



KENNISCENTRUM  
VLAAMSE STEDEN

interlokale vereniging

# COMPLEXE STADSPROJECTEN

*draaiboek*

## **Naam website KCVS**

STARTNOTA

## **Oorspronkelijke naam document**

Startnota Schipperskwartier en omgeving

## **Project**

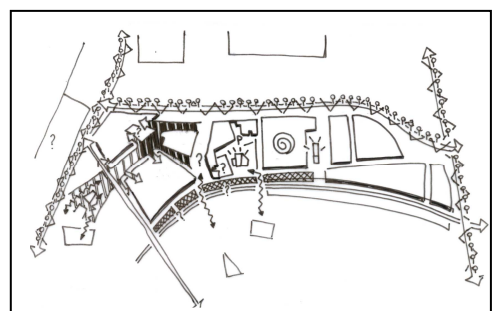
Schipperskwartier Antwerpen

---

## **Startnota**

Schipperskwartier en omgeving

Juni 2002



## Noot

In de startnota wordt de weerslag gegeven van de ruimtelijke en sectorale analyse van het studiegebied en de planningscontext waarbinnen verdere visievorming mbt het gebied kadert. De startnota vormt daarmee de afronding van de onderzoeksfase.

In bijgevoegde discussienota wordt, op basis van de startnota, een eerste worp gedaan naar een gewenste koers die de stad in het Schipperskwartier kan varen. De discussienota vormt daarmee het vertrekpunt voor verdere inhoudelijke discussies en leidt de plan- en besluitvormingsfase in.

Het uitgestippelde planningsproces dient te resulteren in een geïntegreerd strategische plan voor het gebied, bestaande uit een lange termijn visie en een plan van actie op korte termijn.

## Colofon

Auteur en tekeningen:  
BZ/PB – OB/Planningscel: Kitty Haine

Kaarten:  
OB/Planningscel – Heidi Vandenbroecke

Supervisie:  
Planningscel: Dries Willems en Hardwin De Wever  
Dienst prostitutiebeleid: Karin Martens en Joris Wils

---

# Inhoudstafel

## INLEIDING

VOORGESCHIEDENIS .....	
OPBOUW VAN DE STARTDOCUMENTEN .....	
SITUERING VAN HET GEBIED .....	
HET SCHIPPERSKWARTIER ALS IMPULSGEBIED.....	

## ANALYSE

1. NEDERZETTINGSSTRUCTUUR .....	
1.1 KOP VAN HET STUDIEGEBIED - UITLOPER VAN HET HISTORISCH CENTRUM .....	8
1.2 KERNGEBIED - HART VAN DE ROSSE BUURT.....	8
1.3 STAART VAN HET STUDIEGEBIED - UITLOPER VAN HET EILANDJE .....	9
2. OPENRUIMTE STRUCTUUR .....	
2.1 PUBLIEKE RUIMTE .....	9
2.2 DE SEMI-PUBLIEKE RUIMTE .....	10
2.3 PRIVATE RUIMTE .....	10
2.4 TENDENZEN.....	10
3. SOCIAAL-DEMOGRAFISCHE STRUCTUUR .....	
3.1 BEVOLKINGSDICHTHEID .....	11
3.2 BEWONERSPROFIEL.....	11
3.3 BEZOEKER - GEBRUIKERSPROFIEL.....	12
4. ECONOMISCHE STRUCTUUR .....	
4.1 IMAGORICHTTE VERSUS IMAGOVERLAGENDE BEDRIJFVIGHEID .....	12
4.2 LEEGSTAND EN VERZEGELING.....	13
4.3 TENDENZEN.....	13
5. VERKEERSINFRASTRUCTUUR	
5.1 WEGENINFRASTRUCTUUR .....	14
5.2 VERKEERSCARROUSEL TGV PROSTITUTIE.....	14
5.3 PARKEREN .....	15
5.4 OPENBAAR VERVOER.....	15
5.5 LANGZAAM VERKEER .....	15
5.6 TENDENZEN.....	15
6. WOONSTRUCTUUR	
6.1 WONINGDIFFERENTIATIE EN SPECIFIEKE DOELGROEPEN .....	16
6.2 TENDENZEN.....	17
7. VOORZIENINGEN	
7.1 LOKALE EN BOVENLOKALE VOORZIENINGEN.....	17
7.2 TENDENZEN.....	18
8. SYNTHESE	
8.1. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR .....	19
8.2. SWOT- TABEL.....	20

## PLANNINGSCONTEXT

1. JURIDISCHE CONTEXT .....	22
<u>1.1 BESTEMMINGSPANNEN</u> .....	22
<u>1.2 BESCHERMDE MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN</u> .....	24
<u>1.3 RECHT VAN VOORKOOP, WONINGBOUW- EN WONINGVERNIEUWINGSGEBIEDEN</u> .....	24
<u>1.4 EIGENDOMMEN, CONCESSIONS EN VERZEGELINGEN</u> .....	24
2. BELEIDSCONTEXT	
<u>2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN – GSA EN RSA</u> .....	25
<u>2.2 SECTORALE STUDIES EN BELEIDSNOTA'S</u> .....	26
2.2.1 <i>Beleidsplan Prostitutie Antwerpen</i> .....	26
2.2.2 <i>Deelmobiliteitsplan Binnenstad</i> .....	26
2.2.3 <i>Parkeerbeleidsplan</i> .....	27
2.2.4 <i>Woonbehoefestudie</i> .....	27
2.2.5 <i>Beleidsnota Sociale Huisvesting</i> .....	27
2.2.6 <i>Sociaal-economische nota</i> .....	27
2.2.7 <i>Toekomstvisie voor de Antwerpse winkelcentra</i> .....	28
2.2.8 <i>Themakaternen ruimtelijk structuurplan</i> .....	29
2.2.9 <i>Beleidsnota Grond- en pandenbeleid</i> .....	30
<u>2.3 IMPULSPROGRAMMA'S: HET GROOTSTEDENBELEID VAN DE FEDERALE REGERING (2000-2004)</u> .....	30
3. PROJECTEN .....	
<u>3.1 STADSPROJECTEN</u> .....	30
3.1.1 <i>Het Eilandje en het Museum aan de Stroom</i> .....	30
3.1.2 <i>Leien</i> .....	31
3.1.3 <i>Antwerpen Noord</i> .....	31
<u>3.2 WIKPROJECTEN</u> .....	31
3.2.1 <i>Stedelijke ontmoetingscentrum "Het stadsmagazijn"</i> .....	32
3.2.2 <i>Klapdorp 14-16</i> .....	32
3.2.3 <i>Gezondheidscentrum Vingerlingstraat-Verversrui</i> .....	32
3.2.4 <i>Heraanleg raamprostitutiegebied</i> .....	32
4. SAMENVATTING .....	

---

# Inleiding

## 1. voorgeschiedenis

In de stuurgroep Prostitutiebeleid werd herhaaldelijk de problematiek met betrekking tot de leegstand en de ontwikkelingsdruk op het Falconplein en Klapdorp aangebracht. Binnen dezelfde stuurgroep werden tevens een aantal concepten voor beide gebieden naar voor geschoven. Een inventarisatie van de bestaande voorstellen en een analyse van de haalbaarheid ervan drong zich op.

Deze opdracht werd op 30 maart 2001 gegeven aan Studiebureau Tempera en afgerond eind oktober 2001. "Toekomstkansen Falconplein en Klapdorp"<sup>1</sup> is een vooronderzoek, een eerste stap in een proces dat moet leiden tot tastbare en zichtbare realisaties op het terrein. In het vooronderzoek worden een aantal interessante denkpijpen geïnventariseerd, maar om tot een onderbouwde uitspraak te kunnen komen was er nood aan meer gericht economisch, verkeerskundig en stedenbouwkundig onderzoek.

Op 20 februari 2002 hecht het college van burgemeester en schepenen dan ook de goedkeuring aan het voorstel tot planningsproces voor Falconplein, Klapdorp en ruimere omgeving. Daarmee zet de stad een verdere stap in de visievorming met betrekking tot de herontwikkeling van Falconplein en Klapdorp in het bijzonder en het Schipperskwartier in het algemeen.

Het planningsproces bestaat uit drie fasen:

1. Onderzoeksfase
2. Plan- en besluitvormingsfase
3. Implementatiefase

Doorlopend worden impulsen gegeven in het gebied, zoals de opening van het stedelijk ontmoetingscentrum 'Het Stadsmagazijn' op 8 juni 2002.

In een eerste fase dient het planningsproces te leiden tot een onderbouwde uitspraak mbt de koers die het college in het Schipperskwartier wil gaan varen. Deze lange termijn visie wordt in een volgende stap getoetst aan de visie van bewoners en potentiële investeerders op basis waarvan een concreet plan van actie op korte termijn wordt opgesteld.

## 2. opbouw van de startdocumenten

De korte onderzoeksfase (april en mei 2002) heeft tot doel het verzamelen van alle relevante en beschikbare informatie die noodzakelijk is om tot een onderbouwde uitspraak mbt de herontwikkeling van het gebied te komen.

De startnota bestaat uit twee delen.

In een eerste deel, het analysedeel, wordt een samenvatting gegeven van het ruimtelijk en sectoraal onderzoek in het gebied. De bestaande ruimtelijke structuur van het Schipperskwartier wordt in kaart gebracht samen met haar voornaamste problemen, kwaliteiten en potenties. Daarnaast wordt gekeken naar de ruimtelijke weerslag van een aantal maatschappelijke activiteiten: verkeer, wonen, economie, ... Dit deel wordt afgesloten met een schematisch overzicht van de knelpunten en potenties en een interpretatie van de bestaande ruimtelijke structuur.

In een tweede deel wordt de planningscontext onder de loep genomen, resulterend in een tabel met richtinggevende, informatieve en bindende bepalingen voor de verdere visievorming.

---

<sup>1</sup> TEMPERA CHRIS CORNELISSEN, Toekomstkansen Falconplein en Klapdorp. Vooronderzoek, Antwerpen, oktober 2001.

Naast de startnota wordt als afronding van de onderzoeksfase tevens een discussienota geschreven. Hierin wordt, op basis van de startnota, een hypothese voor een gewenste koers voor het Schipperskwartier uitgeschreven. De discussienota vormt daarmee het vertrekpunt voor verdere inhoudelijke discussies.

### 3. Situering van het studiegebied

#### KAART 1 PROJECTGEBIED IN RUIMERE CONTEXT

Het Schipperskwartier vormt het noordelijkste stukje van de Antwerpse binnenstad. Vlak naast het stadshart is “de eerste wijk” meteen de laatste ‘stedelijke’ wijk voor het voormalige havengebied ‘het Eilandje’.

In het planningsproces voor het Schipperskwartier wordt een ruimer studiegebied meegenomen met het eigenlijke Schipperskwartier als hart. Het ruimere studiegebied omvat een langgerekte zone die ingeklemd zit tussen het Eilandje in het noorden, de Leien en Antwerpen-noord in het oosten, de ontwikkelingen rond de academie- en universiteitsbuurt in het zuiden en de Kaaïen in het westen. Het studiegebied lijkt ongelukkigerwijze buiten al deze ontwikkelingsplannen<sup>2</sup> te vallen.

Het ruime studiegebied wordt begrensd door:

- de Brouwersvliet-Oude Leeuwenrui-Ankerrui
- de Leien
- de Kaaïen
- het Klapdorp-Paardenmarkt

De Brouwersvliet-Oude Leeuwenrui-Ankerrui vormt met zijn sterke identiteit, morfologie en ontwikkeling een duidelijke grens met het voormalig havengebied, dat in schaal, weefsel en karakter sterk verschilt van het stedelijk gebied. De Antwerpse Leien vormen in het oosten een brede infrastructurele grens met het aanpalende woongebied van Antwerpen-Noord. In het westen scheiden de Kaaïen het studiegebied af van de Schelde.

De noordelijke, oostelijke en westelijke afbakeningen van het studiegebied zijn duidelijk leesbaar. In het zuiden is de scheiding minder scherp en het smalle Klapdorp vormt puur morfologisch nauwelijks een grens tussen het Schipperskwartier en de onderliggende academie- en universiteitswijk. Toch vloeit het Schipperskwartier, met zijn eigen sterke identiteit als rosse buurt en toplocatie voor imagoverlagende handel, niet zonder meer over in deze studentikoze buurt. De grens wordt niet zozeer gevormd door ruimtelijke aspecten maar eerder door het specifieke gebruik van de ruimte en meer recentelijk het niet gebruiken ervan, nu malafide bedrijvigheid plaats heeft gemaakt voor leegstand op grote schaal.

Binnen dit langgerekt studiegebied onderscheiden we een beperkt kerngebied begrepen tussen Sint-Paulusstraat en Falconplein. In dit gebied worden we geconfronteerd met de meest treffende leegstand van voormalige prostitutie- en handelspanden en een verhoogde aandacht in deze zone is dan ook noodzakelijk.

De afbakening van zowel kerngebied als ruimer studiegebied mag niet gehanteerd worden als een rigide begrenzing. Het studiegebied maakt immers onlosmakelijk deel uit van een groter geheel.

### 4. Het Schipperskwartier als impulsgebied

#### KAART 2 DE ANTWERPSE BUURTEN EN HUN ACHTERSTELLINGSCORES

In de atlas van achtergestelde buurten worden alle buurten van Vlaanderen en Brussel<sup>3</sup> gescreend op basis van 7 indicatoren: het percentage eenpersoonshuishoudens, het percentage arbeiders, het percentage woningen zonder klein comfort, het percentage Turken en Marokkanen, het gemiddeld inkomen per inwoner, het percentage werkzoekenden en het percentage woningen met telefoonaansluiting. Voor iedere variabele werd een drempelwaarde bepaald, waarboven of waaronder de toestand als achtergesteld geldt. Een buurt is achtergesteld indien aan minstens 4 criteria is voldaan.

<sup>2</sup> Masterplan, structuurschets en beeldkwaliteitsplan voor het Eilandje, structuurschets Antwerpen-Noord, beeldkwaliteitsplan Academie- en universiteitsbuurt, plannen voor de Kaaïen en de Leien

<sup>3</sup> Kesteloot C., Vandenbroecke H., e.a., Atlas van achtergestelde buurten in Vlaanderen en Brussel, Instituut voor sociale en economische geografie, 1996

Antwerpen telt 45 achtergestelde buurten die vooral in de noordelijke 19<sup>e</sup> eeuwse gordel voorkomen. In het ruimere projectgebied van het Schipperskwartier is enkel de staart van het studiegebied ingekleurd als achtergestelde buurt. Deze buurt scoort wel op vijf criteria met vooral veel alleenstaanden en arbeiders, redelijk wat woningen zonder klein comfort, een zeer laag telefoonbezit en een lager gemiddeld inkomen per inwoner.

Bij het opstellen van een typologie van achtergestelde buurten in Vlaanderen en Brussel, sluit deze sector aan bij de noordelijke wijken van Antwerpen. De opvallendste kenmerken van dit Antwerpse type van achtergestelde buurten zijn enerzijds de combinatie van veel eenpersoonshuishoudens en een zeer laag telefoonbezit<sup>4</sup> en anderzijds een zichtbare maar beperkte aanwezigheid van Turken en Marokkanen, die hier echter zeer beperkt is. Het probleem van sociale isolatie wordt er in vergelijking met andere Vlaamse en Brusselse buurten scherp gesteld, maar de andere aspecten van achterstelling (inkomen, woningcomfort) zijn duidelijk minder doorslaggevend.

