

Open brief aan het Antwerps Stadsbestuur

MCA ànders?

Projectvoorstel voor een alternatieve aanpak van de plannen voor de ontwikkeling van een Maritieme Campus te Antwerpen. Een formule die kan werken!

Hoboken, 25 mei 2021

Aan: College van Burgemeester en Schepenen van de stad Antwerpen

Kopie aan: Reslea/CMB

Betreft: Maritieme Campus Antwerpen (MCA) - een mogelijk alternatief

Geachte stadsbestuurders,

In januari 2021 diende Reslea/CMB bij de Stad Antwerpen een aanvraag tot omgevingsvergunning in voor de bouw van een Maritieme Campus.

Het openbaar onderzoek leverde 1447 bezwaarschriften op. Natuurpunt Hobokense Polder vzw diende een juridisch onderbouwd bezwaarschrift in. De vereniging kant zich tegen de ontwikkeling van kantoorfuncties en hoogbouw op het bedrijventerrein midden in de Hobokense Polder, maar is op zich niet tegen de duurzame doelstellingen van dit project.

Doordat de initiatiefnemer eind maart besliste om de vergunningsaanvraag tijdelijk in te trekken, blijft de stad Antwerpen voorlopig gespaard van een moeilijke beslissing over deze vergunningsaanvraag.

Natuurpunt Hobokense Polder vzw hoopt dat de initiatiefnemer ondertussen het concept fundamenteel herziet en een project uitwerkt zonder impact op de kwetsbare natuur van de Hobokense Polder.

Met deze open brief wensen wij via het formuleren van onze visie en enkele alternatieve toekomstperspectieven voor de site een constructieve bijdrage te leveren, en het openbaar debat te inspireren.

toekomstperspectief 1

ruimte voor meer natuur

Het is haast voor iedereen duidelijk dat het bedrijventerrein op de voormalige BP-site vanuit stedenbouwkundig en planologisch perspectief erg ongelukkig gelegen is voor eender welke gebouwde ontwikkeling. Door de ligging middenin een erkend natuurreservaat is het schier onmogelijk om een bedrijvigheid te bedenken die geen negatieve impact zal hebben op de aanpalende natuurwaarden. Natuurpunt Hobokense Polder vzw blijft dan ook in de eerste plaats voorstander van **een volledige of gedeeltelijke herbestemming van de BP-site tot natuurgebied**.

Dit zou een logische stedenbouwkundige indeling opleveren met een betere scheiding tussen bedrijvigheid en natuur en dus kleinere randeffecten. De bijkomende impact op het milieu wordt beperkt en extra investeringen in publieke infrastructuur worden uitgespaard. Bovendien blijven de actuele natuur- en de landschapskwaliteiten gevrijwaard. Meer zelfs, ze kunnen versterkt worden, waardoor het natuurgebied meer en betere ecosysteemdiensten levert, waaronder een grotere klimaatrobuustheid, zuiverdere lucht, een stillere omgeving en betere recreatiemogelijkheden.

TIP: *Politiek is deze keuze zonder twijfel verdedigbaar, als een radicale keuze voor natuur en klimaat, voor het groeiend sociaal-maatschappelijk belang van de open ruimte en voor een positief en wervend milieuverhaal in een district met een erg negatief milieu-imago. (De actualiteit van het loodverontreinigingsdossier is u zeker bekend.)*

Anderzijds is Natuurpunt Hobokense Polder vzw niet blind voor de economische realiteit. Een herbestemming van bedrijventerrein naar natuurgebied betekent een aanzienlijke waardevermindering van de grond en bovendien moet een andere locatie gevonden worden voor de Maritieme Campus. De lopende bodemsanering zal geen bedrijventerrein opleveren maar natuurgebied. Ook dit levert een groot aantal maatschappelijke voordelen op, maar minder financiële. Gelukkig worden de saneringskosten hier wel gedragen door de vervuiler. Daar gaan we toch van uit, aangezien de concessies van Castrol en BP met het havenbedrijf op regelmatige wijze werden beëindigd.

