



gemeenteraad

Zitting van 25 februari 2019

Besluit

A-punt

GOEDGEKEURD
Stadsontwikkeling

Samenstelling

de heer Bart De Wever, burgemeester-voorzitter

de heer Koen Kennis, schepen; mevrouw Jinnih Beels, schepen; mevrouw Annick De Ridder, schepen; de heer Claude Marinower, schepen; mevrouw Nabilla Ait Daoud, schepen; de heer Tom Meeuws, schepen; de heer Ludo Van Campenhout, schepen; de heer Fons Duchateau, schepen; de heer Filip Dewinter, raadslid; de heer Gerolf Annemans, raadslid; de heer Jan Penris, raadslid; mevrouw Freya Piryns, raadslid; mevrouw Nahima Lanjri, raadslid; de heer André Gantman, raadslid; mevrouw Anke Van dermeersch, raadslid; mevrouw Güler Turan, raadslid; de heer Karim Bachar, raadslid; de heer Wouter Vanbesien, raadslid; de heer Peter Mertens, raadslid; mevrouw Liesbeth Homans, raadslid; de heer Mohamed Chebaa Amimou, raadslid; mevrouw Yasmine Kherbache, raadslid; mevrouw Mie Branders, raadslid; de heer Joris Giebens, raadslid; de heer Johan Klaps, raadslid; mevrouw Caroline Bastiaens, raadslid; mevrouw Danielle Meirman, raadslid; mevrouw Martine Vrints, raadslid; de heer Koen Laenens, raadslid; de heer Franky Loveniers, raadslid; mevrouw Peggy Pooters, raadslid; de heer Kevin Vereecken, raadslid; mevrouw Ikrame Kastit, raadslid; de heer Imade Annouri, raadslid; mevrouw Yasmia Setta, raadslid; mevrouw Karen Maes, raadslid; mevrouw Kristel Somers, raadslid; mevrouw Ilse van Dienderen, raadslid; de heer Nordine Saidi Mazarou, raadslid; de heer Mark Tijsmans, raadslid; mevrouw Sevilay Altintas, raadslid; de heer Omar Fathi, raadslid; mevrouw Sanne Descamps, raadslid; mevrouw Elisabeth van Doesburg, raadslid; de heer Koenraad De Vylder, raadslid; mevrouw Manuëla Van Werde, raadslid; mevrouw Nathalie van Baren, raadslid; de heer Patrick Van den Abbeele, raadslid; de heer Peter Wouters, raadslid; de heer Hicham El Mzairh, raadslid; mevrouw Khadija Chennouf, raadslid; de heer Sam Van Rooy, raadslid; de heer Sam Voeten, raadslid; mevrouw Erica Caluwaerts, raadslid
de heer Sven Cauwelier, algemeen directeur

Iedereen aanwezig, behalve:

de heer Jan Penris, raadslid; mevrouw Güler Turan, raadslid

Zijn verontschuldigd:

de heer Gerolf Annemans, raadslid; de heer Wouter Vanbesien, raadslid; mevrouw Yasmine Kherbache, raadslid; mevrouw Martine Vrints, raadslid

| | | |
|----|---------------|---|
| 60 | 2019_GR_00079 | Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Slachthuissite-Noordschippersdok-Lobroekdok. District Antwerpen - Definitieve vaststelling - Goedkeuring |
|----|---------------|---|

Motivering

Gekoppelde besluiten

- 2017_CBS_09979 - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Slachthuissite', district Antwerpen - Voorontwerp - Goedkeuring
- 2017_CBS_09862 - Groene Singel. Singel Noord. Slachthuissite/Noordschippersdok/Lobroekdok - Definitief masterplan - Goedkeuring

- 2018_GR_00476 - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Slachthuisite-Noordschippersdok-Lobroekdok, district Antwerpen - Voorlopige vaststelling - Goedkeuring