Sinds het opstellen van de Atlas van achtergestelde buurten in 1996 is de situatie vooral in het kerngebied verslechterd. De verslagen van expertisebureau Verhoeven<sup>5</sup> (2001) geven duidelijk de zeer slechte bouwfysische toestand van de panden aan. (vaak geen verwarming of sanitair, geen afvoer verbrandingsgassen, enz.). Ook uit de statistische analyse van de bewoners van het Schipperskwartier<sup>6</sup> (2001) blijkt een verdere achteruitgang van de inkomens en een stijging van de werkloosheid in het kerngebied.

De projectgebieden van de impulsprogramma's (SIF, Urban, Doelstelling II, ...) bevinden zich in hoofdzaak in de 19<sup>de</sup> eeuwse gordel en meer recentelijk ook in de voorstad (Zuidrand, Berchem-Groenenhoek, Deurne-Noord). Het Schipperskwartier, gelegen tussen de Kaaien en de Leien, werd nooit eerder als impulsgebied bestempeld. Nochtans zou het gebied qua achterstellingkenmerken en criteria zeker in aanmerking komen en scoort hier zelfs nog slechter dan sommige gebieden die momenteel in de voorstad worden aangepakt.

In het kader van het federaal grootstedenbeleid van minister Picqué komt er voor het eerst geld naar dit gebied. In het beleidsplan van de Stad Antwerpen voor het grootstedenbeleid van de federale regering<sup>7</sup> is in het tweede luik de herontwikkeling van het Schipperskwartier opgenomen. Tevens wordt aandacht besteed aan de verdere sanering van de buurten waar prostitutie niet langer gedoogd wordt. Voor dit gehele luik van het programma wordt een globaal bedrag van 50 000 000 BEF per jaar voorzien.

---

<sup>4</sup> Deze indicator is ondertussen achtergehaald door de opkomst van het mobiel bellen

<sup>5</sup> Eind 2001 wordt in het kader van de Geschiktheidsverklaring raamprostitutieband een extern expertisebureau aangetrokken om voor de panden waarvoor een aanvraag werd ingediend een plaatsbeschrijving op te maken.

<sup>6</sup> CEL WIJKONTWIKKELING LUC LAUWEREYS, De bewoners van het Schipperskwartier en ruime omgeving. Een statistische analyse., Antwerpen, Januari 2001.

<sup>7</sup> Een eerste luik betreft de grootstedelijke vernieuwing in Antwerpen-Noord met als specifiek projectgebied het spoorwegemplacement. Een derde luik is gericht op de ontwikkeling van een beleid ten aanzien van risico- en harde kernjongeren.



---

# Analyse

In een eerste deel, het analysedeel, wordt een samenvatting gegeven van het ruimtelijk en sectoraal onderzoek in het gebied. De bestaande ruimtelijke structuur van het Schipperskwartier wordt in kaart gebracht samen met haar voornaamste problemen, kwaliteiten en potenties. Daarnaast wordt gekeken naar de ruimtelijke weerslag van een aantal maatschappelijke activiteiten: verkeer, wonen, economie, ... De analyse wordt afgesloten met een schematisch overzicht van de knelpunten en potenties en een interpretatie van de bestaande ruimtelijke structuur.

## 1. Nederzettingsstructuur

Binnen het langgerekte studiegebied kunnen we drie deelgebieden onderscheiden, elk met eigen karakteristieken. De drie deelgebieden zijn op zeer verschillende momenten in de ontstaansgeschiedenis van Antwerpen aan de kernstad toegevoegd.

KAART 3 AANDUIDING DRIE DEELGEBIEDEN  
KAART 4 FUNCTIEKAART

### **1.1 Kop van het studiegebied - Uitloper van het historisch centrum**

Het meest westelijke deel van het studiegebied, tussen de Kaaien en de Sint-Paulusstraat, maakt reeds deel uit van de Ruienstad in 1055. De bescherming van de stad bestond toen uit een watersingel, de ruien en slechts vier bruggen. De Holenvliet (Koolvliet, nu Sint-Paulusstraat) vormde de noordelijke grens.<sup>8</sup> De Sint-Paulusstraat vormt ook vandaag met zijn statige herenhuizen en sterke woon- en kantoorfunctie nog steeds een duidelijk grens tussen de binnenstad en het eigenlijke hart van het studiegebied. Gezien de recente leegstand als gevolg van het concentratiebeleid raamprostitutie wordt dit deelgebied, ondanks de nauwe verwantschap met het historisch stadshart, toch in het planningsproces meegenomen.

Het gebied onderscheidt zich van de rest van het studiegebied door volgende karakteristieken:

- een hoge concentratie monumenten
- een weefsel dat nauw aansluit bij de historisch gegroeide binnenstad : klassieke bouwblokstructuur, fijne korrel van de bebouwing, warrig stratenpatroon
- een kwalitatief patrimonium : renovatie- en nieuwbouwprojecten

Het rondje stadsvernieuwing is in dit deelgebied grotendeels gespeeld. Enkel de aansluiting met het Schipperskwartier (Gorterstraat-Nosestraat-Kraaiwijk en Sint-Paulusplaats), waar tot voor kort nog raamprostitutieactiviteiten aanwezig waren, is daarbij overgeslagen.

### **1.2 Kerngebied - hart van de rosse buurt**

In een eerste stadsuitbreiding (1200) vond de expansie enkel in zuidelijke richting plaats, in het noorden lagen immers enkel waterzieke gronden. In 1250 wordt bij een tweede stadsuitbreiding toch de schaars bewoonde noordelijke dries toegevoegd als weiland voor vee van de stedelingen.<sup>9</sup> Via de Koepoort kwam men bij de lager gelegen gronden en het gehucht Klapdorp. Bij de derde stadsuitbreiding (1295-1314) blijft een deel van de vorige begrenzing nl Sint-Pietersvliet en Verversrui behouden en wordt met de Falconrui en Stijfselrui een nieuw gedeelte toegevoegd. Door een nieuwe oostelijke begrenzing valt ook het Klapdorp binnen de wallen.

Het gebied begrepen tussen Sint-Paulusstraat-Brouwersvliet-Falconplein en Klapdorp wordt in deze studie als kerngebied gedefinieerd. Het is de buurt die vandaag bekend en berucht is als rosse buurt van de stad Antwerpen. Naast de vergaande vertakking van de prostitutieactiviteiten, recentelijk teruggedrongen tot drie straten binnen dit kerngebied is de rosse buurt tevens toplocatie voor imagoverlagende handelspraktijken.

---

<sup>8</sup> Andere grenzen van de ruienstad zijn de Suikerrui in het zuiden en de Schelde in het westen. In het oosten ontstond via graafwerk de Kaasrui, de Jezuitenrui en de Minderbroedersrui.

<sup>9</sup> Een nieuwe muur werd overbodig beschouwd, daar bij gevaar de Dries immers makkelijk onder water gezet kon worden.

Het kerngebied sluit qua weefsel (klassieke bouwblokstructuur, warrig stratenpatroon, fijne korrel van de bebouwing) nog sterk aan bij de kop van het studiegebied, maar distantieert zich van dit gebied door de slechte staat van het openbaar domein en het patrimonium en het specifiek gebruik ervan voor prostitutiedoeleinden en imagoverlagende activiteiten. De woonfunctie is door de gestage uitbreiding van deze activiteiten sterk in verdrukking geraakt en is teruggedrongen tot een aantal kwetsbare enclaves. Om de woonfunctie te versterken werden in eerste instantie een aantal middelgrote sociale woningcomplexen ingeplant. De opmars van de prostitutieactiviteiten bleek echter niet te stuiten en de conflicten tussen het wonen en de overlast tgv de prostitutieactiviteiten werden op de spits gedreven. De stad gaat in 2000-2001 dan ook over tot het voeren van een concentratiebeleid raamprostitutie. In dezelfde periode worden ook de acties tegen de namaakgoederen door de cel Falcon opgedreven. Gevolg van beide beleidskeuzes is de voor het kerngebied kenmerkende leegstand van voormalige handels- en prostitutiepanden.

### **1.3 Staart van het studiegebied - uitloper van het Eilandje**

De staart van het studiegebied, ten oosten van het Falconplein, komt bij de vierde stadsuitbreiding (1314-1410) binnen de stadsgrenzen te vallen. In deze periode wil men het onregelmatig resultaat van de vorige uitbreidingen rechtzetten door de aanleg van nieuwe ruien, Ankerrui-Oude Leeuwenrui-Brouwersvliet, in het verlengde van de oostelijke boog.

De staart van het studiegebied sluit qua weefsel nauwer aan bij het Eilandje dan bij het historisch hart of het kerngebied. Het gebied heeft een heldere structuur met een aantal grote bouwblokken die volgens een geometrisch stratenpatroon werden ingeplant. De bouwblokken bestaan uit een combinatie van grootschalige gebouwen (pakhuizen en magazijnen) en kleinschalige woningbouw. In de staart vinden we geen sociale woningen, wel hoe langer hoe meer loft- en kantoorontwikkelingen.

Opvallend is het bouwblok tussen Falconplein en G. Belliardstraat. In de jaren '50 werd in een klassiek bouwblok, zonder enig gevoel voor samenhang, een project van een heel andere orde ingevoegd. Het zwaar aangetaste bouwblok en het modernistische bouwvolume van het Zeemanshuis staan als stedenbouwkundige principes haaks op elkaar.

## **2. Open ruimte structuur**

### **2.1 Publieke ruimte**

#### **KAART 5 OPEN RUIMTEKAART**

Het aandeel open ruimte binnen de grenzen van het studiegebied is gering. Het gros van de open ruimte binnen het gebied is verhard en groenelementen blijven, met uitzondering van de voor het publiek afgesloten grasvlakte voor het Zeemanshuis, beperkt tot een aantal lijnvormige elementen aan de randen van het gebied (bomenrijen op de Brouwersvliet-Ankerrui-Oude Leeuwenrui, Leien en Kaaien).

Het Schipperskwartier is één van die Antwerpse wijken die vlak aan het water gelegen is. In het noorden situeren zich de grote waterpartijen van de dokken in het voormalig havengebied, in het westen de Schelde. In tegenstelling tot wat de naam Schipperskwartier doet vermoeden, is er toch een eerder zwakke binding met het water.

#### **De pleinen**

Tussen de pleinen in het studiegebied vallen geen duidelijke trajecten op te tekenen.

In de kop van het studiegebied onderscheiden we in de eerste plaats de Veemarkt. Het vroegere hart van het Schipperskwartier lijkt nu tot een heel andere wereld te horen en sluit meer aan bij de dynamiek van de binnenstad dan bij de rosse buurt, die in de loop der jaren meer naar het oosten is opgeschoven. Ook de Koolkaai, vroegere locatie van heel wat raamprostitutiepanden, geeft niet langer deze aanblik. Het rondje stadsvernieuwing is hier gespeeld. Beide pleinen worden omringd door renovatie- en nieuwbouwprojecten en vormen het centrum voor nieuwe stedelijken die hun weg naar de binnenstad hebben gevonden.

Op de wip tussen kop- & kerngebied situeert zich de Sint-Paulusplaats. Het plein vormt de laatste halte voor de Kaaien en herbergt naast voormalige prostitutiepanden tevens heel wat gewone horeca. Het plein wordt

in twee verdeeld door de Paulusstraat-Sint-Pietersvliet.<sup>10</sup> Het pleingedeelte aan de binnenstad sluit eerder aan bij de nieuwe ontwikkelingen rond de Veemarkt. Het gedeelte grenzend aan de prostitutiebuurt is niet meer dan een restruimte en biedt een troosteloze aanblik.

Op de overgang tussen kern en staart situeert zich het Falconplein. Ooit de locatie voor kroegen en "seamen's stores" maakte het plein later furore als rode plein en toplocatie voor goedkope broodroosters. Tot aan deze malafide handelspraktijken door de stad een halt werd toegeroepen met de huidige leegstand tot gevolg.

Morfologisch houdt het langgerekte plein het midden tussen een straat en een plein. Met zijn sterke noord-zuid oriëntatie vervult het plein in de eerste plaats een doorgangsfunctie tussen Eilandje en Academiebuurt.

Halverwege de staart situeert zich het Hessenplein. Het effectieve verkeersvrije pleinoppervlak is klein in verhouding tot de verkeersruimte. Toch is mede door de link met het Hessenhuis en de gerenoveerde pakhuizen op dit kleine stukje verblijfskwaliteit gecreëerd.

Op de Tunnelplaats, het meest oostelijke puntje van het studiegebied, probeert een Noorse kerk het evenwicht te houden in een pure verkeersruimte.

## **De straten**

Het studiegebied wordt afgezoomd door grote infrastructuren die in de eerste plaats een belangrijke verkeersfunctie vervullen en ook als dusdanig zijn ingericht. De potentie die deze brede infrastructuren als verblijfsruimte hebben is zeker niet ten volle uitgespeeld.

Aan de binnenzijde van het studiegebied laat de staat van het openbaar domein duidelijk te wensen over.

## **2.2 De semi-publieke ruimte**

Naast de publieke ruimte onderscheiden we een aantal semi-publieke ruimten zoals:

- De tuin van het de Sint-Pauluskerk
- De voortuin van het Zeemanshuis
- De Krauwelengang

## **2.3 Private ruimte**

### KAART 6 MASSAKAART

Ook de private open ruimte in het Schipperskwartier is beperkt. Heel wat bouwblokken zijn voor meer dan 95% dichtgebouwd. De gemiddelde bebouwingsgraad per bouwblok in het gebied bedraagt maar liefst 76,6%. Dit gebrek aan private open ruimte verhoogt enkel nog de noodzaak aan publieke en semi-publieke open ruimte als kwaliteit in de woonomgeving.

## **2.4 Tendenzen**

De vraag naar open ruimte klinkt hoe langer hoe sterker vanuit de buurt. Het vergroten van de private open ruimte dmv ontpitting is in vele bouwblokken gezien de smalle bouwblokstructuur nauwelijks een optie. Een oplossing voor het open ruimte probleem dient dan ook gevonden te worden in publieke of semi-publieke ruimte.

Binnen het Schipperskwartier liggen nog wel een aantal braakliggende stukken grond. Het betreft vaak moeilijk in te vullen percelen zoals hoekpercelen of percelen met geringe afmetingen die door hun ligging ook niet in aanmerking komen om ingericht te worden als publieke ruimte. Gronden die wel potenties hebben om ingericht te worden als open ruimte zijn de zone tussen Kaaien en Schelde en de grond achter de Falconpoort. Deze grond staat echter onder concessie en hoge ontwikkelingsdruk.

---

<sup>10</sup> Deze scheiding werd in de aanloop van 1993, toen Antwerpen culturele hoofdstad van Europa werd, bewust nagestreefd om de imagoverlagende prostitutieactiviteiten af te snijden van de kernstad.

### 3. Sociaal en demografisch kader

Voor het sociaal en demografisch kader werd de statistische analyse 'De bewoners van het Antwerpse Schipperskwartier en ruime omgeving' gebruikt als basisdocument<sup>11</sup>. Uit de statistische analyse blijkt dat we in het Schipperskwartier geconfronteerd worden met een zeer specifiek demografisch plaatje dat op een aantal vlakken sterk verschilt van de waarden en gangbare patronen in de Stad Antwerpen.

#### **3.1 Bevolkingsdichtheid**

Met een bevolkingsdichtheid van 6810 inwoners per/km<sup>2</sup> in het kerngebied en 5281 inwoners/km<sup>2</sup> in het randgebied wordt het Schipperskwartier omschreven als een stedelijk maar eerder matig dicht bevolkt gebied.<sup>12</sup>

#### KAART 7 SOCIAAL DEMOGRAFISCH KADER

#### **3.2 Bewonersprofiel**

##### **Veel alleenstaanden**

Het is bekend dat gezinnen in de kernstad over het algemeen kleiner zijn dan in de stadsrand. Is in de Stad Antwerpen het gemiddelde gezin 2.03 personen groot dan ligt dat in het Schipperskwartier nog beduidend lager met 1.46 personen per gezin. In het kerngebied woont zelfs meer dan de helft van de inwoners alleen.