Mocht een dergelijke herbestemming van de BP-site economisch (en/of politiek) absoluut onmogelijk zijn, dan moet een project bedacht worden zonder negatieve impact op het natuurgebied. Of beter nog, een project dat de natuur versterkt. Zoals we hieronder uitleggen, is dit met een goede portie creativiteit zeker realistisch, ook voor een Maritieme Campus. Het stimuleert zelfs de ambities van de initiatiefnemer, om nog innovatiever te zijn en een project te realiseren dat de maritieme sector in Antwerpen écht markeert als een game changer.

toekomstperspectief 2

natuurinclusief bouwen

Analyse

Het project Maritieme Campus Antwerpen zoals het werd ingediend in januari 2021 omvatte ruimten voor drie hoofdfuncties:

(1) kantoorruimten voor CMB en aanverwante bedrijven die momenteel gehuisvest zijn op de De Gerlachekaai in Antwerpen en voor nieuw aan te trekken bedrijven uit de maritieme sector. Bij deze kantoren horen ook de zgn 'labo's' voor de verwerking van onderzoeksdata en kleinschalige onderzoeken (ook wel als 'light R&D' bestempeld). Dit zijn ruimten die grote groepen mensen (bedienden) huisvesten voor dagelijks 'kantoorwerk'. De instroom van natuurlijk daglicht doorheen grote gevelopeningen is hierbij belangrijk

(2) ruimten voor onderzoek en ontwikkeling (O&O): werkplaatsen voor het ontwikkelen van technische en industriële installaties en modellen, en voor het huisvesten van grotere technische onderzoeksinfrastructuur. Dit zijn ruimten van diverse hoogten en groottes, waar eerder kleine aantallen mensen werkzaam zijn (technici, arbeiders). Hiervoor is minder direct daglicht nodig.

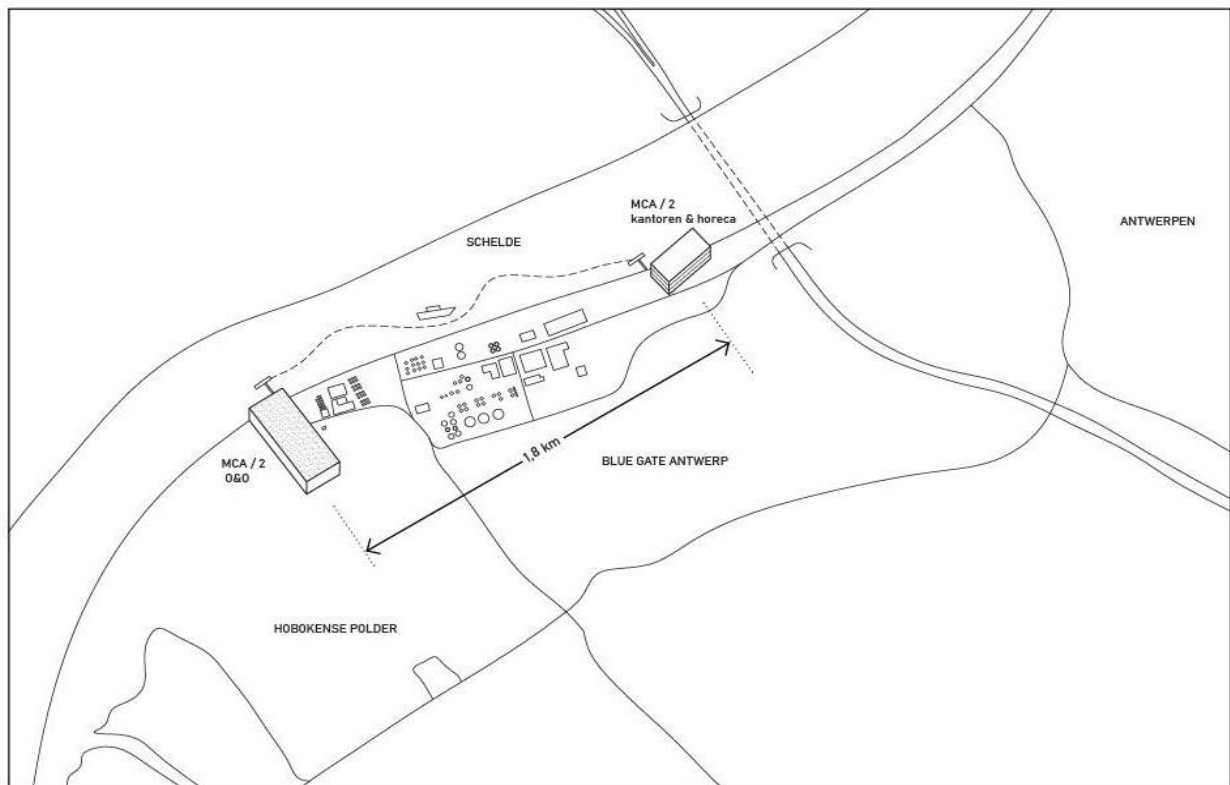
(3) ruimten voor ondersteunende (semi-)publieke functies: voor horeca en evenementen, beleving, ontmoeting, ontspanning. In het MCA project wordt deze functie nogal sterk benadrukt als potentiële connector met de sociale context (lokale verenigingen, mensen uit de buurt... die er zo ook wat aan zouden hebben). Het is allicht ook ingebed als een commerciële factor, vormt het lokaas voor derden (andere bedrijven, klanten) en is onderdeel van het businessplan.