Aanleiding en context

| Datum | Jaarnummer | Onderwerp |
|------------------|------------|---|
| 21 november 2014 | 11956 | Het college beslist het projectgebied Slachthuisite – Noordschippersdok te herontwikkelen en te herbestemmen op basis van een masterplan en vervolgens een ruimtelijk uitvoeringsplan. |
| 6 februari 2015 | 1048 | Het college keurt de projectdefinitie voor de opmaak van het masterplan Slachthuisite / Noordschippersdok / Lobroekdok goed. |
| 27 maart 2015 | A033 | De raad van bestuur van AG VESPA keurt de projectdefinitie voor de opmaak van het masterplan Slachthuisite / Noordschippersdok / Lobroekdok goed, alsook de wedstrijdopdracht voor de minicompetitie via de procedure van de pool masterplannen van de stadsbouwmeester. |
| 13 juli 2015 | 20150713/A | Het directiecomité van AG VESPA beslist, op advies van de beoordelingscommissie, het ontwerpteam Palmbout Urban Landscapes / Feddes Olthof landschapsarchitecten / De Smet Vermeulen architecten / Tiem aan te stellen voor de opmaak van het masterplan Slachthuisite / Noordschippersdok / Lobroekdok. |
| 14 december 2015 | A005 | Het directiecomité van AG VESPA keurt de gunning aan Antea Group van de opdracht van de plan-MER studie voor het projectgebied Slachthuisite / Noordschippersdok / Lobroekdok goed. |
| 10 oktober 2016 | A002 | Het directiecomité van AG VESPA beslist de gunning van de opdracht voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor het projectgebied Slachthuisite / Noordschippersdok / Lobroekdok aan Sweco Belgium nv goed te keuren. |
| 10 maart 2017 | 2251 | Het college keurt de kennisgevingsnota van het plan-MER RUP Slachthuisite / Noordschippersdok / Lobroekdok goed. |
| 1 september 2017 | 7639 | Het college keurt op basis van het opgestelde hoogbouwrapport, de locatiegeschiktheid voor hoogbouw van het projectgebied Slachthuisite / Noordschippersdok / Lobroekdok goed, onder voorwaarde van verder onderzoek van de elementen uit het advies die specifiek handelen over de in het masterplan voorgestelde bouwvolumes. |
| 17 november 2017 | 9862 | Het college keurt het definitief masterplan Slachthuisite / Noordschippersdok / Lobroekdok goed. |
| 17 november 2017 | 9979 | Het college keurt het voorontwerp van het RUP Slachthuisite / Noordschippersdok / Lobroekdok goed. |
| 25 juni 2018 | 0476 | De gemeenteraad keurt het ontwerp van het RUP Slachthuisite / Noordschippersdok / Lobroekdok goed. |
| 25 juni 2018 | 0491 | De gemeenteraad keurt het voorlopige onteigeningsbesluit dat is opgemaakt om de realisatie van het RUP Slachthuisite / Noordschippersdok / Lobroekdok te waarborgen, goed |

Door de definitieve sluiting van het stedelijk slachthuis in de Damwijk is de huidige bestemming van de Slachthuisite achterhaald. Vandaag ligt het gebied er grotendeels ongebruikt bij. Een herontwikkeling van deze

site zou een enorme impuls zijn voor de gehele wijk. De herontwikkeling van de Slachthuissite vraagt ook een toekomstvisie voor de zone Noordschippersdok en de toekomstige invulling van de kade Lobroekdok.

De stad Antwerpen heeft al geruime tijd de ambitie om dit gehele projectgebied Slachthuissite / Noordschippersdok / Lobroekdok te herontwikkelen tot een gemengd, kwalitatief en ontsluitbaar project met bestemming wonen, diensten, recreatie en bedrijvigheid.

Op 23 september 2016 keurde het college het voorontwerp masterplan Slachthuissite / Noordschippersdok / Lobroekdok goed. Na een adviesronde wordt een definitief masterplan opgesteld. Parallel wordt gestart met de opmaak van een plan-MER en een RUP.

Op 17 november 2017 keurde het college zowel het definitieve masterplan goed, als het voorontwerp RUP, dat de juridische vertaling vormt van dit masterplan.

Op 25 juni 2018 keurde de gemeenteraad het ontwerp RUP en het voorlopige oteigeningsbesluit, dat is opgemaakt om de realisatie van het ruimtelijke uitvoeringsplan Slachthuissite - Noordschippersdok - Lobroekdok te waarborgen, goed.

Het openbaar onderzoek van beiden liep van 25 juni tot en met 22 september 2018. Het RUP en het oteigeningsplan volgen hierna beiden hun eigen procedure.

Juridische grond

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

Regelgeving: bevoegdheid

Artikel 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).

Fasering

| Stap | Datum |
|--|------------------------|
| Voorontwerp RUP | |
| Collegiebeslissing: kennisneming voorontwerp-RUP | 17 november 2017 |
| Districtsraad: advies voorontwerp-RUP | 18 december 2017 |
| GECORO advies | 6 december 2017 |
| Plenaire vergadering + adviezen | 8 januari 2018 |
| Besluit dienst MER | 28 mei 2018 |
| Ontwerp RUP | |
| Gemeenteraad: voorlopige vaststelling ontwerp-RUP | 18 juni 2018 |
| Openbaar onderzoek | 25 juni – 22 september |
| GECORO advies | 7 november 2018 |
| Definitief RUP | |
| College: definitieve vaststelling / goedkeuring | 8 februari 2019 |
| Gemeenteraad: definitieve vaststelling / goedkeuring | 25 februari 2019 |
| Schorsingstermijn Vlaamse regering / deputatie | 45 dagen |
| Publicatie in Belgisch Staatsblad | april 2019 |

Data in vet/cursief zijn ramingen.

Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek liep van 25 juni 2018 tot en met 22 september 2018. Tijdens deze periode werden 92 rechtsgeldige bezwaren ontvangen betreffende het RUP en bracht de Provincie Antwerpen een advies uit. De behandeling van de bezwaren en het advies zijn verwerkt in het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO).

Wat betreft de onteigening werden zes bezwaren ontvangen. Deze worden behandeld binnen de besluitvorming rond de onteigening.

