

COMPLEXE STADSPROJECTEN

draaiboek

Naam website KCVS

PLAN VAN AANPAK

Oorspronkelijke naam document

Plan van aanpak Cadixwijk

Project

Eilandje Antwerpen

PLAN VAN AANPAK CADIXWIJK EILANDJE FASE 1

Ontwerp – April 2008



Colofon

titel	Plan van Aanpak Cadixwijk Eilandje fase 1
bedrijf	SW/BEL/GPC i.s.m. AG VESPA
auteurs	Filip Smits, Yannick Dufraimont, Ann Vanaelst, Francis De Wolf, Pieter Beck, Maarten Dieryck, Sigrid Heirman
coverfoto	Noorderpershuis Projectbureau Eilandje

1	Inleiding.....	4
1.1	Algemeen.....	4
1.2	Projectorganisatie	5
1.3	Afbakening onderzoeks- en plangebied en situering binnen groter geheel.....	7
2	Functioneel programma	8
2.1	Algemeen programma.....	8
2.2	Woonprogramma	9
2.2.1	Aantrekken van jonge gezinnen met kinderen.....	9
2.2.2	Het Eilandje : een wijk voor iedereen !	9
2.2.3	Geen sociale verdringing.....	10
2.2.4	Kwantificering woonprogramma	10
2.2.5	Woning -en bevolkingsprojectie.....	11
2.3	Gemeenschaps - en culturele voorzieningen.....	12
2.3.1	Kwantificering voorzieningenstructuur	12
2.4	Kantoren en handel.....	14
2.4.1	Kantoren.....	14
2.4.2	Handel.....	14
3	Duurzaamheid en ecologie.....	15
3.1	Visie	15
3.2	Definitie	15
3.3	Algemene uitgangspunten	15
3.4	Duurzame wijken.....	15
3.5	Duurzame gebouwen	16
3.6	Ideeën voor de Cadixwijk	16
4	Ruimtelijk scenario voor de Cadixwijk.....	19
4.1	Rol van de Cadixwijk in omgeving.....	19
4.2	Ruimtelijke regie.....	19
4.3	Ruimtelijke strategieën op meso-niveau	20
4.3.1	Homogeen raster.....	20
4.3.2	Hart en as.....	21
4.3.3	Samengestelde bouwblokken.....	22
4.3.4	Synthesekaart	24
4.4	Ontwikkelingsstrategieën	25
4.4.1	Uitgangspunten	25
4.4.2	Samengestelde bouwblokken.....	25
4.4.3	Tijd- en ruimteclaims	25
4.4.4	Andere lopende projecten	26
4.4.5	Fasering	28
4.4.6	Ontwikkelingstools.....	29
5	Balans	31
5.1	Onkosten.....	31
5.2	Opbrengsten	31
5.3	Balans	32
6	Krachtlijnen.....	33

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het Eilandje is geselecteerd als een uit te voeren hefboomactie in de bindende bepalingen van het s-RSA (strategisch ruimtelijk structuurplan Antwerpen). Deze beleidsdoelstelling is overgenomen in het bestuursakkoord 2007-2012. Dit wil zeggen dat meer bepaald het Eilandje fase 1 of het zuidelijk deel bestaande uit de Oude Dokken, Montevideo- en Cadixwijk, moet uitgevoerd worden de komende jaren.

In het voorjaar van 2007 werd een Politieke Task Force Eilandje opgericht om met de Haven te onderhandelen over de financiële inbreng, regie en grondoverdracht op het Eilandje. In de zomer van 2007 werd een nieuwe programma-organisatie Eilandje met tandemaansturing door het Gemeentebedrijf Planningscel – Vespa agb goedgekeurd door het college.

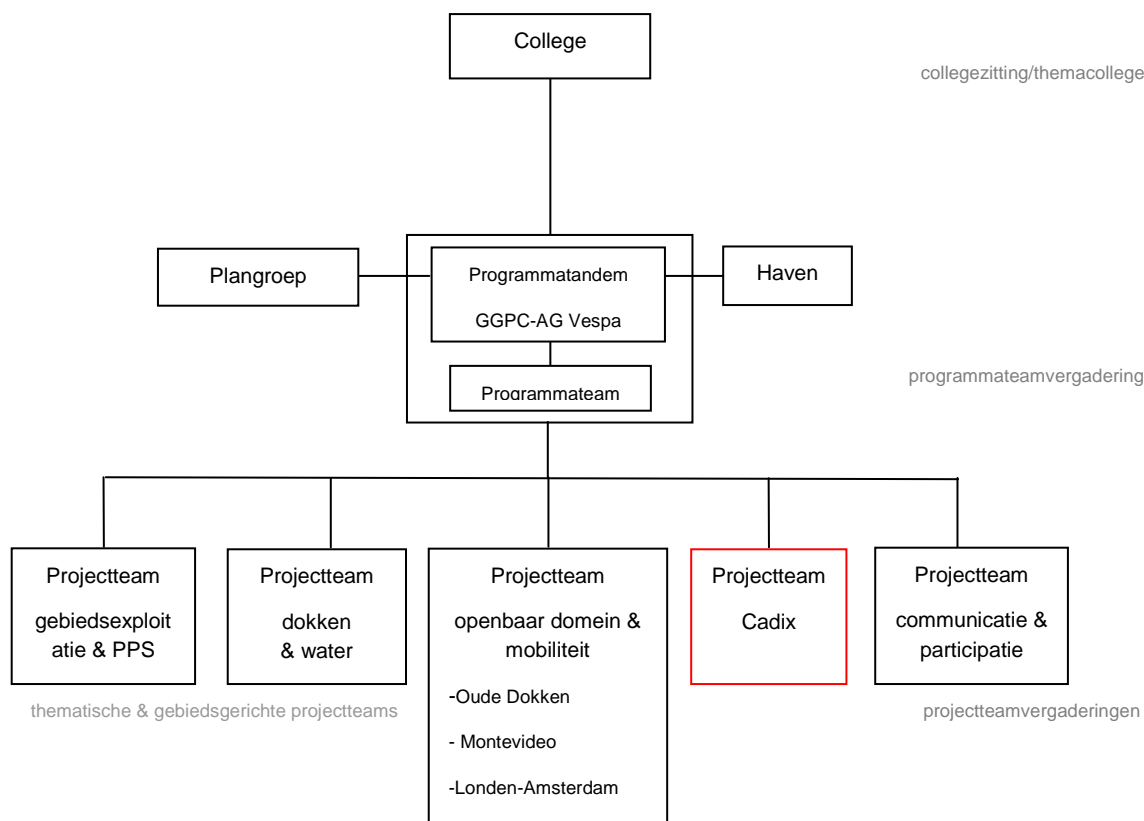
Voor de Oude Dokken en de Montevideowijk komt de realisatie grotendeels neer op de kwalitatieve heraanleg van het publiek domein in afstemming met de daar lopende projecten (MAS, aanleg dokranden, torens Westkaai, Montevideopakhuys, Red Star Line...). Hiervoor werd in het voorjaar van 2007 een Plan van Aanpak publieke ruimte Eilandje fase 1 goedgekeurd door het college. Hieraan werd intussen een meerjarenprogramma en meerjarenbegroting gekoppeld.

Het sluitstuk van de realisatie van het Eilandje fase 1 bestaat uit de globale gebiedsontwikkeling van de Cadixwijk. Hier wil de stad gaan voor een integrale ontwikkeling (inclusief de aanleg van het publiek domein) met 100% return én duurzame stadsvernieuwing door het creëren van ruimtelijke kwaliteit, een dynamische functiemix (wonen – werken – recreëren), een levendige woningmix (residentieel, betaalbaar, sociaal, familiewoningen, appartementen...) en een voldoende uitgebouwd voorzieningenaanbod (onderwijs, kinderopvang, sport...). Het onderhavige Plan van Aanpak Cadixwijk vormt het concrete raamplan voor deze integrale, duurzame gebiedsontwikkeling én dit binnen de krijtlijnen van het reeds bestaande plannenkader voor het Eilandje (Masterplan, Beeldkwaliteitplannen, BPA).

Het Plan van Aanpak Cadixwijk bestaat in concreto uit de weergave van de plannings- en beleidscontext (zie bijlage), functioneel en sociaal onderzoek naar wijkontwikkeling (zie bijlage), een functioneel programma en een ruimtelijk scenario voor de Cadixwijk, ontwerpend onderzoek, een fasering en timing van de gebiedsontwikkeling, een balans tussen kosten en opbrengsten en een projectorganisatie annex exploitatievorm om de ontwikkeling te sturen en te organiseren.