Wat de leeftijd van de bewoners betreft treffen we in de wijk een grote actieve bevolkingsgroep en in verhouding tot de stad en het district Antwerpen weinig kinderen en bejaarden.

##### **Geen typische migrantenbuurt**

In het kerngebied heeft 83.3% van de bewoners de Belgische nationaliteit (tov 71.4% in Antwerpen-Noord). De vreemde bevolking in het Schipperskwartier heeft bovendien een heel eigen gezicht dat opmerkelijk anders is dan in de rest van de Stad Antwerpen. In het Schipperskwartier is de Turkse en Marokkaanse gemeenschap slechts bescheiden aanwezig en stellen we een opvallende aanwezigheid van EU-bewoners vast naast een groep die in de statische studie werd omschreven als 'de rest van de wereld'. Opvallend is de concentratie migranten in het gebied rond het Hessenhuis waar slechts 63.4% van de inwoners Belgisch is.

##### **Hoge werkloosheid**

Vooraf het kerngebied heeft te kampen met een hoge werkloosheid van maar liefst 13.1% van de bewoners op actieve leeftijd (Groot-Antwerpen 8.5%). In het randgebied ligt de werkloosheid beduidend lager met 9.8%. In de buurten rond het Hessenhuis en het Willemdok treffen we zelfs een zeer lage werkloosheidsgraad met maar 6.5%.

Opvallend is dat het hier, in tegenstelling tot de rest van de Stad Antwerpen, in de eerste plaats Belgische werklozen betreft.<sup>13</sup> Veel heeft waarschijnlijk te maken met het feit dat de allochtonen in het kerngebied uit de Europese Unie afkomstig zijn en 'sterker' staan op de arbeidsmarkt. In het randgebied gaan ze zelfs de Belgen voorbij met uitzonderlijk lage werkloosheidscijfers.

##### **Kansarmoede**

Het gemiddeld inkomen per inwoner ligt in het onderzoeksgebied en zeker in het kerngebied niet hoog. Het bereikt slechts 81% van de Groot-Antwerpse waarde of 367 000 BEF per inwoner per jaar. Wel ligt dit inkomen aanzienlijk boven de armoedegrens van 270 000 BEF. De kloof met Groot-Antwerpen schijnt de laatste jaren toe te nemen. Ook het groot aantal mensen dat beroep doet op het OCMW wijst op een probleemsituatie. Een belangrijke concentratie van kansarmoede situeert zich in het kerngebied.

<sup>11</sup> CEL WIJKONTWIKKELING LUC LAUWEREYS, De bewoners van het Schipperskwartier en ruime omgeving. Een statistische analyse., Antwerpen, Januari 2001.

In deze analyse wordt gebruik gemaakt van de statistische sectoren. Daarbij wordt een kerngebied gedefinieerd begrepen tussen Sint-Pieters- en Paulusstraat, de Mutsaertstraat, het Falconplein en de Brouwersvliet. Deze sector komt nagenoeg overeen met het kerngebied dat in het kader van de startnota wordt afgebakend. Naast het kerngebied wordt in de statistische analyse een randgebied gedefinieerd dat bestaat uit de belendende statistische sectoren en dat nagenoeg overeen komt met het ruimere projectgebied dat in deze startnota gehanteerd wordt

<sup>12</sup> Deze conclusie wordt gemaakt in vergelijking met de bevolkingsdichtheid in aanpalende buurten zoals de Kernstad met 9773 inwoners/km<sup>2</sup> en Antwerpen-Noord met 12 795 tot zelfs 20 000 inwoners/km<sup>2</sup>.

<sup>13</sup> In de rest van de Stad Antwerpen zijn allochtonen meer dan dubbel zo vaak werkloos dan Belgen.

### **3.3 Bezoeker - gebruikersprofiel**

Naast de bewoners, waar in de statistische analyse 'De bewoners van het Antwerpse Schipperskwartier en ruime omgeving.' op werd gefocust, wordt het Schipperskwartier ook door specifieke groepen bezocht en/of gebruikt. Het is dan ook niet onbelangrijk naast een bewonersprofiel tevens een bezoekers- en gebruikersprofiel op te stellen. Harde statistische informatie m.b.t. deze bezoekers en gebruikers is niet voor handen, toch mogen we niet nalaten een aantal grote lijnen aan te geven.

#### **Prostituees**

Een eerste groep die nadrukkelijk aanwezig is in het Schipperskwartier zijn de prostituees die er werken. Tot voor kort betrof het een grote groep illegale prostituees maar met de recente politiecontroles mogen enkel nog legale vrouwen met een beroepskaart in de raamprostitutiepanden werken.

#### **Prostituanten**

Een belangrijke groep bezoekers aan het Schipperskwartier betreft de prostituanten. Het betreft een heterogene groep van hoofdzakelijk mannelijke klanten. Zij kunnen de klok rond terecht in het Schipperskwartier. Kwamen de klanten vroeger nog van heinde en verre, dan is met de inkrimping van het raamprostitutiegebied tevens het verzorgingsgebied ervan verkleind.

#### **Eigenaars van voormalige handels- en prostitutiepanden**

Een derde groep met een sterke invloed op het Schipperskwartier wordt gevormd door de eigenaars van de (voormalige) raamprostitutiepanden. Het merendeel van de huiseigenaars is niet in de wijk gedomicilieerd. Zij zijn zelden aanwezig in het gebied maar hebben er wel grote financiële belangen. Recentelijk heeft een deel van de raameigenaars zich verenigd in VERA (Vereniging voor Raameigenaars).

Naast de raameigenaars onderscheiden we tevens de eigenaars van de (voormalige) handelspanden. Net als de eigenaars van de raamprostitutiepanden woont ook hier het merendeel niet in het gebied.

#### **Jongeren en studenten**

Op bepaalde tijdstippen wordt het gebied ook druk bezocht door jongeren die het uitgangleven in de buurt opzoeken. De studenten uit de aanpalende academie- en universiteitsbuurt vormen een belangrijk deel van deze groep. Voor hun dagdagelijkse cafébezoeken hebben studenten in het Schipperskwartier niet veel te zoeken. Daarvoor blijven zij binnen de universiteitsbuurt of zoeken het stadscentrum, het Zuid of het Eilandje op. Maar van donderdag- tot zondagnacht wordt geregeld afgezakt naar het Schipperkwartier. Gelegenheden zoals Café d' Anvers en Red & Blue hebben zelfs een aanzienlijke bovenlokale aantrekkingskracht.

#### **Klanten**

Een laatste groep bezoekers die we onderscheiden is vandaag niet meer zo opvallende aanwezig. Met de nauwgezette controles op namaakgoederen van de Cel Falcon is immers de reden van hun komst grotendeels weggenomen. Het betreft de klanten van de winkels op het Falconplein en Klapdorp. Deze al dan niet malafide winkels hadden een bovenlokale en zelfs internationale aantrekkingskracht. En ook heel wat toeristen pikten bij een bezoek aan Antwerpen maar al te graag een goedkope microgolf mee. Gezien de leegstand in het gebied is ook deze toeristische interesse fel bekoeld.

## **4. Economische structuur**

### **4.1 imagogerichte versus imagoverlagende bedrijvigheid**

De bedrijvigheid in en rond het Antwerpse Schipperskwartier is sterk georganiseerd in een aantal duidelijke lijnen en vlekken. Daarbij is er een scherp contrast tussen de bedrijvigheid aan de randen en aan de binnenkant van het studiegebied.

De kantoorfunctie en bedrijvigheid aan de buitengrenzen van het Schipperskwartier (Brouwersvliet-Oude Leeuwenrui-Ankerrui, de Kaaien en de Leien) is de laatste jaren sterk toegenomen. Het zijn over het algemeen kwalitatieve ontwikkelingen van imagogerichte bedrijven. Gezien de hoge ontwikkelingsdruk en de stijgende vastgoedprijzen aan de buitengrenzen laten steeds meer ondernemers hun oog op de binnenzijde van het Schipperskwartier vallen.

#### **KAART 8 IMAGOVERLAGENDE ACTIVITEITEN EN LEEGSTAND**

Binnenin het studiegebied is de bedrijvigheid van een heel ander allooi met naast de prostitutieactiviteiten tevens de imagoverlagende en malafide handel die het Falconplein tot ver buiten de landsgrenzen beroemd

of eerder berucht heeft gemaakt. Deze handelsactiviteiten waren sterk georganiseerd rond het plein zelf en zijn van daaruit uitgewaaid naar de handelspanden op het nabijgelegen Klapdorp. Minder afgelijnd dan de handelsactiviteiten waren de raamprostitutieactiviteiten die met een vertakte structuur tot diep in het woonweefsel van het kerngebied doordrongen. Deze gestaag uitbreidende activiteiten werden recentelijk een halt toe geroepen en teruggedrongen tot een strak afgebakend concentratiegebied raamprostitutie.<sup>14</sup>

Naast deze lijnen en vlekken onderscheiden we nog een aantal belangrijke economische punten zoals het Zeemanshuis, het Hessenhuis, het Vlaams Economisch Verbond en enkele uitganggelegenheden.

- Gestart vanuit een overwegend sociale invalshoek toont het Zeemanshuis de ambitie om een meer economische rol te gaan vervullen als congres- en vergadercentrum. (zie 7. voorzieningen)
- Het Vlaams Economisch Verbond is prominent aanwezig op de hoek van de Brouwersvliet-Blauwbroekstraat. Daarnaast bestaan er plannen om naar de binnenzijde van het studiegebied uit te breiden en nagenoeg het volledig bouwblok Blauwbroekstraat-Vingerlingstraat-Korte Schipperskapelstraat in ontwikkeling te nemen.
- In het Schipperskwartier situeren zich twee uitganggelegenheden met naam en faam: Café d'Anvers in de Verversrui en Red & Blue in de Schipperskapelstraat. Piekmomenten zijn donderdag tot en met zondagnacht.
- Rond het Hessenhuis heeft zich in een aantal gerenoveerde pakhuizen een brede waaier van bedrijvigheid georganiseerd. Deze bedrijvigheid situeert zich in hoofdzaak binnenin het bouwblok Hessenstraatje-Falconrui-G. Belliardstraat-Oude Leeuwenrui en heeft dan ook een lage uitstraling naar de buurt toe.

## **4.2 Leegstand en verzegeling**

### KAART 9 LEEGSTAND EN VERZEGELING

Terwijl de handel en bedrijvigheid aan de buitengrenzen floreert, krijgt het binnengebied hoe langer hoe meer spookstadallures. De acties gericht tegen de uitbreiding van de prostitutieactiviteiten enerzijds en de verkoop van namaakgoederen anderzijds laten hun sporen na. Leegstand en verzegeling van voormalige handelspanden op het Falconplein en Klapdorp en leegstaande prostitutiepanden in de geamputeerde takken van het prostitutiegebied (vb Oude Mansstraat) bepalen vandaag het beeld.

## **4.3 Tendenzen**

De cel Falcon en cel Schipperskwartier ondernemen nog dagelijks acties tegen de malafide handel en de uitbreiding van de prostitutieactiviteiten. Vanuit deze hoek wordt op korte termijn een kwalitatieve herinvulling van de panden gevraagd om de weg af te sluiten voor een eventuele terugkeer van de maffia.

De uitzonderlijke concentratie imagooverlagende handeltjes vormden voor heel wat mensen en toeristen een reden om naar het gebied af te zakken. Deze reden is nu weggenomen met een tanende economie aan de binnenzijde van het Schipperskwartier tot gevolg.

In het concentratiegebied raamprostitutie lijkt een renovatiegolf op gang te komen<sup>15</sup>. Het concentratiebeleid raamprostitutie heeft het aanbod misschien verkleind maar heeft wel een verbetering van de kwaliteit van de panden in de gedoogzone tot gevolg.

Het Zeemanshuis wil zich hoe langer hoe meer profileren als vergader- en congrescentrum. In dit kader wordt de vraag naar bijkomende parkeerinfrastructuur gesteld.

De vastgoedprijzen aan de buitengrenzen van het gebied verhogen de ontwikkelingsdruk op de binnenzijde van het studiegebied.

<sup>14</sup> Concentratiegebied raamprostitutie: Vingerlingstraat-Verversrui-Schippersstraat

<sup>15</sup> Bij bouwvergunningen wordt een opvallende stijging van bouwaanvragen in dit gebied opgetekend.

## 5. Infrastructureel kader

### 5.1 Wegeninfrastructuur

Aan drie zijden wordt het studiegebied begrensd door wegen die van structurerend belang zijn op stadsniveau:

- De Brouwersvliet-Oude Leeuwenrui-Ankerrui (N49a) vormt de noordelijke grens van het studiegebied. Het dwarsprofiel is opgebouwd uit een ongemarkeerde rijweg die als een 2x2 tot soms 2x3 rijweg gebruikt wordt. Centraal is een breed fietspad aangelegd geflankeerd door een bomenrij en dwarse parkeerstroken. Ter hoogte van de straatwanden situeert zich een breed voetpad en een parkeerstrook. Op het eindpunt van de Ankerrui bevindt zich de ingang van de Waaslandtunnel. Deze tunnel loopt onder de Brouwersvliet-Oude Leeuwenrui-Ankerrui en de Schelde en is één van de twee verbindingen voor motorvoertuigen tussen de Antwerpse rechter- en linkeroever.
- De Leien (N1) raken het studiegebied in het oosten. Het is een brede verkeersinfrastructuur gebaseerd op een systeem met ventwegen. De plannen voor de heraanleg van de Leien liggen momenteel op tafel.
- De Kaaien hebben een asymmetrisch dwarsprofiel met een brede 'onbestemde' strook aan de waterkant, een fietspad met dubbele rijrichting, een 2x1 rijweg en een voetgangersstrook aan de stadszijde. Ter hoogte van de Brouwersvliet verbreden de Kaaien en krijgen een onduidelijk dwarsprofiel in de overgang naar het Eilandje.

De zuidelijke grens van het studiegebied wordt gevormd door Klapdorp-Paardenmarkt, met een eerder lokale maar niet te onderschatten verkeersfunctie voor verkeer dat de stad verlaat.

Van een zelfde orde als het Klapdorp zijn de drie belangrijkste noord-zuidverbindingen die het studiegebied doorsnijden:

- de Sint-Pietersvliet-Sint-Paulusstraat-Minderbroedersrui : tussen kop en kerngebied
- Falconplein-Kaasbrug tussen kerngebied en staart
- Hessenplein –Hessenbrug in de staart van het studiegebied

Het stratenpatroon tussen deze grote structurele assen is sterk verschillend ten oosten en ten westen van het Falconplein. Aan de oostzijde treffen we een rationeel gridpatroon dat in zijn logica eerder aansluit bij het voormalig havengebied. Aan de westzijde van het Falconplein vormen de bouwblokstraten een warrig patroon dat eerder aansluiting vindt bij het stratenpatroon van de oude binnenstad.

### 5.2 Verkeerscarrousel tgv prostitutie

Eén van de randfenomenen van prostitutie is het carrouselrijden, veroorzaakt door rondrijdende automobilisten. Verkeersstellingen in 1995 gaven een etmaalgemiddelde van maar liefst 4000 voertuigen in het raamprostitutiegebied. Het is dan ook niet verwonderlijk dat de "tour de l'amour" voor omwonenden in de top 3 van de overlast staat. Van 1992 tot 1995 werd jaarlijks een nieuwe verkeerssituatie ingevoerd om het carrouselrijden te ontmoedigen maar de initiatieven konden de verwachtingen niet inlossen.

De belangrijkste oorzaken van het falen zijn:

- Het carrouselrijden past zich altijd aan de nieuwe verkeerssituatie aan
- Ook de prostitutie verplaatst zich volgens de verkeerssituatie.