Argumentatie

Situering plangebied

Het plangebied ligt in het district Antwerpen tussen het Lobroekdok en het spoor. De afbakening van het plangebied valt samen met het projectgebied waarvoor een masterplan wordt opgemaakt. Concreet gaat het om de kade van het Lobroekdok, langsheen de Slachthuislaan, Noordschippersdok en de Slachthuissite. De randen van het bestaande weefsel aan het Noordschippersdok worden eveneens meegenomen om daar een nieuwe structuur van publieke ruimtes te introduceren.

De huidige bestemming van het plangebied is:

- Noordschippersdok: parkgebied met een zone voor dagrecreatie ter hoogte van het huidige voetbalveld, en een zone voor gemeenschapsvoorzieningen ter hoogte van het voormalige milieugebouw;
- Kade Lobroekdok: zone voor kmo;
- Slachthuissite: zone groothandelsactiviteiten die te maken hebben met toelevering aan horeca en detailhandel, vastgelegd in het BPA nr. 16 ‘Stedelijk Slachthuis en omgeving’.

Het RUP overschrijft het BPA nr. 16 ‘Stedelijk Slachthuis en omgeving’, met uitzondering van de woonzone (artikel 2) langs de Ceulemansstraat.

Krachtlijnen

De bestemming van het gebied wijzigt naar zones voor centrumfuncties (gemengde functies) en wonen, naast een zones voor publiek domein en groen.

Het raamwerk van groene en publieke ruimtes zoals dat in het masterplan Slachthuissite - Noordschippersdok - Lobroekdok werd bedacht, wordt in het voorontwerp RUP verankerd en vastgelegd. Binnen dit raamwerk zijn bouwzones afgebakend, waarvoor een bestemming, een maximale bouwenvolpoe en een maximale bovengrondse bruto vloeroppervlakte wordt vastgelegd.

Deze bouwvelden zijn overeenkomstig het masterplan. Enerzijds gaat het om zones waar de nadruk ligt op wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Het gaat om de nieuwe bebouwing op Noordschippersdok (de Fronten), de nieuwe woonwijk tussen de hallen en het nieuwe park Kalverwei (de Kalverweibuurt), de afbouw van de woningen langs de Ceulemansstraat (de Marbaixwijk) en de centrale zone van de kade Lobroekdok.

Anderzijds worden de hallen en de zuidelijke kade van het Lobroekdok bestemd voor gemengde functies. Hierbij is wonen een onderdeel van een hele reeks functies die mogelijk zijn. Voor de hallen staat het behoud

van dit karakteristiek beeld voorop. De oostelijke hal wordt hierbij volledig in zijn vorm behouden. Voor de westelijke hal wordt een transformatie toegelaten met behoud van de eerste travee aan de Slachthuislaan en de twee eerste traveeën aan het nieuwe Hallenplein. Voor de oostelijke hal wordt wonen als functie uitgesloten omdat hier wordt gestreefd naar een mix van bedrijvigheid, handel en voorzieningen.

Binnen de (bebouwbare) zones worden bouwvelden afgebakend waarvoor de plaatsing en het uitzicht van de gebouwen wordt beschreven. De meeste bouwvelden zijn duidelijk afgebakend door publieke ruimtes en daarbij liggen dus ook de rooilijnen vast. Een uitzondering hierop is de Kalverweibuurt. Hierin wordt de exacte locatie van de interne straat indicatief aangegeven, alsook de twee groene doorsteken naar de Kalverwei die er moeten komen.

Voor al de bebouwbare zones wordt de verplichting opgelegd om een inrichtingsstudie op te maken voor het geheel van deze zone, als onderdeel van de vergunningsaanvraag.

Plan MER

In het kader van de wettelijke verplichting voor het RUP Slachthuissite / Noordschippersdok / Lobroekdok werd door Antea Group een plan-MER opgesteld waarin de milieueffecten van het plan werden onderzocht.

| Stap | Datum |
|--|-----------------------------|
| volledigverklaring kennisgeving | 21 maart 2017 |
| terinzagelegging kennisgeving | 6 april 2017 tot 5 mei 2017 |
| richtlijnenvergadering | 19 mei 2017 |
| bespreking ontwerprapport | 23 november 2017 |
| beslissing dienst MER goedkeuring plan-MER | 28 mei 2018 |

Op 28 mei 2018 werd het plan-MER goedgekeurd door de dienst Milieueffectenrapportagebeheer (MER) van het Vlaams departement Leefmilieu, Natuur en Energie.

De milderende maatregelen op niveau van het RUP werden doorvertaald in het ontwerp RUP.

Waterparagraaf

In toepassing van artikel 8 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 19 juli 2013 moeten alle uitvoeringsplannen worden onderworpen aan een watertoets. Voor dit plan werd de watertoets onderzocht in het plan-MER.