1.2 Projectorganisatie

Het project Cadixwijk zit vervat als onderdeel in het programma Eilandje. Onderstaand organogram situeert het project Cadix binnen het programma Eilandje.



Voor de gebiedsontwikkeling van de Cadixwijk wordt een projectteam opgericht dat onder leiding staat van een projectleider. De projectleider volgt een project op van begin tot oplevering. Voor de gebiedsgerichte projecten is de finaliteit duidelijk gericht op uitvoering. De projectleider organiseert projectteamvergaderingen. Tot het projectteam behoren de leden die in principe dagelijks bezig zijn met de opvolging van het project. Afhankelijk van de agenda van een projectteamvergadering kan de samenstelling worden aangepast om de vergadering werkbaar te houden. De programmatandem volgt inhoudelijk de projectleider en de projectteamvergaderingen op.

Het projectteam Cadixwijk bestaat uit:

- Francis De Wolf projectleider Cadix
- Maarten Dieryck projectleider OD en water
- Sigrid Heirman projectleider RUP Cadix en communicatie
- Filip Smits programmaleider Eilandje
- Yannick Dufraimont programmaleider PPS Eilandje
- Ann Vanaelst projectmedewerker socio-economisch onderzoek
- Peter Claeys projectmedewerker ontwerpend onderzoek
- Pieter Beck projectmedewerker GIS
- Wim Van Rosendael stedenbouwkundige vergunningen

Op regelmatige basis wordt door de programmatandem GGPC-AG Vespa teruggekoppeld met de plangroep Eilandje die adviseert bij het nemen van beslissingen door het College. Naast de Cadixwijk

kunnen eveneens de andere Eilandje-projecten op de agenda staan (openbaar domein, water, communicatie...).

De plangroep Eilandje is als volgt samengesteld:

- Yannick Dufraimont, programmaleider Eilandje (AG Vespa)
- Filip Smits, programmaleider Eilandje (GPC)
- Johan Pieraerts, projectcoördinator openbaar domein Eilandje
- Francis de Wolf, projectleider Cadixwijk
- Hardwin De Wever, SPP coördinator GPC
- Herman Boumans, afgevaardigd bestuurder AG Vespa
- Julie Loeckx, coördinator ontwerp openbaar domein
- Jan Verhaert, kabinetsadviseur r.o. KR en KB
- Kristiaan Borret, stadsbouwmeester
- Chris Anseeuw, districtsvoorzitter
- Wim Van Roosendael, stedenbouwkundige vergunningen

In functie van agenda (niet limitatieve opsomming):

- Maarten Dieryck, projectleider water en OD
- Sigrid Heirman, projectleider communicatie en RUP Cadix
- Helmer Rooze, kabinetsmedewerker KJ (wonen, jeugd)
- Bart Janssens, kabinetsmedewerker KO (openbare werken)
- Annik Bogaert, adviseur Toerisme
- Björn Verhoeven, hoofd patrimonium Havenbedrijf
- Roger Corbreun, De Lijn

1.3 Afbakening onderzoeks- en plangebied en situering binnen groter geheel

Het projectgebied Cadixwijk vormt één van de drie wijken van het Eilandje Fase 1 en wordt naast de Londenstraat aan de Zuidzijde afgebakend door drie dokken – het Kattendijkdok aan de Westzijde, het Houtdok aan de Noordzijde en het Kempischdok aan de Oostzijde. Het gebied ligt volledig op het grondgebied van district Antwerpen.

De Cadixwijk is een wijk van 26 ha (38 ha inclusief aangrenzende watervlakken), die centraal gelegen is op het Eilandje. De zuidoostelijke hoek van de wijk paalt aan de toekomstige kop van Park Spoor Noord en is via de Kempenstraat met het park zelf en Hardenvoort verbonden. Aan de noordzijde is de wijk via de Mexicobrug verbonden met het Mexico-eiland dat nog geheel in concessie is gegeven aan havenbedrijven. In het meest noordwestelijke punt is de Kempische brug niet meer in gebruik. Deze zou de verbinding maken met het Kempeneiland (tussen het Kempischdok en het Asiadok), waar momenteel een vrachtwagencentrum is gelegen.

Het gebied bestaat uit een orthogonaal stratenpatroon omgeven door brede dokranden. Het inwendige bebouwingsweefsel bevat een mix van rijwoningen, pakhuizen, depots, kazernesgebouwen en het solitaire Douanegebouw (welke een stijlbreuk pleegt). De meeste gebouwen dateren uit het eind van 18^e en het begin van de vorige eeuw. Aan de dokranden komen van oudsher bedrijfsloodsen voor. Aan de noordrand zijn deze reeds gesloopt door het Autonoom Gemeentelijk Havenbedrijf in functie van de toekomstige ontwikkeling van de wijk.

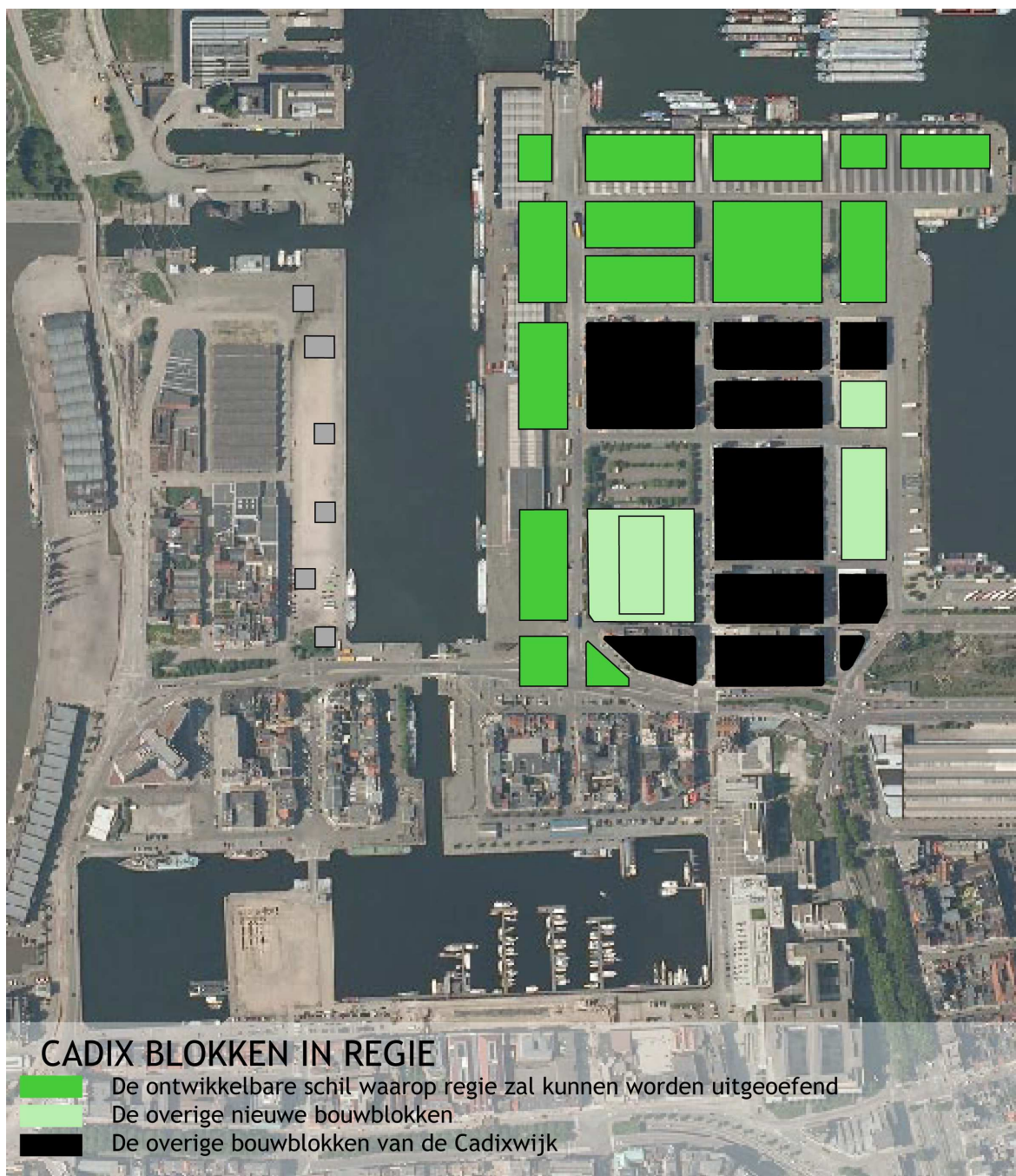


Figuur 1: aanduiding Cadixwijk binnen het Eilandje; bron: eigen bewerking luchtfoto.