Op 24 juli 2000 worden de Vingerlingstraat, de Schippersstraat en de Verversrui ingericht tot voetgangerszone. In dezelfde periode wordt een concentratiegebied raamprostitutie ingesteld waardoor raamprostitutie enkel nog toegestaan is in de Vingerlingstraat, Verversrui en de Schippersstraat.<sup>16</sup> Aangezien de prostitutie de verkeerssituatie niet meer kan volgen krijgt de Stad Antwerpen vat op de carrousel wat gunstig geëvalueerd wordt door de buurtbewoners.

Met het uitblijven van een politieke beslissing mbt de straatprostitutie steekt echter het probleem van de tippelprostitutie<sup>17</sup> ook in het Schipperskwartier de kop op. Waardoor een nieuwe en, gezien de weinig plaatsgebonden vorm van prostitutie, zeer moeilijk te beheersen verkeerscarrousel op gang begint te komen.

<sup>16</sup> De effectieve uitvoering van het concentratiebeleid gebeurde in de periode tussen juni en december 2001.

<sup>17</sup> Tippelprostitutie is een prostitutievorm die van oudsher verbonden is met de Van Maerlantstraat en omgeving.

### **5.3 Parkeren**

In het kerngebied treffen we grote zones waar niet geparkeerd mag worden. Langs de St-Paulusstraat, het Klapdorp en de Paardenmarkt bevinden zich de betalende parkeerplaatsen van 1 € per uur met een max van 2 of 3 uur. In de staart van het studiegebied en langs de Brouwersvliet-Oude Leeuwenrui-Ankerrui is langer parkeren toegestaan met een max van 8 uur tegen 0.60€ per uur.<sup>18</sup>

Uit de parkeerstudie blijkt duidelijk een bijna constante bezetting van de parkeerplaatsen, waarbij de capaciteit zelfs soms overschreden wordt door foutparkeerders.

Het inrichten van de voetgangerszone in het concentratiegebied mag dan al een halt hebben toegeroepen aan de verkeerscarrousel tgv de raamprostitutie, deze ingreep heeft wel zijn gevolgen gehad op de parkeerdruk in het gebied. Een negentigtal parkeerplaatsen werden door de ingreep weggenomen en klanten van de rosse buurt parkeren ergens in de al zo kwetsbare woonstraten.

### **5.4 Openbaar vervoer**

Aan de buitenzijde wordt het studiegebied afgezoomd door een aantal belangrijke openbaar vervoersassen: de Kaaien, de Leien en de Brouwersvliet-Oude Leeuwruui-Ankerrui. Stadsbussen doorkruisen het studiegebied op het Hessenplein en het Falconplein en passeren via Klapdorp en de Paardenmarkt. De tramlijnen 4 en 7 hebben hun terminus op het einde van de Sint-Paulusstraat.

Het studiegebied wordt bedekt door een fijnmazig openbaar vervoersnetwerk dat een ruim aanbod biedt van zowel tramlijnen, stadsbus- en streekbuslijnen, alsook aansluiting op de buslijn Breda-Antwerpen-Hulst.

KAART 10 OPENBAAR VERVOER

### **5.5 Langzaam verkeer**

Het ganse studiegebied is ingekleurd als zone 30. Daarenboven werden her en der kleine voetgangerszones ingericht.<sup>19</sup> In het kader van het prostitutiebeleid werd op 24 juli 2000 ook het concentratiegebied raamprostitutie<sup>20</sup> omgevormd tot voetgangerszone. Deze maatregel wordt in 2002-2003 bestendig in duurzame ingrepen. In dezelfde periode kregen de Oude Mansstraat, de Korte Schipperskapelstraat en de Lange Schipperskapelstraat een autoluw karakter.

Aan de buitenzijde van het studiegebied passeren een aantal belangrijke lange afstandsfietsroutes via Kaaien, Leien en Brouwersvliet-Oude Leeuwenrui-Ankerrui.

### **5.6 Tendenzen**

De reeds hoge parkeerdruk in het gebied zal enkel nog toenemen naarmate grote publiekstrekkingen op het Eilandje of in het Schipperskwartier worden ingeplant. In het masterplan van het Eilandje is aandacht besteed aan de parkeerproblematiek doch enkel op basis van de nieuwe parkeervraag volgend uit de nieuwe functies die worden ingeplant. De reeds bestaande parkeervraag werd daarbij niet in rekening gebracht.<sup>21</sup> Zowel vanuit de hoek van de bewoners als vanuit de hoek van de projectontwikkelaars, die nieuwe projecten in het gebied willen realiseren, klinkt de vraag naar bijkomende parkeerplaatsen.

Indien geen politieke uitspraak gedaan wordt mbt de straatprostitutie zal de verkeerscarrousel weer op volle toeren beginnen draaien.

<sup>18</sup> T.V. TRITEL BELGROMA FIELD RESEARCH, Verkeers- en parkeerstudie Stad Antwerpen. Syntheserapport., September 1998.

<sup>19</sup> Voetgangerszones rond de Veemarkt en de Vleeshouwersstraat, de achterzijde van de Sint-Pietersvliet en een gedeelte van het Falconplein, de Houten Brug, de Dries en een gedeelte van de Keistraat, het Hessenstraatje en een smalle strook van het Hessenplein.

<sup>20</sup> Onder het concentratiegebied raamprostitutie wordt verstaan de Vingerlingstraat, Verversrui en Schippersstraat.

<sup>21</sup> In het masterplan Eilandje wordt een park en ride voorzien op de Noorderplaats en een parking aan de Godefriduskaai als enige parking op stedelijk niveau in het gebied, bedient vanuit de Ankerrui en gelinkt aan de parkeerroute langs de Brouwersvliet-Ankerrui.



## 6. Woonstructuur

### **6.1 Woningdifferentiatie en specifieke doelgroepen**

Het studiegebied wordt omgeven door gebieden met zeer specifieke bijklanken en kenmerken op het vlak van wonen. De universiteits- en academiebuurt met zijn studentenwoningen in het zuiden, de loftontwikkeling langs de Kaaien en ten noorden van het studiegebied en het grijze wonen van Antwerpen-Noord ten oosten. Ook binnen het studiegebied zijn deze verschillende woonvormen doorgedrongen en komen ze onder de vorm van kleine concentraties voor.

#### KAART 11 WONINGDIFFERENTIATIE

##### **Sociale woningen**

In het kerngebied is een opvallende concentratie sociale woningen op te tekenen. Met 28,55% sociale woningen t.o.v. de huishoudens scoort het kerngebied beduidend hoger dan de 11,23% in de Stad Antwerpen.<sup>22</sup>

Deze hoge concentratie in het kerngebied staat in schril contrast met de rest van het studiegebied met slechts 1.07% sociale woningen t.o.v. de huishoudens in het gebied rond het Hessenplein, 0.83% in de zone rond de universiteit en 10.47% in de zone rond de Stadswaag. Enkel het gebied rond de Veemarkt, dat aansluiting vindt met het stadshart leunt dichterbij het kerngebied met 23.23% sociale woningen t.o.v. de huishoudens.

Het hoge percentage in het kerngebied is terug te brengen tot een aantal middelgrote sociale woningcomplexen ingeplant aan de Dries, Huikstraat, Keistraat en Leguit. Het betreft in hoofdzaak sociale appartementen van 1 tot 3 slaapkamers. Sociale eensgezinswoningen komen in het studiegebied niet voor.

##### **Studentenhuisvesting**

Het studiegebied maakt deel uit van de kotwebzone<sup>23</sup> "Oude Stad-Schipperskwartier – 't Eilandje – Stadswaag", de belangrijkste zone voor studentenhuisvesting in Antwerpen. Het aanbod binnen het gebied is met 1103 kamers en 60 appartementen goed voor 30% van het aanbod studentenkamers binnen de Ring van Antwerpen en 25% van de studentenappartementen. Studentenhuisvesting in deze zone is bovendien gegeerd. We kunnen een bezettingsgraad van rond de 98% optekenen. Het percentage leegstand is dan ook niet meer dan frictionele leegstand.

In het studiegebied kunnen we een kleine concentratie studentenwoningen optekenen in het gebied ten oosten van het Falconplein en meer specifiek rond de Stijfselei.

##### **Luxeappartementen en loftcomplexen**

Luxeappartementen en loftcomplexen zijn in hoofdzaak op te tekenen aan de randen van het studiegebied maar recentelijk worden ook binnen het studiegebied dergelijke ontwikkelingen ingeplant, in schril contrast met het bestaande woningenbestand. Een aantal grootschalige projecten bevinden zich in de kop en de staart van het studiegebied.

In het kerngebied zijn, met uitzondering van de rand (Brouwersvliet), dergelijke projecten niet aanwezig.

##### **Particulier wonen**

Het volkse, particuliere wonen raakt hoe langer hoe meer versnipperd door georganiseerde woonvormen enerzijds en handels- horeca- en prostitutieactiviteiten anderzijds. Deze manier van wonen met private huiseigenaars staat dan ook onder grote druk. Het particulier wonen is kwetsbaar en plooit zich vandaag tussen en over de andere activiteiten op een weinig kwalitatieve manier.

#### KAART 12 VERWEVING WONEN-WERKEN

<sup>22</sup> Databank Sociale Planning, SOMA VZW

<sup>23</sup> Kotweb is een huisvestingsbestand voor studenten gerealiseerd door de Antwerpse Hogescholen, het Prins Leopold Instituut voor Tropische Geneeskunde en de Universiteit Antwerpen. Enkel woongelegenheden die voldoen aan de geldende reglementeringen voor kamers worden in de lijst opgenomen.

## **6.2 Tendenzen**

Het pand Klapdorp 14-16 werd gekocht door de stad Antwerpen in samenwerking met de sociale huisvestingsmaatschappij. Het is op dit ogenblik het enige project voor sociale woningen in het studiegebied.

Na de loftontwikkeling op het Eilandje laten projectontwikkelaars ook reeds hun oog vallen op het Schipperskwartier.

Dat er interesse is voor wonen in de binnenstad kunnen we staven met de gegevens van Antwerpen woonstad<sup>24</sup>. Met 19.2% van de aangeboden woningen en 23.6% van de bevroegde woningen staat de centrumbuurt, waartoe ook het Schipperskwartier behoort, hoog op het verlanglijstje staat als woonbuurt.

De stad heeft reeds verschillende stappen ondernomen om de overlast van de prostitutieactiviteiten tot een minimum te beperken ter bescherming van de woonomgeving (plaatsing urinoirs, verkeersvrij maken van de prostitutiestraten, ...)

De Universiteit Antwerpen wil de humane en exacte wetenschappen, alsook de "campus" in de binnenstad reorganiseren. Dit betekent onder meer een concentratie in de binnenstad. Deze verhuisbeweging brengt 1700 studenten extra naar de binnenstad. Door de sociale dienst van de universiteit werd een onderzoek gedaan naar de nodige bijkomende studentenwoningen voor studenten die, van Wilrijk, zouden verhuizen naar de binnenstad.<sup>25</sup> Het betreft 136 studenten, wat gelijk staat met een behoefte aan evenveel woongelegenheden. Daarbij stelt dat sociale dienst dat op dit ogenblik niet echt een overaanbod van geregistreerde kamers bestaat en een tekort aan studio's.

## **7. Voorzieningenstructuur**

KAART 13 VOORZIENINGEN

### **7.1 lokale en bovenlokale voorzieningen**

Op het vlak van voorzieningen is het studiegebied zeker niet royaal bedeed. De voorzieningen die aanwezig zijn, zijn daarenboven eerder bovenlokaal van aard.

De bovenlokale voorzieningen in de wijk situeren zich grotendeels in de culturele en recreatieve sfeer of zijn gericht op zeer specifieke doelgroepen. Als culturele/recreatieve voorzieningen onderscheiden we:

- de raamprostitutie, recentelijk teruggebracht tot drie straten in het kerngebied (Vingerlingstraat, Verversrui, Schippersstraat)
- de uitganggelegenheden - Café d'Anvers en Red&Blue.
- de theaterzalen van de Zwarte Komedie en het Zeemanshuis
- de musea: het Hessenhuis en Rockoxhuis
- het 'recreatief' winkelen op het Falconplein en Klapdorp (deze specifieke handelsfunctie met een concentratie van imagoverlagende activiteiten is sterk afgenomen tgv het gevoerde beleid tegen namaakhandel)

Specifiek gericht op bepaalde doelgroepen onderscheiden we:

- het Crauwelenhof - een school voor mentaal gehandicapten
- het Zeemanshuis, een groot sociaal hotel dat door de Stad Antwerpen in 1954 werd opgericht als antwoord op de slechte woonomstandigheden die zeelui kregen toebedeeld. Met de evoluties in de moderne scheepvaart komen zeelui vandaag nog nauwelijks aan wal en is het accent van het Zeemanshuis verschoven naar de functie als stadshotel en vergader- en congrescentrum.
- De Welfare dienst in het Zeemanshuis richt zich nog wel speciaal op bijstand voor 'gestrande' zeelui
- ADIC (het Antwerps drugcentrum) bevindt zich op de hoogste verdieping van het Zeemanshuis

<sup>24</sup> Antwerpen woonstad is een stedelijke vzw die als taak heeft het wonen in Antwerpen te promoten. De voornaamste activiteit van de vzw is het onderhoud en updaten van de immodatabank. Voor de immodatabank wordt gebruik gemaakt van een gebiedsindeling volgens postcode. Dit betekent dat geen aparte gegevens voor handen zijn voor bepaalde wijken.

<sup>25</sup> De studie is gebaseerd op de inschrijvingen van het academiejaar 2001-2002.

Lokale voorzieningen in de wijk beperken zich tot een kleuterschool en de seniorenwerking aan het Zeemanshuis. De Paardenmarkt doet dienst als wijkwinkelcentrum waar buurtbewoners hun dagelijkse boodschappen doen. Voor een supermarkt moeten de bewoners uitwijken naar aanpalende buurten: Aldi in Antwerpen-Noord of de GB aan de Groenplaats.

Ook in de aanpalende wijken ligt het accent op bovenlokale voorzieningen. We onderscheiden een cluster bovenlokale culturele en toeristisch-recreatieve voorzieningen rond het stadscentrum en een cluster onderwijsvoorzieningen rond de academie en universiteit. Het Eilandje is zelf schaars bedeed wat lokale voorzieningen betreft en heel wat geplande voorzieningen zijn bovenlokaal van aard (Museum aan de Stroom, jachthaven,...).

In Antwerpen Noord wordt wel ingezet op wijkgerichte voorzieningen en ook op jeugd. Op het spoorwegemplacement worden grote groene ruimten en sportvoorzieningen gepland. De aantrekkingskracht van deze voorzieningen voor de wijkbewoners in het studiegebied is echter gering gezien de belangrijke barrièrewerking van de Leien.

Ook wanneer de lokale voorzieningen in de aanpalende buurten in rekening worden gebracht blijven er blinde vlekken in de voorzieningenstructuur van het studiegebied op drie vlakken:

- wijkgerichte voorzieningen
- voorzieningen voor jongeren
- voorzieningen in de categorie sport- en welzijnszorg

## **7.2 Tendenzen**

De middelen van het Federaal Grootstedenbeleid werden door de stad in de afgelopen jaren reeds ingezet om dit buurtgerichte voorzieningenaanbod uit te breiden.

- Zo werd een wijkwerking opgezet die in de nabije toekomst onderdak zal vinden in het gerenoveerde stadsmagazijn in de Keistraat 5-7. In dit stadsmagazijn werden tevens een aantal polyvalente ruimten voorzien die door buurtbewoners kunnen gebruikt worden voor culturele, sportieve of informatieve activiteiten.
- Ook op de benedenverdieping van het Klapdorp 14-16 zal op het gelijkvloers een wijkgerichte stedelijke dienstverlening een onderdak vinden.
- Op de hoek van de Vingerlingstraat en de Verversrui wordt een gezondheidscentrum gebouwd specifiek gericht op de doelgroep prostituees.