Volgens de watertoetskaarten is het plangebied (bron: www.geopunt.be):

- niet overstromingsgevoelig, behalve de NW hoek (parkje Noordschippersdok) die mogelijk overstromingsgevoelig is;
- zeer grondwaterstromingsgevoelig (vanwege de kleiige ondergrond die zich onder de recente zandige ophogingen bevindt);
- niet infiltratiegevoelig (eveneens vanwege de kleiige ondergrond);
- niet erosiegevoelig (vanwege de vlakke topografie; wel de bermen van de spoorweg en andere taluds).

Alhoewel dit niet tot uiting komt uit de watertoetskaarten is het plangebied bij hevige regenbuien gevoelig voor wateroverlast, en dit vanwege de hoge verhardingsgraad en de barrière gevormd door het spoorwegtalud. Daarom werd in het masterplan een waterinfiltratie- en afvoersysteem uitgewerkt, waarbij de publieke ruimtes worden ingezet om water op te vangen.

Indien daarnaast:

- op projectniveau gelet wordt op de grondwaterstromingen t.h.v. de ondergrondse parkings;
- de zuiveringscapaciteit van RWZI Deurne afgestemd is/wordt op dit grootschalig woon-project;
- bij eventuele bemalingen verspreiding van bodem- en grondwaterverontreinigingen en ver-zilting wordt vermeden;

zijn vanuit de discipline water geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten.

Planbaten

Uit het grafisch register, dat als bijlage bij dit RUP wordt gevoegd, blijkt dat er bestemmingswijzigingen voorkomen die mogelijk planbaten kunnen doen ontstaan voor percelen, eigendom van de stad Antwerpen of haar dochters.

| Eigenaar | Kadastrale gegevens (Capakey) | Omschrijving bestemmingswijziging | m ² | Raming heffing |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Stad Antwerpen | 11807G0305/00M012 | Openbaar nut -> Wonen | 1 374 | |
| Stad Antwerpen | 11807G0305/00M012 | Recreatie -> Wonen | 274 | 13 291,38 |
| Stad Antwerpen | 11807G0307/00G009 | Openbaar nut -> Wonen | 315 | |
| Stad Antwerpen | 11807G0307/00G009 | Groen -> Wonen | 2 260 | |
| Stad Antwerpen | 11807G0307/00G009 | Recreatie -> Wonen | 6 266 | 237 195,72 |
| AG Vespa | 11807G0333/00F003 | Bedrijvigheid -> Wonen | 553 | 671,98 |
| Stad Antwerpen | 11807G0367/00C005 | Bedrijvigheid -> Wonen | 111 | 70,27 |
| AG Vespa | 11807G0367/00C009 | Bedrijvigheid -> Wonen | 1 875 | 5 088,81 |
| Stad Antwerpen | 11807G0367/00D009 | Bedrijvigheid -> Wonen | 38 | 24,08 |
| AG Vespa | 11807G0367/00K009 | Bedrijvigheid -> Wonen | 1 141 | 2 223,63 |
| AG Vespa | 11807G0367/00M004 | Bedrijvigheid -> Wonen | 371 | 342,94 |

Advies GECORO

Tijdens het openbaar onderzoek werden 92 bezwaren ingediend en een advies van de Provincie. In elke bezwaarschrift alsook het advies van de Provincie, komen verschillende bezwaren aan bod, deze werden gerangschikt per thema. Het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (Gecoro) is opgebouwd volgens deze thematische indeling en behandelt alle bezwaren, zij het niet afzonderlijk.

1. Afbakening plangebied
2. Vastgesteld bouwkundig erfgoed / waardevolle panden
3. Verkeersdruk / bereikbaarheid
4. Parkeren
5. Openbaar vervoer
6. Bebouwing: dichtheid en verschijningsvorm
7. Betaalbaar wonen
8. Woonkwaliteit
9. Tuinen Ceulemansstraat
10. Groen
11. Bomen
12. Publieke ruimte
13. Recreatieve functies en basisvoorzieningen
14. Kleinschalige economische bedrijvigheid

15. Handelaars
16. Duurzaamheid
17. Fasering
18. Milieu-effecten
19. Grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften

Veel bezwaren werden weerlegd door de Gecoro. Een aantal bezwaren geven aanleiding tot onder vermelde aanpassingen aan de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. De Gecoro adviseert daarnaast een aantal aanpassingen aan de voorschriften met het oog op de betere leesbaarheid van de voorschriften.

1. De Gecoro adviseert volgende aanpassingen aan de stedenbouwkundige voorschriften met het oog op betere leesbaarheid en onduidelijkheden / onvolledigheden in de voorschriften.