2 Functioneel programma

2.1 Algemeen programma

De Cadixwijk, een gebied van 26 ha, zal ontwikkeld worden als stedelijk woongebied. Het Masterplan voorziet voor de Cadixwijk nagenoeg een verdubbeling van de bebouwde oppervlakte. Momenteel telt de Cadixwijk 481 inwoners. De nieuwe bouwblokken worden op onderstaande figuur aangeduid. De nieuwe bouwblokken van de ontwikkelbare rand zijn in totaal goed voor ongeveer 200.000m² ontwikkelbare vloeroppervlakte (zie donkergroene vlakken in de figuur).



Figuur 2: Cadixwijk, regierol; bron: eigen verwerking.

Voor een “levendige stadswijk met wonen als hoofdbestemming” zijn garanties nodig. Garanties die, doordat de stad de grondregie voert, ook daadwerkelijk kunnen worden hard gemaakt.

2.2 Woonprogramma

Het woonprogramma in de Cadixwijk gaat uit van drie visie elementen:

- Aantrekken van jonge gezinnen met kinderen;
- Het Eilandje: een wijk voor iedereen;
- Geen sociale verdringing.

2.2.1 Aantrekken van jonge gezinnen met kinderen

De visie van het stadsbestuur¹ is bepalend voor het woonprogramma in de Cadixwijk. Het aantrekken van jonge gezinnen naar de stad wordt duidelijk als één van de grote doelstellingen op het vlak van wonen in het s-RSA² geformuleerd. Deze ambitie wil een trendbreuk maken met een tendens die zich reeds een geruime tijd voortzet, namelijk de uittocht van dertigers en hun jonge kinderen uit de grootstad.

Omdat het Eilandje een voortzetting moet zijn van de binnenstad willen we hier dezelfde ambitie vooropstellen als in de rest van de stad en aldus jonge gezinnen met kinderen opnieuw naar de stad trekken. “Teneinde de stadsvlucht van deze doelgroep te keren, een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling te realiseren en het financiële draagvlak van de stad te vergroten”³.

Gezien het stijgend aandeel appartementen in de woningbouw, stelt het s-RSA voor om een trendbreuk te bewerkstelligen en in het toekomstig woningaanbod een belangrijk aandeel woningen specifiek voor gezinnen met kinderen te voorzien.

In de Cadixwijk moet er een divers woningaanbod worden gecreëerd om uitéénlopende bewoners aan te trekken en op een gepaste manier te huisvesten. Hierbij moet er specifieke aandacht gaan naar typologieën voor jonge gezinnen met kinderen (familiewoningen, grondgebonden woningen met tuin, voldoende private of semi-private buitenruimte,...). We willen dus geen homogene wijk met een overaanbod aan doorsnee-appartementen van gemiddelde oppervlaktes.

2.2.2 Het Eilandje : een wijk voor iedereen !

De bedoeling is zowel een aanbod privé-woningen van uiteenlopende kwaliteit en prijs als een aanbod sociale woningen te creëren (sociale huur- en koopwoningen). Een menging van residentiële, betaalbare en sociale woningen is gewenst.

Het doel voor de Cadixwijk wat betreft woonprogramma en wijkprofilering komt sterk overeen met deze van het Militair Hospitaal Antwerpen. We stellen dan ook voor om de kwantificering van het woonprogramma over te nemen voor de Cadixwijk. In het kader van het Militair Hospitaal werd er consensus bereikt over deze kwantificering, zodoende kent ze reeds een sterk politiek draagvlak.

Naar het voorbeeld van het Militair Hospitaal wordt de verdeelsleutel van het woonprogramma als volgt opgesteld⁴: 25% sociale woningen waarvan 10% koopwoningen en 15% huurwoningen, 25% residentiële woningen en een streefcijfer van 50% betaalbare woningen

In het voorliggende voorstel verdelen we de betaalbare woningen⁵ gelijkmatig over de categorie van 90m² en die van 150 m². Voor de residentiële woningen rekenen we enkel met wooneenheden van gemiddeld 150 m² en voor de sociale woningen met een gemiddelde van 90 m².

¹ De visie van het stadsbestuur, relevant voor het Eilandje, is in de bijlage te vinden onder de vorm van het bestuursakkoord 2007 – 2012.

² Een toelichting over de relevante onderdelen van het s-RSA, is te vinden in de bijlage.

³ Bestuursakkoord District Antwerpen 2007-2012

⁴ Zie Collegebesluit “Militair hospitaal. Eerste fase ontwikkelingstraject: ‘Bevravingsbundel voor verkoop’ – communicatietraject en jury-samenstelling. Goedkeuring. Introductie beleidsrichtlijn” (jaarnummer 475)

2.2.3 Geen sociale verdringing

De huidige minder kapitaalkrachtige bewoners mogen niet gedwongen worden te verhuizen ten gevolge van deze nieuwe ontwikkelingen. Het stadsbestuur voorziet garanties opdat de stadsvernieuwing niet ten koste van de huidige bewoners zou gebeuren.

Het gevaar is reëel dat vele eigenaars-verhuurders, eens de ontwikkelingen zijn gestart, hun woning verkopen aan kapitaalkrachtige bidders en dat de inwonende huurders gedwongen worden te verhuizen.

Volgende instrumenten zijn essentieel om dit te tegen te gaan:

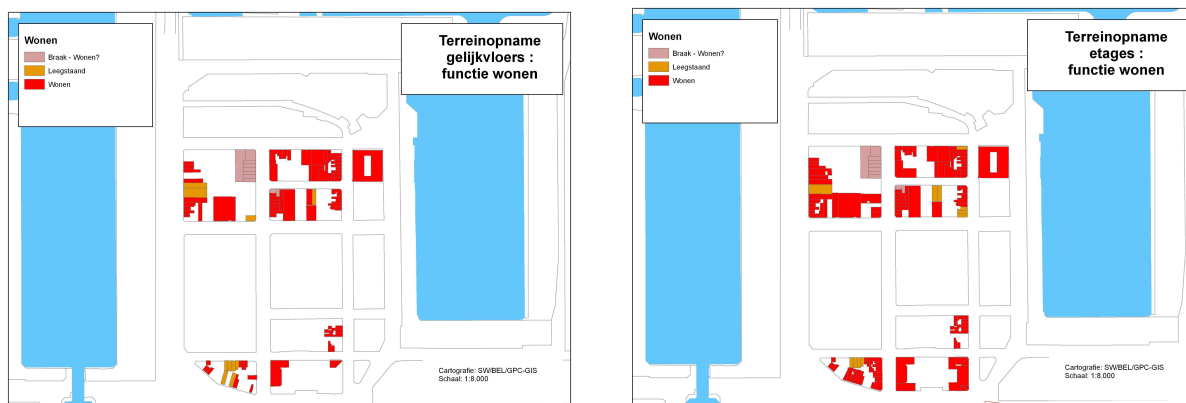
- Communicatie en participatie opzetten met huidige bewoners (481) door SWO en wijkwerking.
- Begeleidingstraject voor huurders die gedwongen worden te verhuizen omwille van verkoop van de woning door eigenaar-verhuurder.
- Voorrangsregeling bij de nieuwe sociale huurwoningen.

Het is belangrijk dat het stadsbestuur instrumenten ontwikkelt die erop gericht zijn voldoende woningen beschikbaar te houden waarvoor huidige huurders-bewoners in aanmerking kunnen komen. Het huidige bewonersprofiel wordt via een bevraging nader in kaart gebracht.

2.2.4 Kwantificering woonprogramma

Bij het kwantificeren van het woonprogramma gaan we uit van het Masterplan fase 1 dat een aandeel van 60% wonen vooropstelt als gemiddelde voor heel het Eilandje fase 1. Uit functieanalyse van het bestaande weefsel en de geplande projecten op het Eilandje blijkt dat in de wijken Oude Dokken en Montevideo respectievelijk slechts 40% en 47% wonen zal worden gerealiseerd. Dit heeft te maken met het hogere aandeel kantoren, handel en voorzieningen in deze wijken.