Er zijn nog een aantal grote bovenlokale voorzieningen in en rond het studiegebied gepland:

- Music-hall - grond naast het Zeemanshuis
- MAS, museumdok, partyboot, Planet Ocean, ... - bovenlokale aantrekkingspolen op het Eilandje
- Uitbreiding onderwijscluster in de Universiteitsbuurt

## 8. Synthese

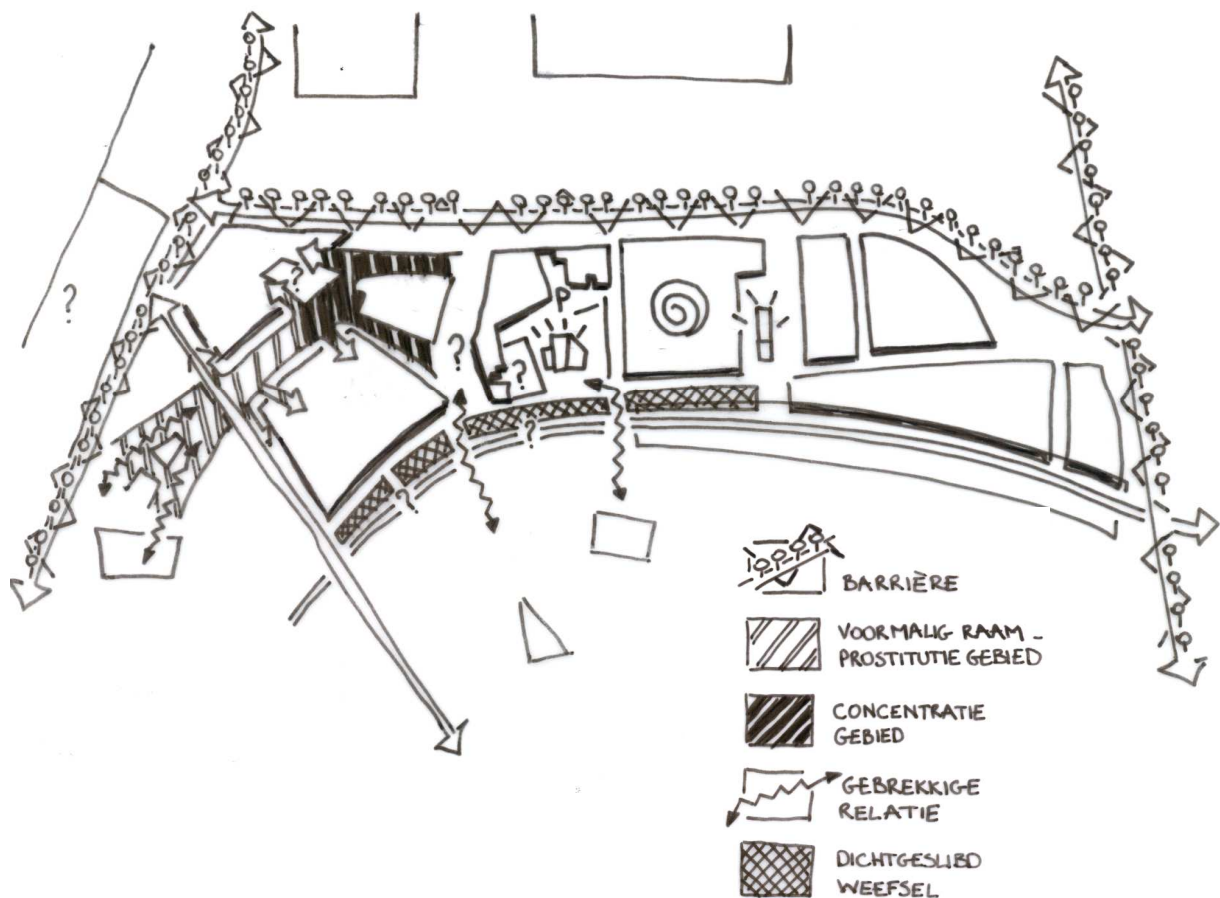
### 8.1. bestaande ruimtelijke structuur

We worden in het studiegebied geconfronteerd met een sterke “binnen-buiten tegenstelling”. De kwaliteit en het karakter van de ruimte veranderen hier op een straathoek. Geperst tussen “grote ontwikkelingen” hebben zich aan de buitenzijde van het gebied “kwalitatieve” wanden gevormd die een binnengebied afschermen dat zich aan de stad onttrokken lijkt te hebben. Wanden en binnenzijde staan daarbij koud tegen elkaar.

De Kaaien, de Brouwersvliet-Oude Leeuwenrui-Ankerrui en de Leien komen zowel uit de morfologische, economische, verkeers-en woonanalyse naar voor als sterke en eerder kwalitatieve assen aan de rand van het studiegebied. Het Klapdorp-Paardenmarkt als ondergrens van het studiegebied bestaat momenteel eerder in zijn gebrek aan invulling dan in zijn morfologie of specifieke functie.

Eens voorbij de wand bevindt de bezoeker zich in een weinig leesbaar en ongestructureerd gebied waar alles wat te los of te licht is voor de stad bijengewaaid lijkt. Imagoverlagende en prostitutieactiviteiten hebben zich genesteld in het weefsel van het binnengebied en verlenen de wijk een zeer eigen karakter, een ruige westernstijl met een vleugje Las Vegas glitter en glamour. De snelle en ongecontroleerde uitbreiding van prostitutieactiviteiten en imagoverlagende handel in combinatie met de inplanting van sociale woningcomplexen in het gebied dreven conflicten echter op de spits. Met de recente acties op het vlak van de namaakhandel en het inperken van de raamprostitutie heeft de binnenzijde van het studiegebied spookstadallures gekregen.

Het leeuwendeel van de problemen situeren zich in het kerngebied. Hier situeert zich de meest opvallende leegstand van voormalige handels- en prostitutiepanden. In de kop en de staart van het studiegebied lijken reeds nieuwe ontwikkelingen op gang te komen zonder directe sturing van de stad.



## 8.2. SWOT- Tabel

### Deelgebieden

STERKTEN	ZWAKTEN	KANSEN	BEDREIGINGEN
<b>KOP</b>			
<p>Kwaliteit van het patrimonium en het openbaar domein</p> <p>Aansluiting op de historisch-toeristische dynamiek van de binnenstad (monumenten)</p> <p>Sterke linken met stadscentrum</p> <p>Sterke horeca</p>	<p>Zwakke aansluiting met het schipperskwartier</p>	<p>Positieve dynamiek binnen dit gebied doortrekken naar de rest van het studiegebied</p> <p>Mogelijke link met het water</p>	<p>Afscheuring van de kop van het studiegebied</p> <p>Ontwikkelingsdruk</p>
<b>KERNGEBIED</b>			
<p>Strategische ligging tov van de kernstad</p>	<p>Gebrekkige structuur</p> <p>Slechte imago</p> <p>Slechte staat van het openbaar domein en het patrimonium</p> <p>Weinig aantrekkelijke woonomgeving, woonfunctie sterk versnipperd en kwetsbaar</p>	<p>Aangrijpen van het door de stad gevoerde beleid ter bescherming van de woonomgeving</p> <p>Architecturaal waardevolle panden</p> <p>Impulsprojecten die in het kader van het federaal grootstedenbeleid in het kerngebied worden opgezet (stadsmagazijn – gezondheidscentrum – openbaar domein)</p>	<p>Eventuele terugkeer van de maffia wanneer de leegstaande panden niet worden ingevuld</p> <p>Ontwikkelingsdruk en de sociale verdringing als gevolg</p> <p>Bedreiging van de woonfunctie door grote projecten</p>
<b>STAART</b>			
<p>Heldere structuur</p> <p>Aantal kwalitatieve nieuwbouw en renovatieprojecten</p>	<p>Gebrekkige structuur van het bouwblok zeemanshuis</p> <p>Weinig aantrekkelijke woonomgeving en een sterk versnipperde woonfunctie</p>	<p>Zeemanshuis</p> <p>Bedrijvencluster rond het Hessenhuis</p>	<p>Ontwikkelingsdruk en de sociale verdringing als gevolg</p>

## Deelstructuren

STERKTEN	ZWAKTEN	KANSEN	BEDREIGINGEN
<b>VERKEERSSTRUCTUUR</b>			
Fijnmazig openbaar vervoersnetwerk  Goed ontsloten door grote infrastructuur  Goede bereikbaarheid	Parkeerproblemen  Verkeerscarrousel (zolang geen uitspraak mbt tippelprostitutie)	Falconplein ligt in het verlengde van de culturele as op het eilandje	Verhoging van de parkeerdruk tgv nieuwe activiteiten op het Eilandje of in het Schipperskwartier
<b>WOONSTRUCTUUR</b>			
Strategische ligging  Aanbod van architecturaal waardevolle panden zowel eensgezinswoningen als pakhuizen	Kwetsbaar en versnipperde woonfunctie  Leegstand boven winkels  Grote concentratie sociale woningen in het kerngebied  Meer appartementen dan eensgezinswoningen  Slecht imago van de wijk  Verouderd en verwaarloosd woningbestand en opsplitsing van woningen	Noodzaak aan nieuwe studentenhuisvesting door verhuis van de universiteit naar het stadscentrum  Aangrijpen van het door de stad gevoerde beleid ter bescherming van de woonomgeving  Ombouwen van oneigenlijke appartementen en handelspanden tot volwaardige een- of meergezinswoningen	Grote druk van private projectontwikkelaars voor het creëren van loftcomplexen en luxe appartementen  Sociale verdringing bij herontwikkeling
<b>ECONOMISCHE STRUCTUUR</b>			
Imagogerichte bedrijvigheid en horeca aan de buitenzijde van het studiegebied door sterke investeringspartners	Slecht imago van handel en horeca aan de binnenzijde van het studiegebied  Structurele leegstand en verzegelde panden	Zeemanshuis  Bedrijvencluster rond het Hessenhuis	Terugkeer van de georganiseerde misdaad  Druk van bedrijvigheid aan de buitenzijde op het wonen
<b>SOCIALE STRUCTUUR</b>			
Grote groep actieve bevolking  Eigen identiteit en dynamiek  Geen typische migrantenbuurt	Achtergestelde buurt	Dynamiek van de studenten  Instroom kapitaalkrachtige bewoners	Druk van externe groepen (huis- en raameigenaars) die niet in het gebied gedomicilieerd zijn.  Sociale verdringing
<b>OPEN RUIMTE STRUCTUUR</b>			
Aantal interessante en legendarische pleinen met naam en faam	Tekort aan open ruimte zowel privaat als publiek  Geen duidelijke trajecten tussen de bestaande open ruimte  Kwalijke reputatie  Weinig groen  Geen voorzieningen voor jongeren (sport en speelveldjes)  Sluikstorten	Braakliggende percelen  Mogelijke relatie met pleinen in de omgeving (Stadswaag-Veemarkt)  Mogelijk relatie met het water via de Kaaien en de grote open ruimten in de omgeving (Eilandje-spoorwegemplacement)	Ontwikkelingsdruk op de grote percelen  Dichtslibben van het gebied
<b>VOORZIENINGEN</b>			
Bovenlokale voorzieningen in aanpalende buurten – stadscentrum-universiteit  Zeemanshuis	Blinde vlekken in de voorzieningenstructuur: Wijkgerichte voorzieningen Voorzieningen voor jongeren Categorie sport en welzijnsvoorzieningen  Barrièrewerking naar Antwerpen Noord (spoorwegemplacement-Sint-Jansplein,...)  Overlast en slecht imago van bestaande voorzieningen (prostitutie-malafide handel)	Het door de stad gevoerde beleid ter beperking van de overlast van de prostitutie en de strijd tegen de namaakhandel.  Paardenmarkt als wijkwinkelcentrum  Uitbouw van de wijkwerking (stadsmagazijn)  Heroriëntatie van het Zeemanshuis  Stedelijke dienstverlening in het Klapdorp 14-16	Inplanting van een aantal grote niet buurtgerichte voorzieningen in het woonweefsel

---

# Planningscontext

De planningscontext beschrijft alle aspecten die de mogelijkheid tot plannen sturen: de op het gebied van toepassing zijnde bestaande juridische- en beleidsdocumenten en programma's, randvoorwaarden ivm het planobject (bvb bepallende voorschriften op hogere planniveaus).

## 1. Juridische planningscontext

### 1.1 Bestemmingsplannen

#### KAART 15 GEWESTPLAN

##### **1.1.1 Gewestplan**

Het Schipperskwartier vormt het meest noordelijke deel van de Antwerpse binnenstad (tussen Kaaien en Leien) en is op het gewestplan ingekleurd als woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Bij gevolg dienen aanvragen binnen dergelijke gebieden getoetst te worden aan de culturele, historische en/of esthetische kenmerken van de zone.

Ten noorden (Eilandje) en ten oosten (Antwerpen Noord) van het Schipperskwartier bevinden zich grote woongebieden. Ten westen van het Schipperskwartier markeert een kleine zone bestemd voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen de kop van de Kaaien, en loopt een smalle strook bestemd voor industriële bedrijven langs de Schelde.

##### **1.1.2 BPA Binnenstad & gedeeltelijke wijziging (omgeving Falconplein)**

#### KAART 16 BPA FALCONPLEIN

Het plangebied is volledig gelegen binnen het "Verruimd BPA Antwerpen binnenstad" (M.B. 25 maart 1980). Dit BPA is ook na het inwerking treden van het nieuwe decreet betreffende de ruimtelijke ordening behouden gebleven.

Het kerngebied tussen Sint-Paulusstraat en Falconplein is nagenoeg volledig ingekleurd als zone A voor woningen met uitzondering van een smalle strook tussen Keistraat en Leguit, bestemd voor gemeenschapsuitrustingen en een grote zone voor niet hinderlijke bedrijven in het bouwblok Lange Schipperskapelstraat-Oude Mansstraat. Langs de Kaaien en de Brouwersvliet – Oude Leeuwenrui – Ankerrui worden zones A voor woningen afgewisseld met zones voor gemeenschapsuitrustingen, kantoren en niet-hinderlijke bedrijven die soms tot diep in de bouwblokken dringen.

Ten westen van de Sint Paulusstraat blijft wonen de hoofdbestemming maar zijn meer nevenfuncties toegelaten (naast zone A tevens zone C en D voor woningen).

Ten oosten van de Sint-Paulusstraat is wonen niet langer de hoofdbestemming en worden kleine woonzones afgewisseld met grote zones voor niet hinderlijke bedrijven en kantoren en zones voor gemeenschapsuitrustingen rond het Hessenhuis en het Zeemanshuis.

Op 20 april 2001 wordt een gedeeltelijke wijziging, voor de omgeving van het Falconplein, van het BPA binnenstad goedgekeurd.<sup>26</sup> De feitelijke bestemmingswijziging heeft enkel betrekking op een brede strook panden aan weerszijden van het Falconplein. De bestaande zone A voor woningen wordt omgezet in een zone E voor woningen met dit verschil dat gemeenschapsuitrustingen onbepaald kunnen worden toegelaten. De overige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg "Antwerpen Binnenstad" blijven ongewijzigd.

---

<sup>26</sup> Onderwerp van de herziening is het gebied begrensd door de Brouwersvliet – Kriekenstraat - Blauwbroekstraat-Vingerlingstraat-Leguit-Kommekensstraat-Falconrui-Generaal Belliaerdstraat – Oude Leeuwenrui.