- De begrippen ‘recreatieve voorzieningen’ (in zones Ce1, Ce3) en ‘dagrecreatie’ en ‘verblijfsrecreatie’ (in de zones Wo1, Wo3, Wo4) worden allen gebruikt in de stedenbouwkundige voorschriften. De begrippen ‘dagrecreatie’ en ‘verblijfsrecreatie’ worden reeds verklaard in de terminologielijst, ‘recreatieve voorzieningen’ niet. Het is bovendien onduidelijk waarom deze door elkaar gebruikt worden. De Gecoro stelt voor dezelfde terminologie te gebruiken of anders het begrip ‘recreatieve voorzieningen’ te verklaren in de terminologielijst.
- In de stedenbouwkundige voorschriften ontbreekt nog een tekening voor de zone Ce3. De Gecoro stelt voor deze tekening toe te voegen.
- In de stedenbouwkundige voorschriften onder 2.4.2.3.3 ‘parkeren en ontsluiting’ bij bouwveld 203 staat “de groene fiets- en voetgangersdoorsteek (...) tussen de Slachthuislaan en de nieuwe lokale ontsluitingsweg”. Dit laatste moet vervangen worden door “kade Lobroekdok”, aangezien de lokale ontsluitingsweg daar kwam te vervallen in het voorontwerp RUP. De Gecoro stelt voor dit zo aan te passen.
- Voor zone Wo4 werd in de stedenbouwkundige voorschriften nog geen inrichtingsstudie opgelegd. De Gecoro stelt voor dit ook op te leggen voor de zone Wo4.
- In de stedenbouwkundige voorschriften staat bij de inrichtingsstudie (1.3) nog niets opgenomen met betrekking tot laden en lossen. Gezien dit een belangrijk aandachtspunt is, stelt de Gecoro voor dit toe te voegen onder de inrichtingsstudie bij ontsluiting (5e punt).
- In de stedenbouwkundige voorschriften wordt de term “verdieping” en “bouwlaag door mekaar gebruikt (bijvoorbeeld in de voorschriften van bouwveld 203). De Gecoro stelt voor eenduidige termen te gebruiken om geen verwarring te veroorzaken.
- In de stedenbouwkundige voorschriften voor zone Ce4 staat niet geëxpliciteerd dat parkeren uitsluitend inpandig, al dan niet ondergronds, kan worden georganiseerd, zoals bij de andere voorschriften. De Gecoro stelt voor dit wel mee op te nemen.

Het college gaat akkoord met deze aanpassingen.

2. De Gecoro kan het advies van de Provincie in verband met erfgoed bijtrede waarbij wordt gesteld dat in de toelichtingsnota onder Juridisch Kader naar de wettelijk vastgestelde lijst dient te worden verwezen en niet naar de algemene inventaris bouwkundig erfgoed.

Het college gaat akkoord met deze aanpassingen.

3. De Gecoro stelt dat de uiteindelijk voorgestelde verdichting en de vertaling van het masterplan naar het RUP in absolute cijfers niet leidt tot een aanvaardbare verhouding tussen het inwonersaantal en de beschikbare en bruikbare groene ruimte. De Gecoro stelt dat de voorgestelde groennorm al zeer laag is en dat deze niet toekomstgericht is en moet verhoogd worden. Aangezien het nagestreefde inwonersaantal te hoog is vanuit het perspectief voorzieningenniveau ‘(toegankelijk) groen’ stelt de Gecoro dat de dichtheid bijgevolg moet

verminderen om zo een betere groenbalans te bekomen. Dit kan enerzijds door de bouwmogelijkheden zoals vastgelegd in het RUP te verminderen of anderzijds door de groene bestemmingen op het grafisch plan te verruimen ofwel een combinatie van beide. De Gecoro stelt voor het RUP aan te passen op het vlak van de voorziene dichtheid zodat de groennorm verbetert.

Het college gaat niet akkoord met dit voorstel tot aanpassing. De geplande dichtheid is vergelijkbaar met recente nieuwe stadswijken in Antwerpen. Cadix en Nieuw Zuid zijn relevante vergelijkingspunten, omdat het stadswijken met soortgelijke duurzaamheidsambities zijn op vergelijkbare afstand van het stadscentrum, grenzend aan grootschalige stadslandschappen. Wanneer een vergelijking wordt gemaakt met andere dossiers, dient dezelfde methodiek van dichtheidsberekening gehanteerd te worden. Bovendien moet de dichtheid voor het hele projectgebied worden beschouwd. Daarom wordt in de toelichtingsnota onder 2.2.2.1 Dichtheid, deze methodiek beschreven. Ook voor Den Dam is de open ruimte dichtbij: de Slachthuislaan kijkt uit over een uitgestrekt waterlandschap, met het Lobroekdok en het Albertkanaal; achter de spoorwegdam strekt zich Park Spoor Noord uit, in de toekomst zal er een overkapping van de ring komen. De dichtheid is te verantwoorden vanuit de nood aan verdichting in de stedelijke gebieden en niet in het buitengebied. Deze verdichting maakt het ook mogelijk extra voorzieningen aan te trekken en de woningen betaalbaar te houden.