Vandaar dat we in de Cadixwijk beter willen doen. Dit betekent dat we minstens 75% woningen moeten ontwikkelen in de nieuwe blokken onder stadsregie en dat we het woonprogramma in het bestaande weefsel zoveel mogelijk extra impulsen moeten geven (vb. een gemengde ontwikkeling met wonen in de Douanesite). Dit laatste biedt geen 100% garantie op slagen waardoor de vermelde 75% wonen als ondergrens wordt beschouwd bij de ontwikkeling van nieuwe bouwblokken onder stadsregie. Voor heel de Cadixwijk wordt er gestreefd naar ongeveer 250.000m² vloeroppervlakte wooncapaciteit. In de ontwikkelbare rand⁶ zal minstens circa 150.000m² aan woonfunctie worden ontwikkeld.



Figuur 3: terreinopname, bestaande toestand functie wonen, bron: Gis analyse – Stad Antwerpen.

– In de ontwikkelbare rand wordt minstens circa 150.000m² vloeroppervlakte aan wonen mogelijk gemaakt.

⁵ De visie op betaalbaar wonen wordt momenteel door de stad uitgewerkt.

⁶ Nieuwe bouwblokken aan de westelijke en noordelijke rand van de Cadixwijk die onder stadsregie ontwikkelt zullen worden.

- 75% wonen wordt beschouwd als een ondergrens voor de ontwikkelbare rand.
- Het woonprogramma in het bestaande bebouwingsweefsel dient zoveel mogelijk extra impulsen te krijgen. Een herinvulling van het Douanegebouw met een geheel of gedeeltelijke woonfunctie kan hierin bijvoorbeeld een belangrijke rol spelen.

2.2.5 Woning -en bevolkingsprojectie

In functie van simulaties van aantal wooneenheden en inwoners in de Cadixwijk (na ontwikkeling) hanteren we planologische kengetallen naar het voorbeeld van referentieprojecten en op basis van getuigenissen van stakeholders⁷.

Voor de nieuwe bouwblokken hanteren we een gemiddelde grootte van 90 m² voor kleinere wooneenheden en een gemiddelde grootte van 150 m² voor grotere wooneenheden⁸. Voor de nieuwe wooneenheden binnen het bestaande weefsel hanteren we een gemiddelde oppervlakte van 110 m².

Voor de bevolkingsprojectie doen we een aanname van 2,3 inw. / gezin voor de nieuwe bouwblokken⁹. Een gemiddelde gezinsgrootte van 2 personen per wooneenheid wordt gehanteerd voor het bestaande bebouwingsweefsel.

De bevolkingsprojectie levert 4046 inwoners op. Dit komt overeen met 104 inwoners per hectare, hetgeen een goed gemiddelde is voor een stedelijke omgeving, zoals de volgende vergelijkende cijfers laten zien: 96,2 inw/ha binnen de Leien, 140 inw/ha wijk Zurenborg, 84 inw/ha wijk Zuid-Museum, 175 inw/ha wijk Borgerhout intramuros.

⁷ Stadim

⁸ Het gaat hier om bruto vloeroppervlakten exclusief buitenruimte. De planologische kengetallen van Nieuw Zuid geven 120m² voor een appartement en 200m² voor een woning. De gemiddelde oppervlakten voor het project Militair Hospitaal voor een appartement ligt op 93 m² en voor een woning op 206 m².

⁹ Dit is de ambitie 'gemiddelde gezinsgrootte' ivm aantrekken jonge gezinnen (cfr. arrondissement Antwerpen), te vergelijken met andere representatieve wijken. Het richtcijfer 2,3 inw. / gezin wordt ook gebruikt in de planologische kengetallen van Nieuw Zuid.

2.3 Gemeenschaps - en culturele voorzieningen

Het aandeel culturele en gemeenschapsvoorzieningen wordt bepaald door de bevolkingsprojectie voor de wijk, een analyse van de voorzieningenstructuur in de wijk en de omliggende wijken, planologische ken- en richtgetallen en een programma van eisen per voorziening¹⁰. De nieuwe culturele en gemeenschapsvoorzieningen zullen bijgevolg afhangen van het aantal inwoners en het bestaande aanbod aan voorzieningen. Het aandeel kantoren en handel zal hierop afgestemd worden.

Uitgangspunt is dat er voldoende aanbod gecreëerd wordt van voorzieningen op verschillende niveaus, ten opzichte van de inwoners en de buitenwereld, zoals scholen, kinderopvangcentra, commerciële infrastructuur en sportinfrastructuur.

Belangrijk is dat de voorzieningen en diensten moeten aansluiten op de openbaar vervoersknooppunten en het karakter van de verschillende leefomgevingen eerbiedigen.

Een algemene conclusie is dat de Cadixwijk momenteel buiten het bereik van allerlei voorzieningen valt. Dit wordt bevestigd door de wachtlijsten voor allerlei voorzieningen zoals kinderdagverblijven (0 tot 3j). Voor de kinderdagverblijven zou een wachtlijst bestaan van om en bij de 400 kinderen.

Belangrijk aandachtspunt is dat de voorzieningencluster gepland in Park Spoor Noord binnen een reikwijdte van 800m valt (wijkniveau).

2.3.1 Kwantificering voorzieningenstructuur

2.3.1.1 Kinderdagverblijf

Lerende Stad voorziet in de voorzieningencluster in de Cadixwijk de bouw van een kinderdagverblijf met een capaciteit van 85 plaatsen, verdeeld over 6 leefgroepen. Dit vereist een totale oppervlakte van 1600m²¹¹.

De meerjarenbegroting voorziet de bouw van een aantal kinderdagverblijven in de volgende jaren, waaronder één in de Cadixwijk, om het tekort aan kinderopvang in Antwerpen op te vangen. Door dit tekort hoeft de bouw van deze functie in de Cadixwijk eigenlijk niet te wachten op een kritische massa aan nieuwe bewoners. Ze kan dus al in een eerste fase worden voorzien.

Een kinderdagverblijf is een gelijkvloers gebouw met een vloeroppervlakte van ongeveer 1100m² en een buitenruimte van 400m². Bovenop deze gelijkvloerse verdieping kunnen wel een aantal verdiepingen met een andere programma, bijvoorbeeld wonen, voorzien worden. Er moet natuurlijk we afgecheckt worden of deze functies in harmonie kunnen samen bestaan.

2.3.1.2 Kleuterschool, basisschool (inclusief IBO) en middenschool

Op dit ogenblik is er geen basisschool in de onmiddellijke omgeving. Als aanvulling op de reeds aanwezige (secundaire) scholen, voorziet Lerende Stad de oprichting van een basisschool (kleuter- en lager onderwijs) als één van de gemeenschapsvoorzieningen voor de te verwachten aangroeiende schoolpopulatie.

Bewust kiest Lerende Stad ervoor om zijn bestaande secundaire kunstschoon uit te breiden tot een thematische campus, gericht op kunst en creativiteit. Dit is een samenwerkingsmodel tussen secundaire scholen, academies voor deeltijds kunstonderwijs en het koninklijk instituut voor ballet (een zesjarige cyclus voor secundair dagonderwijs (kunstrichtingen); deeltijds kunstonderwijs (beeldende kunst en woordkunst); volwassenenonderwijs (dag en avond)). Deze visie kadert in het Masterplan van het Stedelijk Onderwijs. Binnen dit project is er ook ruimte voor een turnzaal van 2000 m². Het openstellen van deze turnzaal als sportzaal voor de wijk wordt in het volgende hoofdstuk besproken.

Voor het basisonderwijs (kleuter- en lager onderwijs) kiezen we in principe voor buurtscholen. Het is duidelijk dat de school een buurtschool is met een algemeen vormend basispakket dat aansluit bij de ontwikkelingsdoelen en de eindtermen. De school zal zich in eerste instantie richten op de plaatselijke bewoners. Er is de mogelijkheid dat er ook een middenschool geïncorporeerd zal worden in de basisschool.

¹⁰ De programma's van eisen werden afgetoetst op de workshop van 28 november waar alle departementen van de stad betrokken waren.