Hoofdbestemming	Nebenbestemmingen, beperkingen, verplichtingen								
	woningen	Grootwinkel-bedrijven	Kleinwinkel-bedrijven	kantoren	Verzorgende bedrijven op buurniveau	Horeca, excl. hotels	hotels	Gemeenschaps-uitrusting	Socio-culturele voorzieningen
Zone A voor woningen	H	O	Be	1	Be	Be	20K	Bu	/
	Naast de hoofdbestemming is slechts één nebenbestemming per pand toegelaten.								
Zone B voor woningen	H	O	Be	500	Be	Be	20K	Bu	/
	Minimum de helft van de bruto vloeroppervlakte moet per pand een woonbestemming hebben								
Zone C voor woningen	H	O	Be	1	Be	Be	20K	Bu	/
	Minimum driekwart van de bruto vloeroppervlakte van de gezamenlijke verdiepingen moet per pand een woonbestemming hebben. Minimum de helft van de terreinoppervlakte moet ingenomen worden door niet-overbouwde open ruimten en tuinen.								
Zone D voor woningen	H	O	Be	T	T	T	T	T	T
	Minimum de helft van de bruto vloeroppervlakte moet per pand een woonbestemming hebben								
Zone E voor woningen	T	O	Be	1	Be	Be	T	T	/
	Behalve de hoofdbestemming wonen, is slechts één nebenbestemming per pand toegelaten								
Zone voor gemeenschaps-uitrusting	T	O	Be	O	Be	Be	T	H	/
Zone voor kantoren	T	T	T	H	T	T	T	T	/
Zone voor niet hinderlijke bedrijven	T	T	T	T	T	T	T	T	/
Zone voor open ruimten en tuinen	Integraal te bewaren open ruimten en tuinen.								

#### Legende

H	voorgeschreven hoofdbestemming
T	toegelaten nebenbestemming, mits opgelegde beperkingen en verplichtingen
O	niet toegelaten bestemming
Be	toegelaten nebenbestemming, alleen op benedenverdieping
1	toegelaten nebenbestemming op één verdieping, hetzij beneden-, hetzij bovenverdieping
20K	maximum 20 hotelkamers toegelaten
Bu	voorzieningen op buurniveau toegelaten



## **1.2 Beschermde monumenten en landschappen**

Op de kop van het studiegebied valt een concentratie monumenten op te tekenen. De Sint-Paulusstraat vormt een duidelijke grens tussen het gebied dat eerder aansluit bij het historisch stadscentrum en de rest van het studiegebied waar slechts een aantal geïsoleerde monumenten voorkomen.

Naast een aantal individuele panden onderscheiden we:

- Sint Pauluskerk
- Falconpoort
- Godshuis Van der Biest met kapel en godshuis Cornelis Lantschot
- Hessenhuis

## **1.3 Recht van voorkoop, woningbouw- en woningvernieuwingsgebieden.**

In de richtnota "Recht van voorkoop" worden gebieden afgebakend vanuit het oogpunt sociale impulsen te geven in deze buurten. Door middel van het recht van voorkoop wenst de stad Antwerpen de kwaliteit van de woningen in kerngebieden te verbeteren, sociale woningen beter te spreiden, bij te dragen tot de sociale mix door een gemengd aanbod van huur- en koopwoningen en een dam op te werpen tegen speculatie. Met betrekking tot het Schipperskwartier wordt het recht van voorkoop tevens aangehaald als instrument om de inspanningen die het bestuur levert op het vlak van prostitutie en de strijd tegen de criminaliteit te ondersteunen.

De gebieden Schipperskwartier en Hessenhuis (statistische sector A01-A15) vallen binnen het afgebakende gebied waar het recht van voorkoop kan worden uitgeoefend door de stad en de sociale huisvestingsmaatschappijen. Voor het Schipperskwartier (sector A01) wordt in de richtnota daarenboven gesteld dat daarbij prioriteit gegeven dient te worden aan sociale koopwoningen.

De sectoren Hessenhuis (A15) en het Eilandje (j84-85) zijn aangeduid als woonvernieuwingsgebied<sup>27</sup>. Door middel van de afbakening van woningvernieuwingsgebieden wenst de Vlaamse Regering (MB 07/04/1998) haar huisvestingsinvestering optimaal te richten naar gebieden die een ingrijpende kwaliteitsachterstand hebben.

## **1.4 Eigendommen, concessies en verzegelingen**

### KAART 17 EIGENDOMSSTRUCTUUR

In het studiegebied valt een niet onbelangrijke concentratie stadseigendommen op te tekenen. Daarmee heeft de stad belangrijke bouwstenen in handen voor de herontwikkeling van het gebied. Vooral in het bouwblok rond het Zeemanshuis bezit de stad een aantal strategische gronden. De grond naast het Zeemanshuis werd in concessie gegeven aan nv Aradan & Music om er een muziektheater op te richten.<sup>28</sup> Tot op heden werden de voorwaarden van de concessieovereenkomst niet strikt nagevolgd door de concessiehouder.<sup>29</sup> Er gaan dan ook stemmen op om de concessieovereenkomst te verbreken.

Bij de ontwikkeling van de grond naast het Zeemanshuis (Falconrui) dient rekening gehouden te worden met erfdiensbaarheden van de panden rond de Falconpoort.

In het kader van het concentratiebeleid prostitutie en de strijd tegen de namaakhandel bevinden zich in het studiegebied een groot aantal verzegelde panden. Het merendeel van de panden kan vrijgegeven worden op basis van een gemotiveerd schrijven van de eigenaar aan het parket van Antwerpen. Enkel de panden die het onderwerp vormen van een gerechtelijke procedure, blijven verzegeld zolang deze procedures lopen.

<sup>27</sup> Belgisch Staatsblad van 28 mei 1998

<sup>28</sup> C.B. 28.09.2000 (nr.13151)

<sup>29</sup> Er werd wel een bouwaanvraag ingediend, maar buiten de termijn. Ook de vergoedingen zouden niet ten gepaste tijde betaald zijn.

## 2. Beleidscontext

### **2.1 Ruimtelijke structuurplannen – GSA en RSA**

De stad Antwerpen werkt momenteel aan een volgens het decreet rechtsgeldig ruimtelijk structuurplan Antwerpen. Een intentienota werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen als basisdocument voor het planproces. Half 2002 worden de themakaternen afgerond en wordt de fase van de stadsdeelgebieden ingezet.

In afwachting van het RSA geldt het Globaal structuurplan Antwerpen nog als leidraad voor het ruimtelijke beleid in deze stad. In “Antwerpen. Herwonnen Stad.”<sup>30</sup> worden acht conceptelementen naar voor geschoven. Voor het studiegebied relevante concepten zijn: “woonbuurten ook in de stadskern”, een “stad-aan-de-stroom” en “stadspoorten op de Leien”.

#### **2.1.1 Woonbuurten ook in de stadskern**

*“Door de ontwikkeling van centrumfuncties op de oost-west-as en in het concept “stad-aan-de-stroom” verdwijnt de city-druk en ontstaat er meer ruimte voor het wonen in de stadskern. Woonbuurten in de onmiddellijke omgeving van het centrum kunnen als geheel beter beschermd worden. Centrumfuncties worden hier geweerd.”*

Voor deze woonbuurten, waaronder ook het Schipperskwartier wordt gerekend, worden vier duidelijke maatregelen beschreven: afbakening van de woonbuurten, klemtoon op de hoofdstraten, bescherming van het wonen en verbetering van de woonomgeving.

Onder de vierde maatregel wordt specifiek vermeld dat bestaande grootstedelijke functies kunnen blijven maar ruimtelijk niet meer kunnen uitbreiden. Indien vernieuwing nodig is, moet die intern worden opgevangen. Prostitutie, aan de rand van de wijk, wordt niet verdrongen of weggesaneerd. De hinder ervan (verkeerscarroussel, e.d.) wordt wel aangepakt.

#### **2.1.2 Een stad aan de stroom**

*“De strook langs de Scheldekaaien biedt een unieke mogelijkheid om de grootstedelijke functies van de stad verder uit te bouwen en Antwerpen opnieuw met de stroom en de haven te verbinden. ... Door deze ontwikkelingen te enten op de buurten die aan de kaaien grenzen ontstaat ook hier diversiteit. ... Het gaat om een evenwicht tussen de rede, als eenheid op zich, en de koppeling ervan aan activiteiten in de omgeving ervan (wonen, toerisme, cultuur, ed.).”*

De Scheldenkaaien krijgen twee grote ontwikkelingslocaties aan de uiteinden, het Eilandje of de Nieuwstad in het noorden als scharnierpunt tussen stad en haven en het Zuid aan het andere uiteinde. De relatie met de achterliggende buurten moet voelbaar gemaakt worden in de heraanleg van de kaaien zelf (bv. buurtpark thv woonbuurten). Om de druk op de aangrenzende woonbuurten te vermijden en volkswonen daar te beschermen worden in die zijstraten geen commerciële bestemmingen toegelaten.

#### **2.1.3 Stadspoorten op de Leien**

*“Herprofilering van de Leien herstelt de band tussen de stadskern en de 19<sup>de</sup> eeuwse gordel. ... Aan de oude stadspoorten wordt de overgang tussen de aangrenzende wijken uitgewerkt zodat opnieuw een poorteffect ontstaat naar de stadskern toe en anderzijds op de Leien zelf het verkeer dichterbij het centrum toe wordt afgeremd.”*

Ter hoogte van het studiegebied, meer specifiek ter plaatse van de Paardenmarkt-Sint-Jansplein, dient opnieuw een stadspoort gecreëerd te worden als overgang tussen de stadsdelen. Rond dit knooppunt kunnen zich allerlei functies concentreren. De klemtoon ligt daarbij op de dwarsverbinding.

<sup>30</sup> PLANOLOGIE STAD ANTWERPEN, Antwerpen Herwonnen Stad. Synthesenota Globaal Structuurplan Antwerpen., Antwerpen, 1990.

## **2.2 Sectorale studies en beleidsnota's**

### **2.2.1 Beleidsplan Prostitutie Antwerpen**

Op 18 maart 1999 werd door het College van Burgemeester en Schepenen het beleidsplan prostitutie Antwerpen<sup>31</sup> goedgekeurd. Het beleidsplan zet de krijtlijnen uit van het Antwerpse prostitutiebeleid en is gebaseerd op het duidelijke standpunt dat door de stad in 1997 werd ingenomen: *“de raamprostitutie hoeft niet te verdwijnen uit Antwerpen, zij dient echter wel te worden ingedijkt”*.

In het beleidsplan wordt een driesporenbeleid voorgesteld.

Binnen het eerste spoor, gericht op het Schipperskwartier, onderscheiden we drie krachtlijnen: concentratie van de prostitutie in een V-model<sup>32</sup>, limitering van het aantal werkplekken tot max. 200 ramen en de verbetering van de fysieke omstandigheden door een aantal voorwaarden te stellen aan de inrichting van de panden. In het beleidsplan wordt in dit eerste spoor reeds duidelijk gesteld dat inperking en herontwikkeling moeten samengaan.

Het tweede spoor is gericht op het beheer van het Schipperskwartier en het verzekeren van de concentratie.

Een derde spoor heeft specifiek betrekking op de herontwikkeling van het Schipperskwartier. In het beleidsplan wordt voorgesteld een vastgoed ontwikkelingsmaatschappij op te zetten voor de herontwikkeling van het achterblijvende vastgoed na het verwezenlijken van het concentratiegebied. Verder wordt er aandacht gevraagd voor de versterking van de woon-, werk- & leefomgeving. Dit door de verbetering van het bestaande vastgoed, nieuwbouw op de braakliggende percelen en een opwaardering van het openbaar domein.

#### **Stand van zaken**

De uitvoering van het beleidsplan prostitutie zet, wat de raamprostitutie betreft, de laatste rechte lijn in. Het concentratiebeleid is uitgevoerd en het concentratiegebied raamprostitutie is een feit.

Door middel van de “geschiktheidsverklaring raamprostitutiegebied”, waarvan de eerste werden afgeleverd in maart 2002, kan het college raameigenaars verantwoordelijk stellen voor wat zich afspeelt in hun pand en de inrichting ervan. Als gevolg van de invoering van de geschiktheidsverklaring lijkt stilaan een renovatiegolf<sup>33</sup> in het raamprostitutiegebied op gang te komen.

Tevens zijn heel wat projecten opgestart zoals de bouw van het gezondheidscentrum, de renovatie van de Keistraat tot stedelijk ontmoetingscentrum en de heraanleg van het openbaar domein in het raamprostitutiegebied.

### **2.2.2 Deelmobiliteitsplan Binnenstad**

In de “ontwerp synthesesnota Deelmobiliteitsplan kernstad<sup>34</sup>” worden een aantal scenario's uitgezet. Naast het trendscenario en het scenario Masterplan+ werden 3 thematische scenario's opgebouwd vertrekkende vanuit verschillende ruimtelijke beelden over de stad.<sup>35</sup>

Voor het studiegebied zelf blijven de krachtlijnen voor de verkeersstructuur in de verschillende scenario's nagenoeg hetzelfde. Verschillen zitten in de functie van de Kaaien die binnen het scenario “In de ban van

<sup>31</sup> SEINPOST ADVIESBUREAU, Beleidsplan Prostitutie Antwerpen, Rotterdam, juni 1999.

<sup>32</sup> Het V-model is een aaneengesloten concentratiegebied: Schippersstraat, Vingerlingstraat en de Verversrui. Met dit model wordt de gewenste inperking bereikt met een beperkte stedenbouwkundige invloed, een goede verkeersafwikkeling, beheersbaarheid van de openbare orde en zonder dat er een overlap van prostitutie met ander functies zoals wonen en bedrijvigheid ontstaat

<sup>33</sup> Op 26 april 2002 hebben reeds 10 eigenaars een bouwaanvraag ingediend, 3 bouwaanvragen werden reeds vergund, 2 eigenaars dienen plannen in voor een volledige nieuwbouw. Verschillende eigenaars zitten momenteel in de voorbesprekingsfase en zullen eerstdaags een bouwaanvraag indienen.

<sup>34</sup> STUDIEGROEP OMGEVING EN TRITEL, Ontwerp Synthesesnota. Deelmobiliteitsplan kernstad., Maart 2002.

<sup>35</sup> In het trendscenario worden de effecten van de beleidsbeslissingen van voor 1997 weergegeven. Het scenario Masterplan+ is gebaseerd op het 'Masterplan, prioriteit der prioriteiten', aangevuld met recentere beleidsbeslissingen. In het scenario “Een dynamisch hart” worden alle grootstedelijke (en verkeersgenererende functies) geconcentreerd binnen de Leien. In het scenario “In de ban van de ring” worden deze grootstedelijke functies gebundeld langs de Singel. Beide scenario's gaan uit van een kernachtige ontwikkeling van de stad. Daarnaast werd een scenario opgebouwd dat van een totaal ander ruimtelijk beeld vertrekt, nl het beeld dat de grootstedelijke functies zich verspreid ontwikkelen in het stadsgewest en zich niet meer enkel in de kernstad bevinden: “de gefragmenteerde stad”.

de ring" niet langer als stedelijke secundaire weg worden geselecteerd en de rol die de Brouwersvliet-Oude Leeuwenrui-Ankerrui krijgt toebedeeld: stadsdeelontsluitende weg binnen het scenario "In de ban van de ring", stedelijke secundaire weg binnen de andere scenario's.

De Paardenmarkt speelt binnen de gefragmenteerde stad een rol als stadsdeelontsluitende weg. Binnen het scenario "In de ban van de Ring" wordt de Paardenmarkt geselecteerd als stedelijke verzamelweg.

De openbaar vervoersstructuur blijft in de verschillende scenario's binnen het studiegebied hetzelfde.