4. De Gecoro stelt dat de vooropgestelde en in het voorliggende RUP verankerde groennorm (door de bestemmingszones groen) zeer laag is in vergelijking met wat gebruikelijk is en helemaal niet toekomstgericht is. 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'. De Gecoro stelt dat er wel is opgenomen dat een groenbalans moet opgemaakt worden die inzicht moet geven in de aanwezigheid van 'voldoende bruikbare groene ruimte' op elk moment van de ontwikkeling van het gehele plangebied, zowel voor de bestaande inwoners als de nieuwe. De Gecoro stelt dat er echter geen verduidelijking is van wat 'voldoende groen' is. Het toekomstig groen moet bovendien exclusief het Lobroekplein gemeten worden. De Gecoro stelt voor een meer cijfermatig, objectief toetsbaar, toetsingskader (naar oppervlakte en loopafstand) in te bouwen in de stedenbouwkundige voorschriften. Er kan worden nagegaan of bijvoorbeeld groen van de overkapping en/ of groen op de kades mee kan opgenomen worden in de groenbalans. Dit groen moet dan wel voldoen alle randvoorwaarden ter zake (bruikbaar, bereikbaar, ...).

Het college gaat akkoord met de volgende aanpassing omtrent de groenbalans wat betreft de verduidelijking, onder de algemene voorschriften, punt 1.3. Inrichtingsstudie: De verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte met aanduiding van de beschikbare publieke en private groene ruimte. Deze groenbalans moet inzicht geven in de aanwezigheid van voldoende bruikbare groene ruimte op elk moment van de ontwikkeling van het gehele plangebied, zowel voor de bestaande bewoners als de nieuwe. Het groen dient zich te bevinden op loopafstand van de woningen. Dit groen moet bovendien op een veilige manier bereikbaar zijn. Zo komen het groen op een mogelijke overkapping en de kades Lobroekdok pas in aanmerking als de Slachthuislaan voldoende oversteekbaar is. Tot slot verwijst de term bruikbaar naar de normen voor lucht en geluid die volgens de aanbevelingen uit het planMER voor de zones Ge en Gr4 moeten gehaald worden. Deze kunnen dus pas meetellen in de groenbalans als de normen voor lucht en geluid worden gehaald.

Het college gaat niet akkoord met de stelling dat het Lobroekplein niet mag meegerekend worden. De stad streeft naar een kwalitatieve aanleg van het openbaar domein en in het ontwerp van de open ruimte zal duidelijk worden of en hoe groen het plein zal zijn. Als het plein (deels) groen wordt aangelegd, dan wil het college dit kunnen meerekenen en daarom wenst ze dit via het RUP niet a priori uit te sluiten.

Het college wenst ook geen richtgetal in het RUP te verankeren. Bij de beoordeling van de inrichtingsstudie zal het richtcijfer van het stedelijke gemiddelde van 4m²/inwoner gehanteerd worden, samen met een kwalitatieve afweging van het aanwezige groen. Net zoals bij de parkeernormen wenst het college geen groennorm in het RUP te verankeren. Wanneer er een groennorm voorhanden is op niveau van de stad, zal deze ook geldig zijn voor dit project.

5. Verschillende bezwaren vragen om meer bestaande bomen te behouden. De Gecoro benadrukt het belang van bomen in de stad en bijgevolg ook het belang van de geschiktheid van de standplaats (groeiplaats). De Gecoro stelt voor om bij de inrichtingsstudie voor de gebouwen bijkomend ook een verplichte boominventarisatie op te nemen en na te gaan of bestaande of nieuwe toekomstbomen kunnen voorzien worden.

Het college gaat akkoord met deze aanpassing. In artikel 1.3. Inrichtingstudie zal volgende element opgenomen worden: een inrichtingsstudie geeft duidelijkheid over ... Het voorzien van bestaande of nieuwe bomen, aan de hand van een verplicht op te maken bomeninventarisatie. Deze inventaris geeft een overzicht van de bestaande bomen binnen het plangebied met aanduiding van o.a. soort, omvang, grootte, wortelstelsel, waarde, verplaatsbaarheid, ... en dient gebruikt te worden om af te wegen of bomen behouden blijven op hun huidige locatie of ze verplaatst kunnen worden over een zo beperkt mogelijke afstand.

6. De Gecoro stelt dat het opnemen van het verplicht gebruik van standplaatsgeschikte streekeigen soorten aangewezen is en stelt voor dit zo in de voorschriften op te nemen.

Het college gaat akkoord met deze aanpassing. Onder Algemene voorschriften wordt volgende artikel toegevoegd:

1.9 Groenvoorzieningen. De toegestane groenvoorzieningen dienen met standplaatsgeschikte streekeigen soorten aangelegd te worden. Enkel met het oog op een specifieke beeldkwaliteit, beperkingen van de groeiplaats en het beperken van het risico op ziekten en plagen kunnen andere soorten worden toegepast.

7. De Gecoro stelt dat het bouwveld 108 binnen zone Wo3 dient ontsloten te worden via de Slachthuislaan. De voorschriften in het ontwerp-RUP laten toe dat de ontsluiting ook kan gebeuren via de Twee Nettenstraat.

Het college gaat akkoord met deze aanpassing. In artikel 2.7.2.4.4 wordt de optie om te ontsluiten via de Twee Nettenstraat geschrapt.