¹¹ Het programma van eisen werd aangereikt door Gert Nielandt van Lerende stad

De verschillende schoolvoorzieningen en meer specifiek de middenschool moeten worden afgestemd op het programma van de campus Spoor Noord.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de hiervoor benodigde ruimte¹²:

Oppervlakte	Vloeropp.	open ruimte	overdekte open ruimte
kleuterschool + basisschool (200 lln)	2182 m ²	1600 m ²	240 m ²
middenschool (180 lln)	4285 m ²	720 m ²	216 m ²
IBO (buitenschoolse opvang)	400 m ²		
TOTAAL	6867 m²	2320 m²	456 m²

2.3.1.3 Sporthal

Vanuit Lerende stad werd reeds voor de SISA-campus een dossier opgesteld voor een bijkomende sporthal. Het is aangewezen deze sporthal uit te breiden zodat ze ook als sporthal voor de wijk kan dienen.

De Hogeschool Antwerpen heeft beschikking over de sporthal tijdens de periodes buiten de schoolvakanties op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag van 8:00 u tot 17:00 u en op woensdag van 8:00 u tot 13:00 u. Verder heeft de Hogeschool het exclusieve gebruiksrecht over de docentenkamer op de begane grond van de sporthal. De stad heeft dan weer beschikking over de sporthal in het weekend, op weekdays buiten de vermelde uren en tijdens de schoolvakanties, met uitzondering van de vermelde docentenkamer.

Vanuit Lerende stad werd een subsidiedossier ingediend en inmiddels goedgekeurd door de hogere overheid voor een sporthal van 1200 m². Deze sporthal is bedoeld voor de Kunstcampus. Om de sporthal uit te breiden tot een buurtsporthal waar ook de toekomstige wijkbewoners van gebruik kunnen maken is een meerkost nodig die de sportdienst kan voorzien.

2.3.1.4 Stedelijke ontmoetingsruimte

Een stedelijke ontmoetingsruimte met een wijkgerichte werking is een gewenste voorziening. De georganiseerde activiteiten zijn niet prioritair cultureel, verschillende bewonersgroepen (jongeren en ouderen) worden hier ondersteund door ze een ruimte te bieden en hun activiteiten te organiseren.

Voor de kwantificering van een stedelijke ontmoetingsruimte hebben we gezocht naar een bestaand voorbeeld in de stad nl. dat van CC Sint Andries dat een oppervlakte heeft van 970 m².

2.3.1.5 Wijkkantoor politie

De wijkpolitie kenmerkt zich door haar bereikbaarheid en beschikbaarheid. Van alle politiediensten staat zij het dichtst bij de bevolking. Op deze wijze vormt zij een belangrijke factor in het garanderen van een gemeenschapsgerichte politiezorg (d.i. een politiezorg gericht op de noden van de gemeenschap). Ze moet de band tussen de burger en de politie versterken. Om de bereikbaarheid te garanderen verplaatsen de wijkagenten zich vaak te voet of per (brom)fiets en trachten ze vaak aanwezig te zijn in hun wijk.

De Cadixwijk behoort nu tot de perimeter van het wijkkantoor Luchtbal in de politiezone Noord. Zeker in het licht van de toekomstige ontwikkeling is de afstand te groot voor een optimale bediening van de wijk. De buurtregisseur van het stadskantoor luchtbal bevestigde dit tekort. Volgens de planologische kengetallen dienen we hier 500 m² voor te rekenen. Verder onderzoek is hier echter nog aan de orde.

¹² Het programma van eisen werd aangereikt door Carine Sneyers en Barbare Ferny van Lerende stad

Conclusie: gemeenschaps- en culturele voorzieningen

Er wordt gestreefd naar een grootteorde van 4% voorzieningen in de wijk. Dit is berekend op een invulling van de nieuwe bouwblokken met 75% wonen. Dit theoretische percentage kan echter fluctueren naargelang de ontwikkelingen op Spoor Noord of kan stijgen indien de ondergrens van 75% wonen overschreden wordt.

Reeds afgetoetste toekomstige gemeenschapsvoorzieningen zijn een kinderdagverblijf, een wijkkantoor voor de politie, een kleuter- en basisschool inclusief IBO en een ontmoetingsruimte. De nood aan een middenschool is nog afhankelijk van de educatieve voorzieningen op Spoor Noord.

2.4 Kantoren en handel

2.4.1 Kantoren

De Cadixwijk moet specifiek geprofileerd worden binnen de kantorenclusters van Antwerpen. Deze overkoepelende visie is in opmaak door WNE en het studiebureau Ernst & Young. De nabijheid van de ontwikkelingen op Spoor Noord vereisen een goede onderlinge afstemming van de twee projecten.

Het s-RSA schrijft een verwevingsstrategie van functies voor op het Eilandje. De Cadixwijk zal als gemengd stedelijk gebied gekenmerkt worden door een mix van wonen, kantoren en stedelijke voorzieningen.

Uit overleg met WNE en VOKA blijkt reeds dat er vraag is naar havengerelateerde kantoren en activiteiten. Er blijkt ook interesse te zijn voor creative business activiteiten zoals mode en kunst. Kantoorgebouwen van ongeveer 5000m² vloeroppervlakte volstaan om aan de verschillende behoeftes te voldoen.

Het BPA Eilandje schrijft een bestemming van minstens 50% wonen per pand of perceel voor. Gezien de menging van kantoren en wonen in één pand technisch en financieel niet interessant is, beperkt dit sterk de mogelijkheden voor kantoorontwikkeling. Bovendien is een horizontale verdeling van functies minder interessant naar belevingswaarde en opteren we voor een verticale verdeling.

Voor de verfijning van de voorschriften en het ontwikkelen in loten van ongeveer 5.000m² vloeroppervlakte worden enerzijds de voorschriften van het nieuw op te maken RUP aangegegrepen en wordt anderzijds een verkavelingsaanvraag opgemaakt (zie hoofdstuk 4).

2.4.2 Handel

Onder handel of commerciële voorzieningen verstaan we groothandel, horeca en kleinhandel.

Gezien de Londen- en Amsterdamstraat in feite dé centrumas voor het Eilandje is, moet de Cadixwijk niet ambiëren hiermee in concurrentie te gaan.

De Cadixwijk wordt gezien als een homogene stadswijk met een vermenging van functies. Kleinschalige handelsfuncties moeten dus zowat overal met het wonen, de kantoren en de gemeenschapsfuncties kunnen verweven worden. Binnen de Cadixwijk zijn er echter enkele specifieke locaties waar we qua handel meer willen mogelijk maken. Als leidraad hiervoor gebruiken we de hart- en as strategie voor de wijk (zie hoofdstuk 4). Op deze strategische locaties kunnen we bijvoorbeeld grotere handsoveroppervlaktes toelaten (groothandel, supermarkten,...).

De voorschriften van het nieuw op te maken RUP kunnen aangegegrepen worden dit verder te bepalen.

- We hanteren een bovengrens van 21% kantoren en handel. Dit percentage kan dalen als de ondergrens van 75% wonen overschreden wordt.
- In totaal wordt er een maximum van ongeveer 42.000m² vloeroppervlakte aan kantoren mogelijk gemaakt in de ontwikkelbare rand.

3 Duurzaamheid en ecologie

3.1 Visie

Duurzaamheid is een thema dat steeds aan belang wint en dat, gezien de huidige toestand van het milieu een onontbeerlijk onderdeel moet zijn van elk planningsproces. Bij de ontwikkeling van de Cadixwijk willen we expliciet rekening houden met het thema duurzaamheid.

Duurzaamheid is een thema met vele facetten. Om een zo breed mogelijk perspectief aan te houden worden er verschillende insteken en bronnen geraadpleegd. We hopen zo een invulling aan duurzaamheid te geven op maat van de Cadixwijk.

Zoals hieronder wordt aangetoond worden een heel aantal ruimtelijke aspecten van duurzaamheid nu reeds opgenomen in de planningscontext van de Cadixwijk. Als we de Cadixwijk echter echt als een duurzame wijk willen profileren moeten we echter een heel aantal andere facetten (vooral energie- en waterhuishouding) verder uitwerken en opnemen in de plannen.

3.2 Definitie

Hoewel er vele definities van duurzaamheid bestaan, wordt in dit document de Brundlandt-definitie gehanteerd, net als in de algemene begrippenlijst van de Planningscel: "Duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die tegemoet komt aan de noden van het heden zonder de behoeftetevoorziening van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen".

