



Advies

Datum: 3 juli 2013
Van: GECORO
Betreft: RUP NIEUW ZUID - voorontwerp

Advies GECORO Antwerpen over het voorontwerp “RUP Nieuw Zuid”

Met het oog op de plenaire vergadering op 8 juli 2013 georganiseerd door de stad Antwerpen, werd op 3 juli 2013 het “RUP Nieuw Zuid” voorgesteld aan GECORO Antwerpen.

De GECORO gaf op 6 februari 2013 naar aanleiding van de voorstelling van de richtnota suggesties voor het proces en de afbakening van het plangebied: de GECORO adviseerde om van een zo ruim mogelijk plangebied te vertrekken.

De GECORO wil volgend advies op het voorontwerp naar voor brengen.

1. Advies mbt overeenstemming met het s-RSA, proces en plangebied

Plangebied RUP

De contour van het RUP volgt zoveel als mogelijk de contour van het masterplan Nieuw Zuid.

Het plangebied van het RUP omvat WEL:

- de Scheldekaaien tussen het GRUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen en RUP Binnenstad, met als doel de realisatie van het masterplan Scheldekaaien mogelijk te maken;
- projectgebied, Wadi-park en Konijnenwei tussen Kaaien, Namenstraat, Bolivarplaats, Jan Van Gentstraat, Singel en Spaghettiknoop, met als finaliteit het verankeren van de ruimtelijk kwaliteiten voor deze nieuwe stadsuitbreiding en toelaten van hoogbouw en ifv vastleggen parkbestemmingen;
- bouwblok Namenstraat, waardoor het RUP aansluit op RUP Binnenstad;
- bouwblok Jan Van Gentstraat, waarmee RUP Binnenstad wordt gewijzigd ifv betere relatie tot het nieuwe park;
- Singel vooruitlopend op het toekomstige te verleggen tracé van de Singel en de realisatie van een geëquipeerde parkrand naar de bestaande wijken.

Het plangebied van het RUP omvat NIET :

- het justitiepaleis, om reden dat er geen aanleiding voor wijzigingen tav de gewestplanvoorschriften is;
- de huidige parking aan de Van der Sweepstraat om reden dat dit terrein in de toekomst zal moeten aansluiten op de Zuiderdokken, waarvoor later een nieuw planinitiatief zal worden opgestart (Zuiderdokken door Raad van State uitgesloten uit RUP Binnenstad);
- de bestaande woontoren en omgeving thv Brusselstraat-Montignystraat bij gebrek aan aanleiding.



Ten aanzien van de richtnota wijzigde het plangebied dus als volgt (CB 19/04/2013):

- parking Van der Sweepstraat: uit plangebied;
- bouwblok Jan Van Gentstraat: in plangebied;
- justitiepaleis met deel van Singel: uit plangebied;
- zone Brusselstraat-Montignystraat en bestaande woontoren: uit plangebied.

Relatie s-RSA

Nieuw Zuid is een strategische schakel tussen Schelde, Groene Singel en de dichtbebouwde binnenstad (actief beleid). Ter hoogte van Nieuw Zuid komen de harde en zachte ruggengraat (met Groene Singel) samen. Dit betekent dat in het plan beide elementen moeten worden samengebracht. Dit gebeurt door de twee hefboomprojecten uit het s-RSA die zijn gelegen binnen het plangebied:

- Nieuw Zuid: nieuwe woningen en voorzieningen;
- Spaghettiknoop: realisatie van een park voor de buurt met een mogelijke publiekstrekker.

De doelstellingen zijn duidelijk: link met het water, kwalitatieve woonomgeving, parkstructuur, linken met bestaand weefsel, hoogbouw ivf vervolledigen skyline, uitbouw kantoorlocatie, kaaienlandschap met aangepast functioneel programma, ...

Nieuw Zuid is een uitbreiding van de stad, geconcipieerd als gemengde wijk met voorzieningen op stedelijk schaalniveau. Nieuw Zuid heeft vooral aandacht voor de leefbaarheid, bewoonbaarheid en het publieke domein (generiek beleid - beelden poreuze stad/dorpen en metropool). In overeenstemming met het beeld van de waterstad symboliseren de torens de nieuwe centraliteit van de Schelde en vervolledigen ze de skyline. De Scheldekaaien worden aangeduid als contactzone tussen stad en Schelde. De herinrichting vertrekt van de verhoging van de waterkering enerzijds en van een aan de hernieuwde rol aangepast functioneel programma.