Tegen het einde van 2002 zal de knoop met betrekking tot het gewenste scenario voor Antwerpen doorgehakt moeten zijn. In een latere fase worden, met het mobiliteitsplan als basis, per wijk wijkcirculatieplannen opgemaakt. De start van de eerste wijkcirculatieplannen wordt verwacht in 2003.

### **2.2.3 Parkeerbeleidsplan**

In het parkeerbeleidsplan voor Antwerpen<sup>36</sup> worden een aantal duidelijke beleidslijnen uitgezet.

- Langparkeerders dienen zoveel mogelijk geweerd te worden van de openbare weg
- De bewonersbehoefte is essentieel bij het voorstellen van concrete beleidsmaatregelen inzake parkeren,
- Voor de behoefte van het bedrijfsleven en het recreatieve leven in Antwerpen moet gestreefd worden naar een evenwicht inzake parkeermogelijkheden in het stadscentrum en aan de stadsrand,
- Het aantal bovengrondse parkeerplaatsen wordt behouden
- Een degelijk en efficiënt parkeerbeleid gaat uit van een combinatie van parkeren in de stad, (bewaakte) P&R-voorzieningen ter hoogte van de Ring en aan de agglomeratierand en een voldoende uitgebouwd openbaar vervoersaanbod,
- Bij de invoering van parkeermaatregelen zal – in het belang van de geloofwaardigheid van het beleid- steeds rekening gehouden worden met de eventuele noodzaak aan controle.

De binnenstad, waartoe ook het Schipperskwartier behoort, wordt gerekend tot de stadsdelen waar specifieke maatregelen rond langparkeerders noodzakelijk zijn.

### **2.2.4 Woonbehoeftestudie**

In het kader van het in opmaak zijnde Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen werd aan Iris Consulting de opmaak van een woonbehoeftestudie uitbesteed. In deze studie worden vraag en aanbod op de Antwerpse woningmarkt geanalyseerd en uiteengezet wat de behoeften in de stad Antwerpen zijn op vlak van huisvesting gedurende de komende 10 à 15 jaar.

De behoefte aan bijkomende wooneenheden op middellange termijn voor de globale stad wordt geraamd op 786 tot 1070 woningen.

### **2.2.5 Beleidsnota Sociale Huisvesting**

De coördinatie dienst huisvesting werkt momenteel aan een woonbeleidsplan dat waarschijnlijk eind april 2002 aan het college zal worden voorgelegd. De beleidsnota sociale huisvesting van 1999 ligt mee aan de basis van dit woonbeleidsplan. In deze nota wordt gekozen voor kleinschaligheid, inbreiding, respect voor het stedelijk landschap en aandacht voor een gevarieerd aanbod. Sociale huisvesting wordt daarbij gezien als een instrument om bepaalde gebieden integraal aan te pakken.

In de statistische sector A01, het kerngebied in deze studie, wordt resoluut gekozen om enkel nog sociale koopwoningen in te planten.

### **2.2.6 Sociaal-economische nota**

Het klassiek achterstellingsbeleid in achtergestelde gebieden wordt in de sociaal-economische nota resoluut verlaten. Waar de stad nood aan heeft is een ruimtelijk en economisch investeringsbeleid dat ondernemers

<sup>36</sup> STAD ANTWERPEN, Parkeren in 't stad. Aanzet tot een parkeerbeleidsplan voor Antwerpen., Ontwerpnota versie 29 06 01.

en kapitaalverstrekkers overtuigt om voor Antwerpen te kiezen. Het sociaal beleid in al haar aspecten moet daarop aansluiten.

Om welvaart en welzijn slim te doen samengaan dient de stedelijke overheid vier beleidsdimensies te integreren in een globaal beleid: ruimtelijke investering, economische ontwikkeling, werkgelegenheid en leefbaarheid. Ruimtelijke ontwikkeling of stedelijke vernieuwing wordt daarbij beschouwd als de harde kern van het stedelijk groeibeleid. Hoofddoel is de infrastructuur zodanig vorm te geven dat het voldoet aan de eisen van de gewijzigde economie en arbeidsmarkt en de wensen van burgers om in de stad te leven.

Antwerpen moet daarbij kiezen voor de ontwikkeling van bepaalde groeiclusters. In die nieuwe netwerken, verbanden of clusters wordt formeel en informele info uitgewisseld, goederen en diensten verhandeld en werk gecreëerd.

Het kwalitatief invullen van het beleidskader vertaalt zich organisatorisch in meer publiek private samenwerking van het heldere en open soort. Hierin worden door de stedelijke overheid de beleidslijnen en doelstellingen van een project uitgezet en het na te streven algemeen belang aangegeven. Openheid betekent dat private partijen binnen dat kader realisatievoorstellen kunnen doen. De overheid waakt daarbij over de vastgelegde doelen.

### **2.2.7 Toekomstvisie voor de Antwerpse winkelcentra**

#### Strategisch-commercieel plan voor de Antwerpse winkelstraten

In het kader van het Mercurius-fonds van de Vlaamse regering wordt in 1997 een onderzoek naar de toestand van de Antwerpse commerciële centra uitgevoerd. Daartoe wordt in het strategisch-commercieel plan een toestandsinventaris van de Antwerpse winkelstraten opgemaakt.

Falconplein<sup>37</sup> wordt tot de grotere commerciële centra gerekend en is de absolute topper wat betreft het aanbod van imagooverlagende<sup>38</sup> winkels.<sup>39</sup> Opvallend is dat mbt het Falconplein de metingen en de mening van deskundigen zeer uitlopend zijn. Zo heeft het Falconplein volgens de meting een bovenlokaal karakter, maar behoort volgens de deskundigen tot de onattractieve centra op bovenlokaal vlak. En hoewel de metingen aangeven dat het Falconplein er qua bovenlokaal karakter tov 1984 alleen maar op vooruit gegaan is, oordelen deskundigen dat het centrum eerder een terugval kent. In ieder geval zijn de bevoorrechte getuigen van mening dat er overlevingskansen zijn voor dit commercieel centrum.

De Paardenmarkt wordt gerekend tot de kleinere commerciële centra van de stad. Net als het Falconplein behoort de Paardenmarkt volgens deskundigen tot de eerder onattractieve centra.

In geen van beide centra komen ketens voor. Falconplein kan zich zelf niet beroepen op niet commerciële publiekstrekkingen<sup>40</sup>. De Paardenmarkt scoort met 7% niet commerciële publiekstrekkingen hoog boven het Antwerps gemiddelde van 2.4%.

Het strategisch-commercieel plan besluit dat Falconplein beantwoordt aan de criteria voor een B-centrum, dwz commerciële centra zonder toplocaties maar met potentialiteiten op dit vlak, maar het centrum voldoet gelijktijdig ook aan de criteria voor een C-centrum, dwz commerciële centra die een terugval hebben doorgemaakt of doormaken maar met duidelijke herlevingskansen. Ook de Paardenmarkt behoort tot deze laatste categorie van C-centra.

<sup>37</sup> Onder Falconplein wordt in de studie genomen het hele Falconplein, het hele Klapdorp en de hele Kaasbrug.

<sup>38</sup> Onder de noemer 'imagooverlagende winkels' worden enkele handelsactiviteiten gebundeld die door de band genomen de aantrekkingskracht van een straat op kapitaalcrachtige consumenten verzwakt. Het gaat om tweedehands goederen, stock en faillissementsverkoop, nachtwinkels, bazaars internationaal telefoneren.

<sup>39</sup> Met 61.4% steekt het Falconplein met kop en schouders boven het Antwerps gemiddelde van 5.4% imagooverlagende activiteiten op de commerciële panden in gebruik.

<sup>40</sup> Tot de noemer 'niet-commerciële' publiekstrekkingen behoren een breed spectrum aan niet commerciële activiteiten die door hun aanwezigheid publiek trekken naar de straat zoals scholen

## Beleidsplan: Toekomstvisie voor de Antwerpse winkelcentra

Voortbouwend op het strategisch-commercieel plan wordt in 1999 een beleidsdocument opgesteld "De toekomstvisie voor de Antwerpse winkelcentra.". In dit document wordt naast het aanbod dat in 1997 in beeld werd gebracht tevens de vraagzijde opgenomen aan de hand van passantenenquêtes. In het beleidsplan wordt een duidelijke richting voor de Antwerpse binnenstedelijke commerciële centra uitgezet op basis van vier types van winkelcentra: het hoofdwinkelcentrum, het stadsdeelcentrum, wijkcentrum en het buurtcentrum.

Hoewel het Falconplein als B/C locatie werd geselecteerd in het strategisch-commercieel plan kreeg het geen bezoek van enquêteurs omwille van zijn specifieke bezoekers (prostituanten) en de malafide handel (namaakgoederen). Falconplein werd dan ook niet in de toekomstvisie opgenomen.

De Paardenmarkt werd wel in de toekomstvisie opgenomen. De passantenenquête wijst uit dat de Paardenmarkt een eerder lokaal karakter heeft. 84% van de bezoekers komt om boodschappen te doen en 68,8% van de bezoekers woont in de onmiddellijke omgeving. Voor dergelijke wijkcentra worden in het beleidsplan volgende aandachtspunten gesteld:

1. Straatbeeld en omgeving: geen nood aan ruime aanwezigheid van straatmeubilair en rustpunten noodzakelijk. Toch heeft de winkelstraat een sociale functie als ontmoetingscentrum
2. Winkelen of boodschappen doen: Voorzieningen om snel en volledig boodschappen te doen zijn noodzakelijk. De baken van een wijkcentrum is dan ook een of meerdere supermarkt(en) of superettes van hoger niveau. Shopping komt in het wijkcentrum op de tweede rij.
3. Toegankelijkheid: Run-shopping impliceert een goede toegankelijkheid. Kortparkeren dichtbij de winkels is noodzakelijk ook al komen een grote aantal klanten uit de omgeving.

Zorgen voor kleinere en sterkere winkelcentra is één van de uitgangspunten van het beleidsplan. Om die verdichting te bevorderen is het noodzakelijk: overheidsinspanningen te concentreren op de kern, een sterke wijkverzorgende kern te verzekeren, een alternatieve invulling te zoeken voor zwakkere straatdelen, stadspatrimonium in te brengen.

### Meting Antwerpse winkelstraten 2001

Het meest recente onderzoek mbt de winkelstraten is de meting van 2001<sup>41</sup>. Het onderzoek is een aanbodmeting van de Antwerpse winkelstraten. Voor het winkelcentrum Falconplein-Klapdorp blijkt dat het aantal leegstaande panden sinds 1997 sterk is toegenomen.<sup>42</sup> Het aantal *bovenlokale winkels*<sup>43</sup> en het aandeel *imagoverlagende winkels* is sterk gedaald<sup>44</sup>, maar is nog steeds enorm hoog (51.6% versus 6.5% in het winkelhart)

Voor de Paardenmarkt stellen we vast dat de toestand nagenoeg ongewijzigd is gebleven tov 1997. Enkel de horeca is in belang toegenomen<sup>45</sup>. Het aantal niet commerciële publiekstrekkingen is gedaald van 7 naar 4. Van deze winkelkern kunnen we dus stellen dat hij een relatieve stabiliteit kent.

### 2.2.8 Themakaternen ruimtelijk structuurplan

De themakaternen zijn momenteel nog niet beschikbaar en kunnen daardoor nog niet opgenomen worden in de planningscontext. Zodra de katernen worden afgerond zullen de nodige terugkoppelingen naar het planningsproces voor het Schipperskwartier gemaakt moeten worden.

<sup>41</sup> Meting door Tempera, in opdracht van het winkelcentramanagement, 2001

<sup>42</sup> Toename van leegstaande panden tov commerciële panden van 12.4% naar 37.2%. Daarmee scoort men slechter dan het gemiddelde in het winkelhart (14.9%).

<sup>43</sup> Daling van de bovenlokale winkels tot 47.7% (dit is een daling met 30.9%). Dit percentage ligt onder het gemiddelde in het winkelhart (61.5%).

<sup>44</sup> Daling van het aandeel imagoverlagende winkels met 9,8%. Het aandeel is met 51,6% nog steeds enorm hoog tov 6,5% in het winkelhart.

<sup>45</sup> In 1997 had 18% van de commerciële panden een horeca invulling tov 22% in 2001

## **2.2.9 Beleidsnota Grond- en pandenbeleid**

De beleidsnota Grond-en pandenbeleid stedelijke vernieuwingsprogramma's 2001/2002 is gebaseerd op de eerder goedgekeurde nota "Een sterker Antwerps grond- en pandenbeleid" (C.B. 6 juni 2001).

Krachtlijnen zijn:

- Het grond- en pandenbeleid geeft uitvoering aan de stedelijke beleidsdoelstellingen en gerichte impulsen binnen bepaalde stadsdelen.
- Kritische succesfactoren: integrale beleidsvisie rond stad en stadsdeel, de nodige expertise en slagkrachtige instrumenten
- Een externe handelingsstructuur overwegen

In de beleidsnota voor 2001-2002 liggen accenten op het verderwerken op de ervaring die is opgebouwd in het locatiebeleid, creatief en vernieuwend optreden tegen leegstand en verkrotting dmv een actief krottenbeleid en het daarmee gepaard gaande rollend fonds en een vernieuwd accent op wonen.

Daarbij wordt gesteld dat in de eerste plaats moet getracht worden de markt te laten spelen om gewenste ontwikkelingen te realiseren. Gradueel kan de inmenging van de overheid worden opgedreven.

Verdergaand op de krachtlijnen worden een aantal concrete sporen voorgesteld:

1. Locatiebeleid
2. Grond en pandenbeleid in kader van het winkelcentrummanagement
3. Bouwblokrenovaties
4. Krottenbeleid
5. Waarborgfonds ter stimulatie van sociale koopwoningen
6. Autonoom gemeentebedrijf

## **2.3 Impulsprogramma's: het grootstedenbeleid van de federale regering (2000-2004)**

De projectgebieden van de impulsprogramma's (SIF, Urban, Doelstelling II, ...) bevinden zich in hoofdzaak in de 19<sup>de</sup> eeuwse gordel en meer recentelijk ook in de voorstad (Zuidrand, Berchem-Groenenhoek, Deurne-Noord). Het Schipperskwartier, gelegen tussen de Kaaieren en de Leien, werd nooit eerder als impulsgebied bestempeld. Nochtans zou het gebied qua achterstellingkenmerken en criteria zeker in aanmerking komen en scoort hier zelfs nog slechter dan sommige gebieden die momenteel in de voorstad worden aangepakt.

In het kader van het federaal grootstedenbeleid van minister Picqué komt er voor het eerst geld naar dit gebied. In het beleidsplan van de Stad Antwerpen voor het grootstedenbeleid van de federale regering<sup>46</sup> is in het tweede luik de herontwikkeling van het Schipperskwartier opgenomen. Tevens wordt aandacht besteed aan de verdere sanering van de buurten waar prostitutie niet langer gedoogd wordt. Voor dit gehele luik van het programma wordt een globaal bedrag van 50 000 000 BEF per jaar voorzien.

De projecten die met middelen van het Grootstedenbeleid werden opgezet worden besproken in 3.2.

## **3. Huidige en geplande projecten**

### **3.1 Stadsprojecten**

#### **3.1.1 Het Eilandje en het Museum aan de Stroom.**

Ten noorden van het Schipperskwartier ligt een andere buurt men een grote eigenheid, het Eilandje. Met de ideeënwedstrijd "Stad aan de Stroom" in 1990 werden de potenties van dit gebied tussen stad en haven blootgelegd.

<sup>46</sup> Een eerste luik betreft de grootstedelijke vernieuwing in Antwerpen-Noord met als specifiek projectgebied het spoorwegemplacement. Een derde luik is gericht op de ontwikkeling van een beleid ten aanzien van risico- en harde kernjongeren.