Deze algemene definitie wordt verder uitgebreid met een specifiek op duurzame stedenbouw gerichte definitie: "Duurzame stedenbouw is een vorm van stedenbouw die in alle stadia van het planproces kansen en mogelijkheden benut om een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een lage milieubelasting tot stand te brengen. Duurzame stedenbouw weet de tijd te handhaven, zodat ook toekomstige generaties in de kwaliteiten ervan kunnen delen"¹³.

3.3 Algemene uitgangspunten

Daar stedenbouw *sectoroverschrijdend* werkt, is het noodzakelijk om op projectniveau integraal te werk te gaan. Deze *integrale aanpak* behoeft zowel een intersectorale aanpak als de integratie van de drie ruimtelijke dimensies en het tijdsaspect.

Ten aanzien van te herstructureren wijken, betekent duurzaamheid: "Het vinden van een evenwicht tussen milieutechnisch haalbare, maatschappelijk gewenste en bestuurlijk geborgde kwaliteit".

Om duurzaamheid te vertalen in ruimtelijke ingrepen is het aangewezen om een stedenbouwkundig plan en de instrumenten die hieruit voortvloeien met de nodige flexibiliteit op te maken. Enkel zo kan het plan beantwoorden aan de tijdsgebonden wensen en behoeften op lange termijn. Met deze flexibiliteit wordt er getracht te anticiperen op de snel veranderende en onzekere toekomst van vele stedenbouwkundige processen.

3.4 Duurzame wijken

Onderstaande aspecten¹⁴ zijn sleutelfactoren voor het realiseren van duurzame wijken in de stad. De eerste reeks aspecten wordt door het bestaande plannenkader voor de Cadixwijk reeds ingevuld (voor een verdere uitwerking hiervan verwijzen we naar de bijlage). Aan de tweede reeks aspecten moet meer aandacht gegeven worden. In de bevragingbundels kunnen de verschillende aspecten met meer diepgang worden aangegeven.

¹³ Nationaal Pakket Duurzame Stedebouw (1999)

¹⁴ Eigen verwerking van duurzaamheidsaspecten van ECOPOLIS en Smartgrowth Network

Gehanteerde principes in de Cadixwijk:

- Wijk op maat van de voetganger
- Functievermenging op wijkniveau
- Verscheidenheid aan huisvestingsmogelijkheden en –keuzes
- Lokale identiteit versterken en historische continuïteit verzekeren
- Ontwikkelingen richten op bestaande buurten
- Diversiteit aan transportmogelijkheden
- Leefbaarheid
- Bewaren van open ruimte
- Het aanmoedigen van de wijken en gemeenschappen
- Het bijdragen tot de economie
- Functievermenging op gebouw niveau
- Compacte gebouwen

Aspecten die nog aandacht vergen in de toekomst:

- Het verkleinen van de ecologische voetafdruk
- Het optimaliseren van de energieprestaties

3.5 Duurzame gebouwen

Ook op gebouwniveau kan er verregaand ingegrepen worden om de impact op het milieu te verbeteren en de kwaliteit voor de komende generaties te garanderen. Omwille van de schaal waarop we nu werken, zijn alle onderstaande elementen aandachtspunten om mee te nemen naar een volgend stadium.

Aspecten die nog aandacht vergen in de toekomst:

- Optimaliseren van de energie prestaties
- Gesloten kringlopen van stoffen en materialen tijdens het bouwproces
- Opvang en herbruik van water
- Groendaken en gevelbegroeiing
- Geluidsisolatie
- Passieve woningen

3.6 Ideeën voor de Cadixwijk

In dit hoofdstuk maken we een oplisting van enkele ideeën om specifiek voor de ontwikkeling van de Cadixwijk de overige aspecten om tot een duurzame wijk met duurzame gebouwen te komen op te nemen. Elk van deze ideeën moet verder onderzocht worden en er moet bekeken worden op welke manier we ze in de ontwikkeling kunnen waar maken.

- Warmte-isolatie:

Een doorgedreven warmte-isolatie van de woningen (K30-K35) laat toe om qua verwarming op een lagere temperatuur te werken (40°C-50°C). Dit heeft een belangrijk effect op de technieken van een huis. Het opgeven van een minimum isolatiepeil lijkt een voor de hand liggende ingreep.

- Gebruik van het water van de dokken voor verwarming en koeling:

Het water van de dokken heeft een bepaalde temperatuur, meestal warmer dan de lucht in de winter, meestal kouder dan de lucht in de zomer, die kan gebruikt worden voor de verwarming en koeling van de woningen. Door deze warmte aan het water te onttrekken hebben we reeds een eerste basiswarmte waarvan we kunnen vertrekken om tot 40°C-50°C te komen. Het meest logisch lijkt om het water via een buis in de kaaiwand binnen te pompen en na het door een warmtewisselaar te sturen opnieuw (op een voldoende afstand van het ingangspunt) in het dok te lozen. Er moet worden

onderzocht op welke schaal deze techniek op een financieel interessante manier kan worden toegepast (gebouw, bouwblok, wijk)

– Warmtekrachtkoppeling:

Voor verschillende woningen tezamen kan er met warmtekrachtkoppeling worden gewerkt. Dit wil zeggen dat er centraal elektriciteit wordt opgewerkt en dat de restwarmte van deze motor gebruikt wordt voor de verwarming van de woningen. Deze toepassing is ook interessant wegens de verschillende subsidiemogelijkheden. Hoe homogener de warmtevraag hoe beter dit systeem werkt. Dit betekent met andere woorden ook dat hoe groter de schaal waarop dit wordt toegepast hoe economischer. Er moet dus worden onderzocht op welke schaal dit in de Cadixwijk zou kunnen worden toegepast en wat dit met zich meebrengt aan uitvoeringsmodaliteiten. Het is ook mogelijk om een derde investeerder te zoeken die zich specifiek bezig houdt met deze centrale en met de winst die door de opwekking van de elektriciteit wordt gemaakt (Bv. bepaalde banken zijn zich hierin aan het specialiseren). Er moet ook worden onderzocht of er geen gebruik kan worden gemaakt van de restwarmte van de nabij gelegen havenactiviteiten.

– Zonne-energie:

Eenzijds kan er onderzocht worden of er gebruik kan worden gemaakt van thermische boilers. Deze kunnen voor 20%-30% van de verwarming instaan. Een nadeel is dat er natuurlijk het meeste zon is wanneer er het minste verwarming nodig is. Beter kunnen deze boilers gebruikt worden voor het opwekken van sanitair warm water aangezien hiervoor het hele jaar door een constante vraag is. Ze hebben een terugverdienperiode van ongeveer 10 jaar. Ze zijn wel niet zo interessant voor kantoren aangezien hier slechts een zeer beperkte vraag naar warm water is.

Anderzijds kan er onderzocht worden of het interessant is om te werken met fotovoltaïsche panelen. Deze hebben ook ongeveer een terugverdienperiode van ongeveer 10 jaar. Ze worden wel beter enkel toegepast op schaal van de individuele woning aangezien een individu zijn teller kan laten terugdraaien.

– Passiefwoningen:

Hiervoor moeten we gaan naar een isolatiewaarde van K15-K20. Dit wil zeggen dat we met driedubbele beglazing en met mechanische ventilatie met warmterecuperatie moeten werken. Ook zal er van in het begin van het ontwerpproces rekening moeten gehouden worden met factoren als de oriëntatie van de beglazing, ed. Het is het zeker waard om een project van passiefwoningen te onderzoeken, ook voor meergezinswoningen. Het is echter wel noodzakelijk om van bij het begin een gespecialiseerd studiebureau te betrekken.

– Afvoer en gebruik regenwater:

Het is logisch om voor deze wijk het regenwater zoveel mogelijk rechtstreeks in de dokken te lozen zonder hiermee het gewone rioleringsnet te belasten. Dit moet meegenomen worden in het ontwerp van de riolering. Anderzijds kunnen we ook het regenwater van de dakoppervlakken afkoppelen om het zoveel mogelijk te gebruiken voor de toiletten en wasmachines van de woningen.

– Groendaken:

Een groendak kan interessant zijn in de zomer maar levert geen extra isolatie in de winter, in tegenstellingen tot wat vaak wordt beweerd. Een groendak speelt ook een rol als buffer voor het hemelwater. Een groendak levert natuurlijk ook een belangrijke bijdrage aan de begroening van een omgeving en de biodiversiteit. Ook het visuele aspect speelt een belangrijke rol voor de daken waarop uitgekeken wordt. Het kan ook een manier zijn om platte daken toegankelijk te maken en zo extra private buitenruimte te ontwikkelen.