Groene ruimte vormt de onderlegger van Nieuw Zuid. Vanuit de Groene Singel dringt het groen door tot aan de Schelde en biedt zo bijkomende groene ruimte ten aanzien van de bestaande wijken Zuid en Brederode (beeld poreuze stad).

Aanleiding RUP

Om de doelstellingen van het s-RSA en het masterplan Nieuw Zuid te realiseren is de opmaak van een RUP noodzakelijk. Het RUP verankert de uitgangspunten en kwaliteiten van het stedenbouwkundig ontwerp van het masterplan Nieuw Zuid en voert bestemmingswijzigingen door en/of vult de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften uit het gewestplan, RUP binnenstad en BPA 64 aan.

- Zone Kaaien (Pu1): wijziging van “oeverstrook met bijzondere bestemming” naar zone voor publiek domein met als doel de oprichting van paviljoenen met als functies gemeenschapsvoorzieningen, horeca en detailhandel (mits beperking) toe te laten, alsook ondergronds en tijdelijk bovengronds parkeren.
- Projectgebied (Ce1): verfijning van de bestemmingsvoorschriften woongebied als zone voor centrumfuncties met verankering van de kwaliteiten van het stedenbouwkundig ontwerp en het toelaten van hoogbouw.
- Bouwblok Namenstraat (Ce3): verfijning van de bestemmingsvoorschriften woongebied (BPA 64 – ondertussen bevestigd dat dit BPA niet meer geldig is) als zone voor centrumfuncties waarbij aanvullend bij herbouw een gesloten bouwblok kan gerealiseerd worden.
- Bouwblok Jan Van Gentstraat (Ce2/Pu2): verfijning van de bestemmingsvoorschriften woongebied, waarbij een nieuwe (gemengde) ontwikkeling mogelijk is, plus opleggen van bouwverbod op een deel van deze zone door bestemmingswijziging naar zone voor publiek domein ivf van een sterkere relatie met toekomstige en nieuwe Wadi-park.



- Wadi-park (Gr1): bestemmingswijziging van woongebied naar zone voor groen (park), waarmee de bestemming als park wordt verankerd alsook de tijdelijke parking thv het justitiepaleis in afwachting van een definitieve en ruimtelijk betere oplossing.
- Konijnenwei (Gr2): bestemmingswijziging van recreatiegebied en buffer naar zone voor groen (park), waarmee de bestemming als park wordt verankerd in afwachting van verdere visievorming rond de verkeersinfrastructuren in en nabij deze zone (masterplan 2020) en het zuidstation met potentieel als kantoorlocatie. Het verleggen van de Singel met flankerende bebouwingstrip is aldus niet meegenomen in het RUP.
- Jan Van Gentstraat-Singel (Pu2): verfijning van de bestemmingsvoorschriften als zone voor publiek domein ifv toekomstige ontwikkeling als geëquipeerde parkrand (sport en spel) tav de wijk Brederode na opheffing van de verkeersfunctie van de huidige Singel.

GECORO adviseert om een verdere studie uit te voeren aangaande de zones Ce2 en Ce3 en Pu2-Singel ifv uitzetten van een definitieve contour voor het RUP :

- al dan niet opnemen van de zone Ce2 is afhankelijk van het al dan niet behouden van de bestaande configuratie van de woontoren, die in zijn huidige toestand op een positieve manier bijdraagt aan de groene opzet van de nieuwe wijk;
- het RUP moet duidelijkheid verschaffen tav realiseerbaarheid van het bouwblok Jan Van Genstraat in relatie tot het opgelegde bouwverbod en de juridische maatregelen die hiertegenover staan en dit afwegen tav de voorschriften van het RUP Binnenstad waarbinnen deze zone is gelegen;
- realiseerbaarheid van de bestemming zolang de Singel (Vlaams planningsbevoegdheid) zijn verkeersfunctie behoudt en bestemming als lijninfrastructuur in het gewestplan.

De relatie s-RSA komt tot uiting in de voorschriften.

2. Advies mbt stedenbouwkundig ontwerp of voorstudie, zijnde masterplan Nieuw Zuid

Het RUP vertrekt van het goedgekeurde masterplan Nieuw Zuid dat op zich uitgaat van een nieuwe gemengde en duurzame wijk met veel groen, die aansluit bij het bestaande weefsel en de tekorten rond groen en voorzieningen uit de binnenstad opvangt.