Naar een nieuwe visie met een werkende formule

Vanuit deze analyse herdenken we het project volgens een nieuwe formule:

$$\text{MCA} \div 2 = n^2$$

In onze visie splitsen we de hoofdfuncties **kantoor** en **O&O** op in twee aparte componenten, en trekken de ondersteunende **publieke functies** uit één (MCA÷2). Het levert een **sterkere natuur** (n²) op.



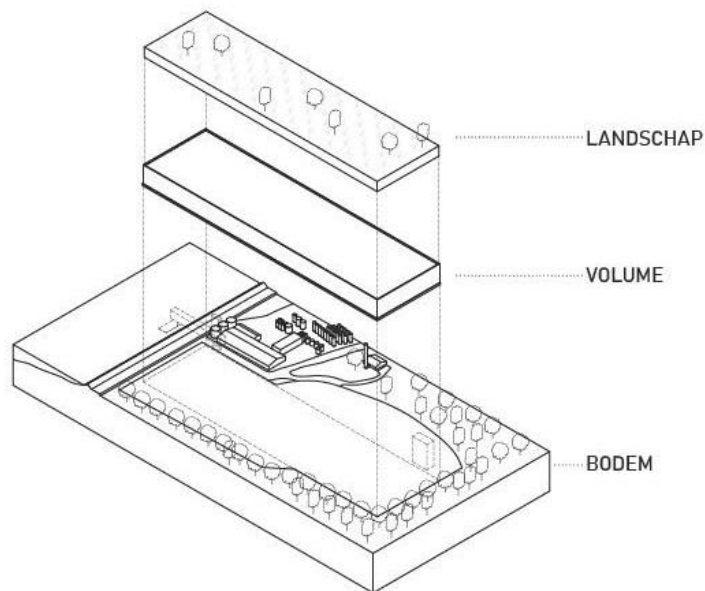
Het splitsen van de hoofdcomponenten van MCA naar twee locaties levert winsten op. (teaserbeeld) © Natuurpunt mei 2021.

De component kantoorfuncties wordt onttrokken uit de BP-site.

We stellen een herlocatie van de kantoorfuncties voor, bijvoorbeeld naar een nabije, iets meer noordelijk gelegen locatie op Blue Gate Antwerp, of naar het aanpalende gebied voor stedelijke activiteiten op de hoek D'Herbouvillekaai - Generaal Armstrongweg. De stedenbouwkundige voorschriften van dit laatste gebied laten kantoorfuncties expliciet toe. De toekomstvisie voor deze site is natuurlijk al lang een nieuw sportstadion. Maar het één hoeft het ander niet uit te sluiten. Het samengaan van kantoorgebouwen met een sportstadion (en/of andere stedelijke functies op deze plek) kan worden onderzocht.

Het samengebruik van de parkeerruimte, op verschillende momenten door verschillende gebruikers, is een enorme ruimtelijke, infrastructurele en economische winst. De investering in een aantal ondersteunende semi-publieke functies zoals horeca en evenementenruimte, maar ook fitness- en trainingscentra, hotel, conferentiezaal etc. worden hierdoor zinvoller en voordeliger. De nabijheid van de stad en nieuwe stadsdelen zoals Nieuw Zuid zal ook voor een grotere publieke belangstelling zorgen dan de positionering van deze commerciële voorzieningen aan de Hobokense Polder.