– Materiaalgebruik:

Er kan opgelegd worden dat er gewerkt moet worden met materialen die voldoen aan bepaalde criteria of labels om zo tot een gekwalificeerd ecologisch materiaalgebruik te komen (bijvoorbeeld FSC label voor hout)

De Cadixwijk moet als een duurzame wijk worden ontwikkeld en geprofileerd. Reeds een heel aantal aspecten zijn opgenomen in de bestaande plannen. In een aantal andere aspecten kunnen we echter nog een stuk verder gaan. Enkele ideeën, specifiek voor de Cadixwijk, werden hierboven reeds kort aangehaald. Deze ideeën moeten echter verder worden uitgewerkt en op hun haalbaarheid getoetst. Ook moet worden afgewogen op welke schaal de verschillende ideeën het best worden toegepast.

De toepassingen op schaal van het gebouw kunnen we gemakkelijk verwerken en opgeven in de verschillende bevragsbundels waarmee de kavels op de markt zullen worden gebracht. Voor de toepassingen op schaal van het bouwblok of op schaal van de wijk zullen we echter eventueel met een 'masterplan duurzaamheid' moeten werken dat de duurzame infrastructuur op grote schaal uitwerkt en de precieze relatie tussen de individuele infrastructuur en de publieke infrastructuur bepaalt.

Het mag duidelijk zijn dat men met elk van de ideeën zo ver kan gaan als men zelf wil, maar dat elke ingreep een financieel effect zal hebben op korte termijn. Aangezien de Cadixwijk als een 100%-return project wordt ontwikkeld moet elke maatregel afgewogen worden ten opzichte van de totale balans van de wijk.

4 Ruimtelijk scenario voor de Cadixwijk

Binnen de krijtlijnen van de planningscontext van het Eilandje en uitgaande van de functionele programmatie voor deze stadswijk wordt in dit deel een ruimtelijk scenario voor de Cadixwijk weergegeven. Dit ruimtelijk scenario geeft op wijk- of mesoniveau de ruimtelijke invulling weer van het functioneel programma. Het ruimtelijk scenario gaat uit van ruimtelijke ontwikkelingsstrategieën voor de Cadixwijk. De strategieën hebben elk hun eigen accenten van functionele spreiding en menging, ruimtelijke beleving en wijkgevoel. Fasering speelt een belangrijke rol bij de ontwikkeling van een gebied met een dergelijke schaal.

De lokalisatie van het functionele programma bekijken we in de eerste plaats vanuit de bebouwde ruimte. Toch zal de interactie tussen open en bebouwde ruimte steeds van groot belang zijn in het ruimtelijk scenario voor de Cadixwijk.

4.1 Rol van de Cadixwijk in omgeving

De historische Cadixwijk is met zijn orthogonaal stratenpatroon op een rechthoekig schiereiland een unieke wijk in het stadsweefsel. Het Masterplan Eilandje erkende deze eigenschap door het dambordpatroon van straten en bouwblokken tot aan de dokranden door te trekken waarbij de bestaande bedrijfsloodsen aan de randen op termijn vervangen worden door bouwblokken met een gemengd stedelijk programma.

Uniek is eveneens de grote diversiteit aan historische bebouwing in de binnenstraten van de Cadixwijk bestaande uit kwartieren van rijwoningen, pakhuizen, depots, kazernebebouwing (bvb. de Sisa-school) en solitaire bebouwing (bvb. het Douanegebouw). Deze diversiteit wijst op een historische menging in dit oud-havengebied van residentiële, gemeenschaps- en havengebonden functies. Dit laatste is een belangrijke troef bij de transformatie van een havengebied naar een stadswijk.

De aanwezigheid van watervlakken aan drie zijden van de wijk levert een enorm potentieel voor het creëren van een buurtleven aan het water. Niet alleen kunnen er woon- kantoor- en commerciële functies met zicht op het water worden ingeplant; de brede dokranden leveren bovendien ruime mogelijkheden voor de uitbouw van een aangenaam verblijfsdomein met een indrukwekkend uitzicht op de dokken.

Naast het water en de dokranden is er ruimte voor een centraal plein voor het douanegebouw: het Cadixplein. In de onmiddellijke nabijheid wordt momenteel bovendien het park Spoor Noord voltooid. Via de Kempenstraat sluit het park aan op de Cadixwijk.

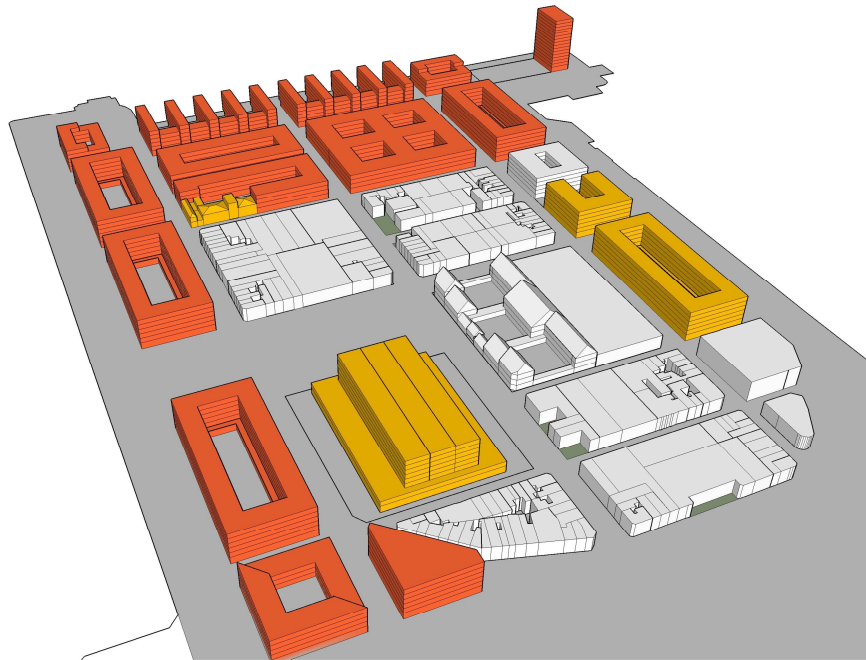
De Cadixwijk ligt ingesloten tussen de Oude Dokken (waar het stedelijke transformatieproces reeds duidelijk vorm krijgt) en het Mexico-eiland (dat nog steeds een bedrijventerrein is). De Cadixwijk fungeert hierdoor als contactzone tussen stad en haven, zowel functioneel door de aanwezigheid van havengerelateerde activiteiten als morfologisch door het voorkomen van pakhuizen en depots. De korrelgrootte van de bouwblokken houdt het midden tussen het weefsel van de historische binnenstad en die van het Mexico-eiland.

Voor elk van de drie wijken die de eerste fase van de ontwikkeling van het Eilandje uitmaken is er in het masterplan en in het BPA een specifieke identiteit en ontwikkelingsstrategie vastgelegd. Voor de Oude Dokken zal er vooral gewerkt worden met invulprojecten om het bestaande weefsel te vervolledigen. De Montevideowijk bestaat voornamelijk uit beschermde monumenten en nieuwe torens. De Cadixwijk is een raster van bestaande en nieuwe gesloten bouwblokken.

4.2 Ruimtelijke regie

De volgende figuur geeft de bouwblokken weer die als geheel nog te ontwikkelen zijn in de Cadixwijk. De bouwblokken die straks in stadsregie zullen worden ontwikkeld zijn in het oranje weergegeven als de zogenaamde 'ontwikkelbare rand'. De overige blokken zijn niet in stadseigendom. We willen echter wel trachten een zekere mate van regie uit te oefenen op het kantoorgebouw van de douane door het mee te nemen in de perimeter van het RUP. In dit ruimtelijk scenario focussen we op de functionele programmatie van de ruimtelijke enveloppe bepaald door het beeldkwaliteitplan en het BPA. De invloed

van de stad zal zich beperken tot de ontwikkelbare rand, maar de functionele programmatie wordt afgestemd op de ruimere context van de wijk.



Figuur 4: Ontwikkelbare rand aangeduid in het rood, deze volumetrie is een voorbeeld van de maximalisatie van de enveloppes toegelaten in het BPA Eilandje, bron: eigen verwerking BPA Eilandje en Masterplan Eilandje.