In 1997 wordt een structuurschets opgemaakt voor het Eilandje. Eind 1998 werd het als Masterplan door het College goedgekeurd. Naast het masterplan werd tevens een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het Eilandje.

In het masterplan wordt het Eilandje opgedeeld in drie wijken, waar een mix van woon-, kantoor-, en commerciële functies wordt voorzien: de Cadixwijk, de Montevideowijk en de Oude Dokken. Het is deze laatste wijk die de aansluiting maakt met het Schipperskwartier. In de Oude Dokken wordt niet veel nieuwbouw voorzien, met uitzondering van een aantal solitaire gebouwen zoals het Museum aan de Stroom dat tussen de twee dokken wordt ingeplant.

De Hanzestedenplaats, waar het geplande MAS moet komen, zal als een architectonisch geheel ontwikkeld worden en vormt een belangrijke attractiepool langs de culturele as die doorheen de stad verschillende belangrijke culturele locaties moet verbinden. Deze culturele as loopt in zuidelijke richting via het Falconplein door het studiegebied naar de academie. Aan de noordzijde worden op het Eilandje naast het MAS nog andere attractiepolen voorzien op de as zoals Planet Ocean, een congrescentrum en nieuwe attractiepolen op het water zoals een zwemdok, activiteiten in de dokken, het Bonapartedok als museumdok, partyboot,...

### **3.1.2 Leien**

De Leien vormen de oostelijke grens van het studiegebied en zullen in de nabije toekomst heraangelegd worden. De plannen voor de heraanleg van de Leien zijn fel omstreden. Zowel bij politici, ambtenaren, als het grote publiek stemden de meningen niet altijd overeen. De heraanleg van de Antwerpse Leien zal in twee fasen worden uitgevoerd. Op 23 mei 2001 werd de bouwvergunning voor de eerste fase van de heraanleg van de Leien door de gemachtigde ambtenaar ondertekend. Onderwerp van de bouwvergunning is het gedeelte Bolivarplaats-Baeckelmanstraat met uitzondering van het bovengrondse gedeelte voor de Nationale bank en de Maria-Henriëttalei.

Op korte termijn zullen studies aangevat worden met betrekking tot de tweede fase van het project, het gedeelte tussen de Baeckelmannsstraat en de Noorderlaan. Over de tweede fase, die de oostgrens van het Schipperskwartier uitmaakt, is nog weinig bekend. De heraanleg zal in de lijn liggen van de eerste fase met die belofte dat het overleg in de tweede fase meer georganiseerd zal zijn.

### **3.1.3 Antwerpen Noord**

Het college van burgemeester en schepenen gaf in 1993 de opdracht om een integrale visie voor Antwerpen noord te ontwikkelen. Wat resulteerde in een structuurschets begin 1994<sup>47</sup>.

De projecten die in het kader van de structuurschets zijn opgezet worden gefinancierd met SIF-middelen, fondsen van het Urban-programma en de reguliere werking. Deze concentratie van middelen en volgehouden aandacht voor de stationswijk tot den Dam resulteert in een breed gamma van projecten binnen de visie van socio-economisch herwaardering van het projectgebied: heraanleg van het St-Jansplein, de Coninckplein, Offerandestraat, bedrijvencentrum NOA, kunstproject Offerandestraat en Dambruggestraat, heraanleg Van Wesenbekerstraat-Chinatown, kunstpaviljoen en spelothek op het St-Jansplein, Permeke, atlasgebouw, Designcenter, Paris XL, Schaafstraat, ...

De ontwikkeling van het spoorwegemplacement, tussen Seefhoek-Stuivenberg en den Dam, tot stedelijk parklandschap is het volgende groot project dat in Antwerpen Noord op stapel staat.

## **3.2 Wijkprojecten**

Zoals reeds eerder aangehaald is het Schipperskwartier een beetje verstoken gebleven tussen al deze grote plannen. Met de integrale aanpak van de prostitutie binnen het federaal grootstedenbeleid kwam er voor het eerst geld naar dit gebied. Daarmee werden een aantal strategische ingrepen gedaan in de wijk.

<sup>47</sup> Goedkeuring in de gemeenteraad van 14 juni 1994.



### **3.2.1 Stedelijke ontmoetingscentrum “Het stadsmagazijn”**

Het voormalige stadsmagazijn in de Keistraat 5-7 wordt gerenoveerd tot Stedelijk Ontmoetingscentrum. Daarmee wordt een blinde vlek in de ontmoetingsruimten in de stad ingevuld. In een eerste fase werd de woning in de Keistraat nr. 5 aangepakt. Daar worden 2 vergaderzalen, een polyvalente zolder, een onthaalruimte en kantoren voorzien. Het huis werd in april 2002 opgeleverd. Daarna wordt het eigenlijke oude magazijn gerenoveerd. Zo komt er in 2003 nog eens een polyvalente zaal voor 70 personen, een bewegingsruimte en een cafetaria bij. De wijkwerking wordt systematisch uitgebreid naargelang meer ruimten worden opgeleverd.

### **3.2.2 Klapdorp 14-16**

Op 9 februari 2001 werd door de stad beslist het recht van voorkoop uit te oefenen mbt het pand gelegen in het Klapdorp 14-16 Predikerinnenstraat 4-8. De aankoop wordt gefinancierd met kredieten van het federaal grootstedenbeleid. De verbouwings- en inrichtingskosten van de binnenzijde van het pand zullen gedragen worden door de sociale huisvestingsmaatschappij. Aan de straatzijde wordt een stedelijke dienstverlening voorzien. Deze combinatie van wonen en stedelijke dienstverlening moet uitgebouwd worden tot een krachtige impuls langs het Klapdorp.

De aankoopprocedure is nog niet volledig afgehandeld, daar een bodemonderzoek noodzakelijk bleek en nog steeds lopende is. Wel werden reeds verkennende gesprekken gevoerd met de sociale huisvestingsmaatschappijen die positief tegenover het project staan.

### **3.2.3 Gezondheidscentrum Vingerlingstraat-Verversrui**

Op het knooppunt van de drie raamprostitutiestraten van het concentratiegebied wordt op een braakliggend terrein van de stad Antwerpen een nieuwbouwproject ingeplant als uitvalsbasis en huisvesting voor het project gezondheidszorg- en hulpverlening ten aanzien van prostituees en als sterke baken in een weinig gestructureerd gebied.

Eind 2002 moeten de werken gegend zijn. De oplevering van het nieuwbouwproject wordt verwacht eind 2003.

### **3.2.4 Heraanleg raamprostitutiegebied**

Eind 2002 zal gestart worden met een eerste fase in de heraanleg van het concentratiegebied raamprostitutie, Vingerlingstraat – Verversrui – Schippersstraat. In 2000 werden bij wijze van proefopstelling een aantal tijdelijke maatregelen op het vlak van openbaar domein getroffen, zoals het installeren van mobiele urinoirs en het verkeersvrij maken van de prostitutiestraten. Deze maatregelen worden door de bewoners van de wijk gunstig geëvalueerd en worden met de voorziene heraanleg omgezet in duurzame en structurele ingrepen. De heraanleg vormt het sluitstuk van het concentratiebeleid raamprostitutie van de Stad Antwerpen.

## 4. Synthese planningscontext

### 4.1 Samenvattende tabel planningscontext

Informatief	Richting-gevend	Bindend
Juridisch kader		
		<b>Gewestplanbestemming:</b> Schipperkwartier:woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde Kaaïen: smalle strook voor industriële bedrijven en zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen op de kop
		<b>Verruimd BPA Antwerpen Binnenstad:</b> BPA ter bescherming van de woonfunctie <b>BPA omgeving Falconplein:</b> Opgemaakt om de inplanting van Music Hall mogelijk te maken
		<b>Beschermde monumenten en landschappen:</b> Sint-Pauluskerk-Falconpoort-Hessenhuis
		Selectie van vrijwel het hele studiegebied als gebied waar het <b>recht van voorkoop</b> van toepassing is Staart van het studiegebied: <b>woonvernieuwingsgebied</b>
Eigendommen van de stad in het gebied:Stadsmagazijn, Hoekpercelen Vingerlingstraat, Zeemanshuis,...		<b>Concessies:</b> Grond naast het Zeemanshuis: concessie Aradan Music- erfdienstbaarheden Falconpoort Kaaïen: eigendom van het Vlaams gewest, stad & haven als concessiehouder <b>Verzegelingen:</b> Voormalige handelspanden op Falconplein en Klapdorp Voormalige prostitutiepanden

Informatief – richtinggevend	Bindend
Beleidskader	
<b>Globaal Structuurplan Antwerpen:</b> <b>Concept: woonbuurten ook in de stadskern</b> Centrumfuncties worden hier geweerd Vier maatregelen 1. Afbakening van de woonbuurten 2. Klemtoon op de hoofdstraten 3. Bescherming van het wonen 4. Verbetering van de woonomgeving <b>Concept: stad aan de stroom:</b> Relatie tussen kaaïen en achterliggende buurten moet voelbaar gemaakt worden <b>Concept: stadspoorten op de Leien:</b> Stadspoort Paardenmarkt-Sint-Jansplein	
<b>Beleidsplan prostitutie</b> Uitgangspunt: raamprostitutie hoeft niet te verdwijnen uit Antwerpen, zij dient echter wel te worden ingedijkt Drie sporen 1. Concentratie van de raamprostitutie 2. Beleid gericht op het goed beheer van het Schipperskwartier 3. Simultane herontwikkeling van de wijk	Concentratiegebied raamprostitutie vastgelegd bij aanvulling Hoofdstuk IV van de code van de gemeentelijke politiereglementen
<b>Mobiliteitsplan</b> Belangrijke verkeersinfrastructuren aan de buitenzijde van het gebied Het studiegebied zelf is autoluw <b>Parkeerbeleidsplan</b> Autoluwe binnenstad waarrond een cirkel van parkeergarages Maatregelen voor langparkeerders	
<b>Woonbehoeftestudie</b> De behoefte aan bijkomende wooneenheden op middellange termijn voor de globale stad wordt geraamd op 786 tot 1070 woningen In opmaak <b>Beleidsnota sociale huisvesting</b> Enkel nog sociale koopwoningen in het kerngebied	
<b>Sociaal-economische nota</b> Clusterontwikkeling en publiek private samenwerking <b>Toekomstvisie voor de Antwerpse winkelstraten</b> Falconplein/Klapdorp als B/C locatie en onderdeel van het stadshart Paardenmarkt als C-locatie en wijkwinkelcentrum	

<b>Themakaternen RSA</b> In opmaak	
<b>Beleidsnota grond- en pandenbeleid</b> Gerichte impulsen in bepaalde stadsdelen in het kader van een integrale beleidsvisie rond stad en stadsdeel	
<b>Impulsprogramma's</b> Het programma voor het federaal grootstedenbeleid	

## 4.2 Overzichtstabel projecten

Projecten	Actoren	Timing
<b>Stadsniveau</b>		
Eilandje en het MAS	Stad Antwerpen Projectbureau Eilandje	Goedkeuring masterplan en beeldkwaliteitsplan 20 maart 2002 Museum aan de Stroom – 2005?
Leien	Stad Antwerpen Vlaams Gewest De Lijn	Start werken eerste fase 5 augustus 2002 vermoedelijke einddatum eerste fase eind 2006
Antwerpen Noord	Stad Antwerpen Planningscel	Projecten uitgevoerd en in uitvoering
Academie- en Universiteitsbuurt	Wergroep Stad Antwerpen Universiteit Antwerpen	
<b>Wijkniveau</b>		
Stadsmagazijn: stedelijk ontmoetingscentrum	VZW CISO Dienst voor samenlevingsopbouw	Oplevering Keistraat 5: april 2002, opening juni 2002 Aanvang werken Keistraat 7: eind 2002, oplevering half 2003
Gezondheidscentrum: Vingerlingstraat-Verversrui	Stad Antwerpen Universiteit Antwerpen	Jury 28 maart 2002 Start werken eind 2002 Oplevering eind 2003
Openbaar domein Heraanleg concentratiegebied	OB/O&O/OD	Oplevering eind 2003
Poorten prostitutiestraten-Falconplein	OB/PC en BZ/PB	Opstartfase
Klapdorp: huisvesting + stedelijke dienstverlening	OB/O&O/P ism sociale huisvestingsmaatschappij	Collegebesluit tot aankoop Aankoop eind 2002

---

# Kaartenlijst

Kaart 1	Projectgebied in ruimere context
Kaart 2	De Antwerpse buurten en hun achterstellingscores
Kaart 3	Aanduiding drie deelgebieden
Kaart 4	Functiekaart
Kaart 5	Open ruimtekaart
Kaart 6	Massakaart
Kaart 7	Sociaal-demografisch kader
Kaart 8	Imagoverlagende activiteiten en leegstand
Kaart 9	Leegstand en verzegeling
Kaart 10	Openbaar vervoer
Kaart 11	Woningdifferentiatie
Kaart 12	Verweving wonen-werken
Kaart 13	Voorzieningen
Kaart 14	Bouwfysische toestand van de panden
Kaart 15	Gewestplan
Kaart 16	BPA Falconplein
Kaart 17	Eigendommen van de stad en van andere overheden

---

## Bronnen

CEL WIJKONTWIKKELING LUC LAUWEREYS, De bewoners van het Schipperskwartier en ruime omgeving. Een statistische analyse., Antwerpen, Januari 2001.

KESTELOOT Ch., VANDENBROECKE H., e.a., Atlas van achtergestelde buurten in Vlaanderen en Brussel, Instituut voor sociale en economische geografie, 1996.

PLANOLOGIE STAD ANTWERPEN, Antwerpen Herwonnen Stad. Synthesenota Globaal Structuurplan Antwerpen., Antwerpen, 1990.

STAD ANTWERPEN, Antwerpen: scheve stad in sterke positie: sociaal-economische nota 2000, maart 2000.

STAD ANTWERPEN, Coördinatiedienst huisvesting, Beleidsnota sociale huisvesting, maart 1999.

STAD ANTWERPEN, Coördinatiedienst huisvesting-woonbeleid, Recht van voorkoop. Richtnota., Antwerpen, augustus 1999.

STAD ANTWERPEN, Het Grond-en pandenbeleid. Stedelijke vernieuwingsprogramma's. Beleidsnota 2001/2002., Antwerpen, 27/02/2002.

STAD ANTWERPEN, Het Eilandje. Geen toekomst zonder verleden., Antwerpen, 2002.

STAD ANTWERPEN, Stationsomgeving. Een integrale aanpak., Antwerpen, 2002.

STAD ANTWERPEN, Ontwikkelingsbedrijf, mobiliteitsplan Stad Antwerpen: oriëntatienota, maart 1999.

STAD ANTWERPEN, Parkeren in 't stad. Aanzet tot een parkeerbeleidsplan voor Antwerpen, Ontwerpnota versie 29 06 01.

STUDIEGROEP OMGEVING EN TRITEL, Ontwerp Synthesenota. Deelmobiliteitsplan kernstad, maart 2002.

TEMPERA, Terreinopname 2001-2002.

TEMPERA MICHEL ALBERTIJN & CHRIS CORNELISSEN, Strategisch-commercieel plan voor de Antwerpse winkelstraten., Antwerpen, november 1997.

TEMPERA CHRIS CORNELISSEN, Toekomstkansen Falconplein en Klapdorp. Vooronderzoek, Antwerpen, oktober 2001.

TEMPERA MICHEL ALBERTIJN, Toekomstvisie voor de Antwerpse winkelcentra., Antwerpen, 20 januari 1999.

TEMPERA MICHEL ALBERTIJN & STEFAAN BUELENS, Meting Antwerpse winkelstraten 2001., Antwerpen, september 2001.