8. De Gecoro stelt dat parkeren voor zone Wo3 109-110-111 dient te worden georganiseerd via het openbaar domein volgens de voorschriften. Dit zou kunnen betekenen dat parkeren niet inpandig moet gebeuren indien de bouwcode ooit wordt aangepast. De Gecoro stelt voor dit in de stedenbouwkundige voorschriften aan te passen, zodat inpandig parkeren verplicht wordt opgelegd. Daarbij moet een parkeergebouw bovengronds ook mogelijk zijn.

Het college gaat akkoord met deze aanpassing. In artikels 2.7.2.5.4, 2.7.2.6.3 en 2.7.2.7.3 Parkeren en ontsluiting wordt volgende zin toegevoegd: Parkeren moet uitsluitend inpandig, al dan niet ondergronds, worden georganiseerd. De toegang(en) dienen duidelijk zichtbaar te zijn van op het publiek domein. De zin Parkeren moet worden georganiseerd via het openbaar domein wordt geschrapt. Dit is ook in lijn met het uitgangspunt van de bouwcode (parkeren op eigen terrein). Bij vergunningsaanvragen wordt steeds de op dat moment geldende parkeernorm opgelegd.

9. De Gecoro herhaalt haar eerder uitgebracht advies m.b.t. 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. Ze maakt dat gepland groen op de kades of op termijn op een mogelijke overkapping onvoldoende bereikbaar zijn, om te kunnen functioneren voor de wijk. De Gecoro stelt dus dat de veilige oversteekbaarheid van de Slachthuislaan inderdaad een belangrijk aandachtspunt is dat door het verlagen van het snelheidsregime sterk kan verbeterd worden. De Gecoro stelt voor de voorschriften aan te vullen (m.b.t.

de Slachthuislaan) met inrichtingsvoorschriften die ertoe moeten leiden dat de Slachthuislaan veilig oversteekbaar wordt. De inrichtingsvoorschriften moeten ertoe leiden dat het regime van 50 km/u wordt gefaciliteerd en gestimuleerd.

Het college volgt het advies van de Gecoro met betrekking tot het opnemen van inrichtingsvoorschriften voor de Slachthuislaan niet. Een RUP is niet het juiste instrument om het snelheidsregime en de inrichting van een straat te bepalen. Naarmate het project vordert en na realisatie van het Oosterweelproject kan er een evaluatie worden gemaakt van het snelheidsregime op de Slachthuislaan, waarbij enerzijds de doorstroming en het risico op sluipverkeer door de wijk en anderzijds de leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, verkeersveiligheid en oversteekbaarheid worden afgewogen.

10. Een bezwaarindiener stelt dat er geen zekerheid bestaat over de invulling van de zone voor groen (Gr4) en de zone voor gemengde functies (Ge), zolang de voorwaarden met betrekking tot luchtkwaliteit en geluid niet vervuld zijn. In tegenstelling tot wat bezwaarindiener aanneemt, stelt de Gecoro dat de groenzone en de zone voor gemengde functies daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden. De zone Gr4 kan altijd al groene ruimte worden ingericht, maar kan echter maar als publiek toegankelijk buurtgroen worden beschouwd wanneer de vooropgestelde normen gehaald worden. Enkel dan kunnen deze zones mee opgenomen worden in de groenbalans. In de zone Ge kan maar recreatie worden ingericht zodra de vooropgestelde normen gehaald zijn. Voor de inrichting als groenzone geldt hetzelfde als voor de zone Gr4. Gezien het niet expliciet duidelijk is dat de zone voor gemengde functies (Ge) en de zone voor groen (Gr4) reeds worden ingericht als publieke ruimte, stelt de Gecoro voor dit als zodanig te verduidelijken in de voorschriften en in de toelichtingsnota.

Het college gaat akkoord met deze aanpassing. Onder artikel 9, 2.8.1. wordt volgende toegevoegd: Zolang niet voldaan wordt aan deze normen kan de zone als publieke groene ruimte ingericht worden. Deze publieke groene ruimte kan enkel meegenomen worden in groenbalans uit de inrichtingsstudie indien de wettelijke jaargemiddelde norm voor NO2 wordt behaald en het geluidsniveau Lden niet meer bedraagt dan 65dB(A).

11. De Gecoro stelt voor in de voorschriften onder artikel 16 (ontsluitingsweg) expliciet toe te voegen dat een groene inrichting van de ontsluitingsweg toegelaten is.

Het college gaat akkoord met deze aanpassing.

12. De Gecoro pleit er voor dat de doelstellingen betreft betaalbaar wonen waargemaakt moeten worden zoals deze ook reeds geformuleerd is in het masterplan (“Er wordt ook gestreefd naar een voldoende aantal betaalbare woningen, waarbij een voldoende aantal van het woonaanbod bescheiden dient te zijn”). De Gecoro vraagt aandacht voor de concrete vertaling van deze ambitie. De stad Antwerpen (incl. AG Vespa) bezit een substantieel aandeel van de projectgronden en is daarom bij uitstek geplaatst om de eigen ambities m.b.t. betaalbaar wonen ook echt waar te maken en af te dwingen. De Gecoro vraagt dan ook meer garanties voor een duurzame woningmix naar typologie (ook m.b.t. grootte en buitenruimte) en vraagt om betaalbaarheid i.f.v. de Antwerpse wooncarrière te ambiëren en contractueel (samenwerkingsovereenkomst) en/of in de voorschriften te vertalen.