Een enorm voordeel van dergelijke opsplitsing is het feit dat het grootste deel van de dagelijkse gebruikersgroep niet langer naar het uiterste zuidelijke punt van de Scheldekaaien en de Hobokense Polder wordt aangetrokken, maar dicht bij de stedelijke kern blijft. De nabijheid van Schelde en de stad biedt excellente ontsluitingsmogelijkheden, zowel voor het klassieke openbaar vervoer (trein, tram, bus) als voor vervoer via de rivier. De site zou ontwikkeld kunnen worden als een belangrijke overstapplaats voor passagiers van water naar spoor. Bovendien nemen de kantoorfuncties hier geen Sevesoruimte in en liggen ze ook niet in potentieel risicogebied.



Het concipiëren van een laag gebouw als drager van een natuurlijk landschap creëert nieuwe natuur. (teaserbeeld) © Natuurpunt mei 2021.

Voor de component O&O kan op de BP-site een bijzonder, innovatief maar laag gebouw worden opgetrokken.

Dat gebouw wordt geconcipteerd als een landschap, dat zowel aansluit bij de Hobokense Polder als bij de Schelde-oeveren. Het landschap is te bouwen als een fors dak, waarop zich een natuurlijk biotoop bevindt. Onder dat 'landschapsdak' bevinden zich hoge, robuuste werkplaatsen die als het ware aan het oog onttrokken worden. Hier kan de ruimte volop gebruikt worden voor allerlei O&O projecten, met een beperkt aantal dagelijkse gebruikers. Daardoor blijft de impact op het milieu en het nabije natuurlijke landschap beperkt. Vooral qua mobiliteit – en dus ook qua stikstofuitstoot - wordt de impact beperkt.

De structuur van het gebouw kan een robuuste, stenige of betonstructuur zijn, die voorziet in een stabiele drager voor een dikke dakplaat met daarop een forse bodemlaag. Een zogenaamd "bruindak" levert een geschikt leefgebied voor heel wat planten en dieren; een intensief groendak kan een natuurlijke vegetatielaag met mossen, grassen, maar ook kruiden, struiken en bomen bevatten. Waterpartijen kunnen gevormd worden door een aan te brengen reliëf in de bodemlaag. In de combinatie van deze daktypes vormt het **daklandschap/landschapsdak** een **overgangsbiootoop** tussen de Schelde (open water, oeverbiotoop) en de Hobokense Polder (rietvelden, graslanden, bos, ruigten).



Een overgangsbiootoop tussen Schelde en natuurgebied Hobokense Polder als een innovatief daklandschap. (teaserbeeld) © Natuurpunt mei 2021.

Het daklandschap wordt niet publiek toegankelijk gemaakt en blijft een exclusieve rustplaats voor dieren. Door de steile wanden (grotendeels gesloten gevels) wordt het zelfs een veilige broedplaats voor heel wat vogels, afgeschermd van natuurlijke predatoren, honden en mensen.

Het gebouw, waarvan ook de gevels als ruwe stenige wanden kunnen worden gemaakt, wordt dan zowel een stevige, robuuste shelter voor zware bedrijvigheid, als een veilige rots voor natuurlijke organismen.

De oppervlakte van het gebouw kan zich maximaal ontvouwen op de beschikbare ruimte van de site, aangezien het gebouw zélf deel uitmaakt van de natuurlijke context (en er dus eigenlijk niet gebufferd moet worden). Zo kan het gebouw laag blijven (bv max 15 m, waarin 1, 2 of 3 bouwlagen). Hierdoor sluit het min of meer aan bij het niveau van de Scheldedijk en is de visuele impact op het landschap, gezien vanuit de Hobokense Polder én vanaf de Schelde (en Burcht) minimaal. Toch kan een behoorlijk volume aan nuttige werkruimte worden ontwikkeld.

Het gebouw is natuurinclusief door o.m. deze elementen:

- Het gebouw heeft zeer weinig ramen of glasvliesgevels en dient evenmin mechanisch gekoeld te worden door de dikke massieve wanden en daken. **Dat beperkt de lichtvervuiling 's nachts en de aanwending van energie voor intern luchtcomfort.**
- Door de beperkte hoogte is de **vrije doorvlucht van trekvogels en vleermuizen gevrijwaard.**
- De gevels aan de zijde van het natuurgebied kunnen begroend worden met spontaan groeiende **pioniersvegetatie**, en bieden kansen voor heel wat **kleine dieren** (vleermuizen, reptielen, insecten, vogels).
- Het beperkt aantal werkenden zorgt voor een **beperkte toename van autoverkeer** en parkeerbehoefte.