Het doel van het masterplan is om van Nieuw Zuid een project van publiek belang te maken. De procesvoering kende een belangrijke betrokkenheid van zowel administratie, ontwerpers en specialisten, buurtbewoners, als projectontwikkelaar. Het projectgebied Nieuw Zuid werd verruimd tot een groter gebied teneinde het project in een ruimere context te kunnen bestuderen en te kaderen binnen een stedelijke visie op duurzame stadsontwikkeling (energiebeheer, groen, opvangen tekorten lokale voorzieningen, ecologie, ...). Inhoudelijk werd vertrokken van volgende ambities:

- groen stadsdeel aan het water;
- aantrekkelijk en vitaal stadsdeel;
- verkeersstructuur op maat;
- duurzame leefomgeving;
- flexibele ontwikkelingsstrategie.

Het RUP verankert deze ambities als volgt:

- groen door bestemmingen als park vast te leggen en de verplichting bij elke woning over een panorama te beschikken (zicht op groen en/of een uitzicht) als ordenend element ten behoeve van de woonkwaliteit;
- mix van toegelaten functies in de te bebouwen zones;



- principes rond ontsluiting en parkeren conform het masterplan (bijzondere voorschriften);
- verplichting tot duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen, verplichte aansluiting op het warmtenet en het nemen van akoestische maatregelen (algemene voorschriften);
- flexibele opzet van het RUP:
 - o met als basis de striga (een strokenbebouwing loodrecht op de Schelde, waarbij de bebouwing rond de centrale straat van de strook worden georganiseerd) en het verplicht opmaken van een inrichtingsstudie voor het projectgebied;
 - o het anticiperen op toekomstige ontwikkelingen in de andere zones;
 - o het opnemen van overgangsbepalingen ten aanzien van huidige activiteiten in het plangebied;
 - o het voorzien in tijdelijke inrichtingen (aan te leggen tijdelijke parking in projectgebied en bestaande tijdelijke parking thv justitiepaleis).

GECORO bevestigt dat het RUP de ambities uit het masterplan bevat.

3. Advies mbt vertaling van de visie naar stedenbouwkundige voorschriften

Advies mbt de opzet van het RUP mbt bestemmings- en inrichtingsvoorschriften en detailleringsgraad

In heel het plangebied moet het RUP anticiperen op een aantal onzekerheden, zowel betreffende timing en fasering van werken als betreffende visievorming op lange termijn.

Timing en fasering:

- timing heraanleg Scheldekaaien met verhoging waterkering;
- fasering projectgebied en Wadi-park in relatie tot de aansluiting op het bestaande zuid thv Zuiderdokken, Namenstraat en Jan Van Gentstraat;
- fasering van het projectgebied in relatie tot de bestaande activiteiten (verkeerspolitie en AWW);
- ontwikkeling Konijnenwei als park in relatie tot herconfiguratie Spaghettiknoop, verleggen Singel en ontwikkeling Zuidstation.

Lange termijn visies:

Het RUP probeert de kwaliteiten van de lange termijn visies te verankeren zonder deze te hypothekeren. De opzet van het RUP volgt hierin de opzet van het masterplan Nieuw Zuid in die zin dat de flexibiliteit van het stedenbouwkundig ontwerp voor het projectgebied is doorvertaald naar de voorschriften.

Voor het projectgebied resulteert dit in volgende krachtlijnen:

- 1 globale bestemmingszone;
- vastleggen van de structurerende elementen: striga, straten en paden met wadi's, bebouwingstypologie, principe van de toepassing van panorama's voor wooneenheden;
- vastleggen van afmetingen en oplijning van de gebouwen;
- vastleggen van de positie van hoogbouw omwille van het beperken van de mogelijke hinder (wind, akoestiek, schaduw);
- verplichte opmaak van een inrichtingsstudie per bouwaanvraag ifv het bewaken van de maximum te bebouwen vloeroppervlakte, afmetingen gebouwen en openbare ruimten, de woonkwaliteit, de samenhang binnen de zone, duurzaamheidsaspecten, hoogbouwaspecten;
- afwijkmogelijkheden voor gemeenschapsvoorzieningen qua typologie;
- overgangsbepalingen voor bestaande gebouwen in deze zone (AWV en verkeerspolitie).