Het college stelt dat in de samenwerkingsovereenkomst afspraken werden gemaakt omtrent betaalbaar wonen. In het RUP is dat niet opgenomen aangezien het RUP hier niet het meest geschikte middel voor is. Omtrent de duurzame woningmix stelt het college dat dat de ambitie is, maar dat dit ook niet in een RUP werd verankerd om de nodige flexibiliteit te kunnen bewaren. Het college geeft verder aan dat er in het vergunningenbeleid van de stad vandaag reeds wordt toegezien op een duurzame woningmix naar typologie, meer bepaald met betrekking tot minimale oppervlaktes van woningen en de beschikbaarheid van voldoende buitenruimte.

13. De Gecoro stelt voor het voorschrift Gr1, artikel 2.11.1.2. zo aan te passen zodat ondergronds parkeren op de zone “Kalverwei” Gr1 uitgesloten wordt.

Het college gaat akkoord met deze aanpassing. De tekst wordt als volgt aangepast: ondergronds parkeren alsook verharde inritten in functie van gemotoriseerd verkeer zijn niet toegestaan.

14. De Gecoro stelt dat het niet expliciet duidelijk is dat de zone voor gemengde functies (Ge) en de zone voor groen (Gr4) ook groen kunnen ingericht worden, als publieke ruimte, wanneer de normen voor lucht en geluid niet zouden gehaald worden. Het is wel zo dat deze ruimte op dat moment niet kan meegeteld worden als bruikbaar buurtgroen in de groenbalans. Een inrichting als landschappelijke groenzone is evenwel wel mogelijk. Gecoro stelt voor dit als zodanig te verduidelijken in de voorschriften en de toelichtingsnota.

Het college gaat akkoord met deze aanpassing. Onder artikel 2.9.1 (zone Ge) en 2.14.1 (zone Gr4) wordt volgende zin toegevoegd: Wanneer deze normen niet worden gehaald is een landschappelijke groene inrichting van het gebied reeds mogelijk, maar telt deze zone niet mee in de groenbalans.

15. De Gecoro stelt het onvoldoende duidelijk is waarom de afgebrande loods op de noordelijke kade behouden dient te blijven en de andere bebouwing in zone Ge / Gr4 niet. Gecoro stelt voor de keuze voor het behoud van deze loods beter te verantwoorden in de toelichtingsnota.

Het college gaat akkoord met deze aanpassing. In de toelichtingsnota onder 3.6.9. wordt volgende opgenomen: Uit het planMER dat werd opgemaakt voor dit RUP komt naar voor dat de afgebrande loods best behouden blijft omdat ze een afschermende werking heeft naar de toekomstige sleuf van de ring. Deze afschermende werking is het gevolg van enerzijds de omvang en lengte van het volume, maar vooral van zijn locatie vlakbij een toekomstige tunnelmond, waar zich een grotere concentratie van vuile lucht verzamelt.

Onteigening

Er zal een onteigeningsplan worden opgemaakt, als uitvoering van het RUP. Dit volgt echter zijn eigen procedure en aparte besluitvorming.

Financiële gevolgen

Nee

Besluit

De gemeenteraad keurt bij monde van de fractievoorzitters volgend besluit goed.

Stemden ja: N-VA, sp.a, Vlaams Belang en Open VLD.

Stemden nee: Groen en PVDA.

Hebben zich onthouden: CD&V.

Artikel 1

De gemeenteraad beslist om het RUP Slachthuisite - Noordschippersdok - Lobroekdok (plan_ID: RUP- 2_1410012_00001) definitief vast te stellen.

Dit RUP bestaat uit een grafisch plan, het grafisch register, een plan van de bestaande en de juridische toestand, de stedenbouwkundige voorschriften en een toelichtingsnota.

Dit impliceert tevens de opheffing van volgend BPA: nr.16 Stedelijk Slachthuis en omgeving, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 26 juni 2001, met uitzondering van de zone wonen langs de Ceulemansstraat.

Artikel 2



Dit besluit heeft in principe geen financiële gevolgen.

Bijlagen

1. RUP_11002_214_10012_00001_SV_DV.pdf
2. RUP_11002_214_10012_00001_TN_DV.pdf
3. RUP_11002_214_10012_00001_TN_DV_bijlage_6.pdf
4. RUP_11002_214_10012_00001_TN_DV_bijlage_7.pdf
5. RUP_11002_214_10012_00001_GP_DV.pdf
6. RUP_11002_214_10012_00001_RGP_DV.pdf
7. RUP_11002_214_10012_00001_TNK_DV.pdf