagen). Het laagste accent (12 bouwlagen) wordt verplicht voorzien aan de zijde van het MAS (zuidelijke zijde van de Rijnkaai), zodat het zicht (van)op het MAS maximaal gevrijwaard blijft.*

Parkeerinfrastructuur wordt tot het strikt noodzakelijke voor het project zelf beperkt:

*Parkeren wordt bepaald middels de Bouwcode. In het RUP wordt bijkomend opgelegd dat de parkeerbehoefte inpandig en maximaal ondergronds georganiseerd moet worden.*

De binnentuin wordt publiek toegankelijk met de mogelijkheid om deze na zonsondergang af te sluiten. De binnentuin wordt geen openbaar domein. *In het RUP wordt inderdaad opgelegd dat een gedeelte van het binnenhof publiek toegankelijk moet zijn (minimum 30 % van de totale oppervlakte). Dit wordt geen openbaar domein. Het overige gedeelte is collectief privaatief.*

Er wordt gezorgd voor een verder intensief participatietraject met de buurt:

*De vaste procedure wordt gevolgd. De publieke consultatie over de startnota van het RUP Friendship site werd gehouden in de periode van 3 september tot en met 1 november 2017. Het participatiemoment werd georganiseerd op 3 september 2019 van 17u00 tot 19u00 in de hal op het gelijkvloers van de Friendship building. Naast de adviesperiode in de fase van de startnota volgt, conform Artikel 2.2.21 VCRO, tevens een openbaar onderzoek waarbij het mogelijk is bezwaarschriften in te dienen.*

De twee hoogbouwtorens staan op een prominente plaats in de wijk. Dit vereist dat er bijzondere aandacht wordt besteed aan de architecturale en esthetische kwaliteit van het ontwerp:

*Dit wordt gegarandeerd, zowel via de algemene als via de bijzondere voorschriften van het RUP. Het algemeen voorschrift "algemene ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit" wijst op het belang van duurzame stedenbouw, hoge ruimtelijke kwaliteit (architectuur, vormgeving, inrichting buitenruimte) en het belang van beeld- en belevingskwaliteit. Daarnaast bepaalt het algemene voorschrift met betrekking tot "materialen" dat het materiaalgebruik per bouwblok in harmonie moet zijn. Tot slot dient in de inrichtingsstudie te worden aangetoond hoe de hoogbouw anticipeert op aspecten met betrekking tot architecturale geschiktheid (beeldkwaliteit, verblijfskwaliteit, keuze-architectuur, duurzaamheid).*

## **Besluit**

### **Artikel 1**

Het college keurt de scopingsnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Friendship site goed.

### **Artikel 2**

Het college keurt het voorontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Friendship site goed.

Het RUP met algplanid RUP\_11002\_214\_10032\_00001 bestaat uit een toelichtingnota, de stedenbouwkundige voorschriften, een grafisch plan en een plan van de bestaande toestand.

### **Artikel 3**

Het college keurt de procesnota van het gemeentelijk uitvoeringsplan RUP Friendship site goed.

### **Artikel 4**

Dit besluit heeft in principe geen financiële gevolgen.

## **Bijlagen**

1. RUP\_11002\_214\_10032\_00001\_BJT\_PV\_.pdf
2. RUP\_11002\_214\_10032\_00001\_GP\_PV\_.pdf
3. RUP\_11002\_214\_10032\_00001\_PN\_PV\_.pdf
4. RUP\_11002\_214\_10032\_00001\_SCN\_PV\_bijlage3\_.pdf
5. RUP\_11002\_214\_10032\_00001\_SCN\_PV\_bijlage4\_.pdf
6. RUP\_11002\_214\_10032\_00001\_SCN\_PV\_bijlage5\_.pdf
7. RUP\_11002\_214\_10032\_00001\_SV\_PV\_.pdf
8. RUP\_11002\_214\_10032\_00001\_TN\_PV\_.pdf
9. RUP\_11002\_214\_10032\_00001\_TN\_PV\_bijlage5\_.pdf
10. RUP\_11002\_214\_10032\_00001\_TN\_PV\_bijlage6\_.pdf
11. RUP\_11002\_214\_10032\_00001\_SCN\_PV.pdf