- Zonder evenementen, restaurants, sportinfrastructuur, promenade-deck en panoramische terrassen wordt het geen toeristische noch commerciële trekpleister en blijft het eerder **rustig op de site**.
- Een beperkt aantal kleinschalige (semi-)publieke voorzieningen kan hier gehuisvest worden. Een **bezoekerscentrum** met een cafetaria ontvangt passanten en geïnteresseerden voor rondleidingen in het O&O-gedeelte, maar biedt hen ook een kennismaking met de Hobokense Polder en de nieuwe natuur op het dak (een beperkte uitkijkruimte torent boven het daklandschap uit, als een uitkijkpost).
- Een **opslag- en werkplaats voor het natuurbeheer** ondersteunen educatieve en ecologische initiatieven van lokale verenigingen en stadsdiensten.

Zo wordt ernstig bijgedragen tot de natuurlijke versterking van de Hobokense Polder én wordt een nieuw stuk natuurlijk landschap er aan toegevoegd. Op die manier wint de natuur twee keer (n²)!

De meerwaarde van de deling

De splitsing van het project lijkt op het eerste zicht misschien onrealistisch, maar bij nader inzien is het zeker technisch en economisch haalbaar én levert het heel wat meerwaarden op. Net als bij een atoomsplitsing kan de opdeling zorgen voor extra energie en kansen.

De relatie tussen de componenten kantoor en O&O wordt niet verbroken maar versterkt. De relatie tussen de twee hoofdcomponenten van dit project wordt gemaakt op meerdere manieren. Naast de hedendaagse digitale verbindingsmogelijkheden tussen meerdere werkplekken, kunnen gebruikers zich snel tussen de twee vestigingen (op amper 1800 m van elkaar verwijderd) verplaatsen voor een ontmoeting, via een korte wandeling (20 minuten), met de fiets of step (5 minuten),... Of via een shuttle over het water. De shuttle kan eveneens een werk- of vergaderruimte bevatten, of een lunchplek zijn. Het vaartuig kan een state-of-the-art uithangbord zijn voor de sector dat werken op, bij en mét het water op een concrete manier realiseert. Dat maakt een maritieme bedrijfscultuur nog levendiger. Er is dus geen noodzaak tot onmiddellijke fysieke nabijheid van de twee componenten op één site, noch in één gebouw.

De synergieën die elke component op zich kan aangaan met andere actoren op de aparte sites leveren méér winsten op. Het clusteren van meerdere componenten op één site, zoals in het (oude) MCA-project, biedt niet voor elke component de juiste voedingsbodem.

De mogelijke synergieën tussen kantoren en stad, publieke functies en mobiliteit, maritieme en sportsector kunnen optimaal gedijen op een site nabij de stadskern.

Door de component O&O te koppelen aan een robuuste landschapsstructuur, ontstaan meer kansen voor synergieën met de natuur en lokale sociaal-culturele netwerken. Zo wordt elke component op zich er beter van.

Het voorgestelde concept sluit tevens perfect aan bij de ambities van het projectvoorstel **Groenpoort**, dat wij u precies een jaar geleden aanboden. De noodzaak tot het ontwikkelen van meer natte natuur in de nabijheid van de stad is er ondertussen niet minder groot op geworden.

Tenslotte

We benadrukken dat ons voorstel voor een alternatief natuurinclusief gebouw niet als een afgewerkt ontwerp dient beschouwd te worden. Het is een ruimtelijk concept, dat op veel manieren kan worden uitgewerkt.

Het concept is volgens ons realistisch en toont aan dat een alternatief voor de Maritieme Campus Antwerpen **zonder negatieve impact op milieu en natuur** absoluut mogelijk is. En er zijn ongetwijfeld nog tal van andere gunstige alternatieven te bedenken...

We hopen dat deze nieuwe visie een inspirerende en bepalende rol kan spelen in uw beleid rond de plannings- en vergunningsprocedure van MCA.

Met de meeste hoogachting

Voor het bestuur van Natuurpunt Hobokense Polder vzw
Luk Smets

Contact: groenpoort@hobokensepolder.be