Voor de groenzones:

- herbestemming als groenzones;
- vastleggen milieukwaliteiten (water en akoestiek) en landschappelijk beeld;
- bouwvoorschriften voor paviljoenen en een warmtecentrale in Wadi-park (Gr1);
- verplichte inrichtingsstudie ifv landschappelijke kwaliteit, samenhang met Groene Singel en onderlinge samenhang;
- verplicht te volgen plantenlijst.

De Scheldekaaien:

- opgeven van toegelaten functies en parkeerprincipes;
- bouwvoorschriften voor paviljoenen en beperking van de functies;
- verplichte inrichtingsstudie ifv landschappelijke kwaliteit en continuïteit Scheldekaaien.

De overgangszone binnenstad (zone met bestaande woontoren Namenstraat, zone bouwblok Jan Van Gentstraat, zone Singel):

- verankeren van het ontwikkelingspotentieel respectievelijk als bouwblok/solitair gebouw, bouwblok, geëquipeerde parkrand met sport en spelvoorzieningen (na opheffen functie Singel);
- verplichte inrichtingsstudie (niet voor zone Singel) ifv afstemming van de bebouwing binnen de zone.

GECORO is het eens met de opzet van het RUP en de krachtlijnen zoals opgenomen in de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften.

GECORO vindt het positief dat de hoge ambitie betreffende duurzaamheid van het masterplan wordt vertaald in het voorontwerp, maar vraagt anderzijds om het voorontwerp opnieuw te screenen opdat enkel die aspecten die essentieel zijn ifv de realisatie van de beoogde kwaliteit van het masterplan en die afdwingbaar zijn, zouden overblijven/worden opgenomen.

GECORO vraagt om de relatie tot het masterplan 2020 en meer specifiek tot de herconfiguratie van de Spaghettiknoop met op- en afritten verder te bestuderen ten gunste van de samenhang van de groene ruimten (Wadi-park, Konijnwei en de strategische ruimte Groene Singel).

GECORO geeft verder als aandachtspunten mee:

- in het voorontwerp moet als beleidscontext ook het in opmaak zijnde ‘Groenplan’ worden opgenomen en moeten de voorschriften hierop afgestemd zijn;
- contractuele afspraken of garanties ifv de uitvoering van het masterplan met de beoogde kwaliteit en ambitie moeten vastgelegd zijn alvorens het RUP kan worden goedgekeurd.

GECORO dringt erop aan om voldoende sociale huurwoningen in het project te voorzien.

Advies mbt fasering en beheer

Beheer:

In de groenzones zijn beheersvoorschriften opgenomen teneinde de gewenste landschappelijke (beeld)kwaliteit te bekomen.



Overgangsbepalingen:

Zoals hoger aangegeven bevat het RUP overgangsbepalingen ten aanzien van huidige activiteiten in het plangebied (AWV en verkeerspolitie) en tijdelijke inrichtingen (aan te leggen tijdelijke parking in projectgebied en bestaande tijdelijke parking thv justitiepaleis).

Fasering:

In de zones voor publiek domein zijn faseringsvoorschriften opgenomen ten behoeve van:

- de realisatie van tijdelijke bovengrondse parkings op de Scheldekaaien in afwachting van de definitieve heraanleg (zone Pu1);
- de realisatie van de geëquipeerde parkrand op het tracé van de huidige Singel na opheffing van de verkeersfunctie (zone Pu2).

In Groenzone-Konijnenwei is een voorschrift mbt fasering opgenomen voor de ingebruikname van de bufferstroken van de bestaande hoofdverkeerswegen gronden, teneinde de herconfiguratie van de Spaghettiknoop niet te hypothekeren.

Voorkooprecht:

In diezelfde zone geldt een voorkooprecht voor de stad ten behoeve van de realisatie van de parkbestemming.

GECORO vraagt de relatie met het Masterplan 2020 verder te onderzoeken en ervoor te zorgen dat de aanleg van nieuwe infrastructuur de relatie tussen de groene ruimten niet in het gedrang brengt (zie hoger).
--

Antwerpen, 3 juli 2013

Voor de GECORO

Voorzitter Jef Van den Broeck
Ondervoorzitter Kristiaan Borret
Inhoudelijk secretaris Katlijn Van der Veken
Administratief secretaris Ludo Lorrendopt