4.3 Ruimtelijke strategieën op meso-niveau

Het beeld dat wordt opgebouwd in het masterplan, beeldkwaliteitsplan en in het BPA is een sterk ruimtelijk beeld maar laat soms het raden naar de ruimtelijke en functionele werking van de wijk. Er wordt ook gewerkt met een eindbeeld zonder dat de opbouw van dit beeld wordt geëxpliciteerd. Deze statische ruimtelijke visie willen we nu verder aanvullen met enkele strategieën. Het ruimtelijk scenario van de Cadixwijk tracht de beste elementen uit elk van deze strategieën te vervlechten tot één wensscenario voor de wijk. De ruimtelijke strategieën geven ook belangrijke input aan het ontwikkelingsproces dat we verder in dit document behandelen.

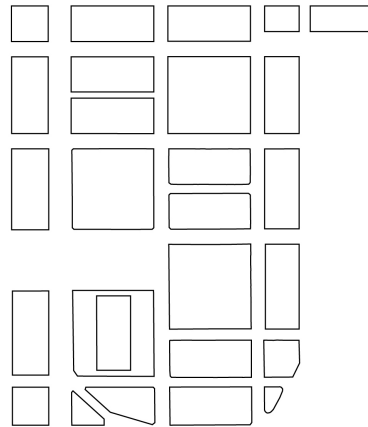
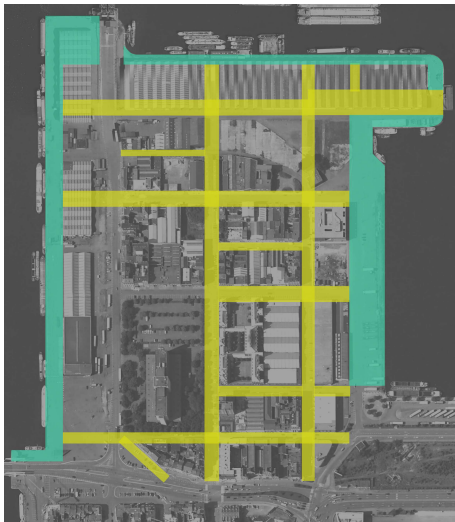
4.3.1 Homogeen raster

Deze eerste strategie beschrijft vooral het concept zoals we het terugvinden in het beeldkwaliteitsplan en in het BPA. De Cadixwijk wordt hierin beschreven als een raster van gelijkaardige gesloten bouwblokken met een quasi gelijkmatige vermenging van functies over de hele wijk. Er worden weinig specifieke accenten gelegd. Het lijkt een homogene wijk. Dit heeft interessante gevolgen op de mogelijke fasering en de autonomie van elk bouwblok op zich.

Deze rasterstructuur vertaalt zich ook in de visie op circulatie binnen de wijk. Enkel de Kattendijkdok Oostkaai wordt een wijkontsluitingsas met een snelheidsbeperking van 50km/u, de rest van de straten moeten bekeken worden als woonstraten met een snelheidsbeperking van 30km/u. De dokranden moeten als voetgangerszones worden beschouwd die aansluiten op de watergerelateerde activiteiten. Er moet een goede afstemming komen van activiteiten op het water en op het land, zij zullen elkaar in sterke mate beïnvloeden. De aanleg van het openbaar domein moet deze strategie ruimtelijk vertalen.

De Cadixwijk bestaat uit een homogeen raster van woonstraten en gemengde gesloten bouwblokken, en enkele uitzonderingen. Er mag geen 'gouden randje' langsheen de waterkant gecreëerd worden. Ook deze blokken langs de waterkant maken integraal deel uit van de wijk.

We willen een gelijkmatige functiemix bekomen voor de Cadixwijk. Hiervoor werken we met een theoretische functieverdeling (75%-21%-4%) over de 'ontwikkelbare rand'.



Figuur 5: Ontwikkeling in homogeen raster, bron: eigen verwerking.

4.3.2 Hart en as

Hart

In het hartmodel wordt gestreefd naar het creëren van een centraliteit in de wijk. De strategie die gevolgd wordt is die van 'dorpsplein' waarbij een centrale plek wordt opgeladen met voorzieningen die interageren met een publiek plein. In de context van de Cadixwijk is dit het Cadixplein dat volgens de visie van het Masterplan Eilandje straks het centrum van de buurt verbindt met het Kattendijkdok en zo de wijk opent naar het water. Handels- en horecafuncties kunnen in principe overal in de Cadixwijk worden ingepland, maar op strategische locaties zouden we meer kunnen toelaten. Slechts twee van de nieuwe bouwblokken in regie grenzen met een zijkant aan dit plein. We hebben dus weinig mogelijkheid tot het voeren van een echte regie om een levendig plein te bekommen. We moeten maximaal inzetten op de strategische koppen van de bouwblokken A3 en A4, bijvoorbeeld door horeca-zaken van een bepaalde schaal toe te laten. Ook de Sisa-school zal haar steentje bijdragen in het opladen van het plein als multifunctionele gemeenschapsvoorziening.

Op dit moment vormt de typologie van de douane-site een uitzondering in de Cadixwijk. Dit heeft een bepaalde kwaliteit. Deze toren langs het toekomstige Cadixplein wordt soms vergeleken met de kerk langs het dorpsplein. Dit geeft oriëntatie. Anderzijds is dit gebouw nu ook een beetje een eiland binnen de Cadixwijk aangezien de ruimte rondom het gebouw een buffer creëert. De site neemt niet deel aan de levendigheid van de Cadixwijk. Het herzien van de plint van het huidige douanegebouw kan een belangrijke rol spelen bij de verdere uitwerking van het Cadixplein.

Het Cadixplein wordt de centrale ontmoetingsplaats van de wijk en combineert een verblijfsfunctie met evenementenplek met halteplaats voor de tram. De wanden ervan worden opgeladen met voorzieningen die interageren met het publiek plein. We kunnen dit doen door in de omgevende bouwblokken in de voorschriften van het RUP meer toe te laten.

Anderzijds speelt de douanesite een belangrijke rol in de toekomstige beleving van het plein. Op dit moment trekt dit gebouw zich terug van het openbaar domein. Door de herontwikkeling van de plint kan de nieuwe functie sterk bijdragen aan de verlevendiging van het plein. Hiermee moet rekening gehouden worden bij de opmaak van het RUP.

As

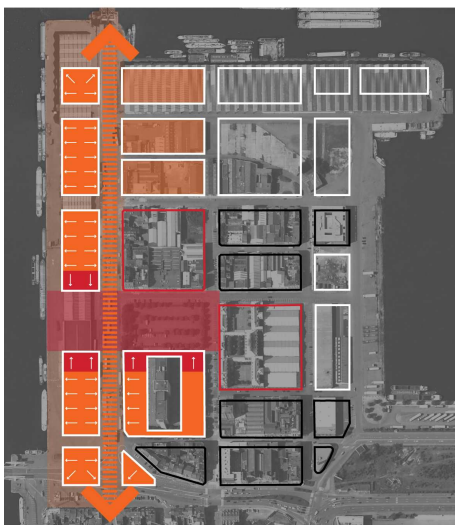
In het as-model wordt de Kattendijkdok Oostkaai als belangrijkste wijkontsluitingsas en tramboulevard opgeladen met een aangepaste functiemix. Deze as heeft een bovenlokale uitstraling aangezien ze een verbinding vormt met de andere wijken en een doorgangsweg naar de haven toe. We moeten de ambities voor deze as als winkelas niet te hoog leggen aangezien de as Londen-Amsterdamstraat in

eerste instantie in deze functie wordt uitgewerkt. Toch zal deze straat een belangrijke rol kunnen spelen, bijvoorbeeld als verbinding tussen stad en haven en als hoofdonsluitingsas van deze wijk.

Aangezien de nieuwe blokken langsheen de Kattendijkdok Oostkaai moeten opschuiven omwille van de tramlijn zullen deze blokken via een RUP in herziening worden gesteld. We kunnen dus het keurslijf van het huidige BPA nog in sterke mate aanpassen. Dit betekent echter ook dat de ontwikkeling van deze strook pas in een latere fase zal kunnen worden ontwikkeld. Deze bovenlokale as zal dus ook pas in een latere fase voelbaar zijn. Het creëren van een tram zal ook een functionele invloed hebben op de ontwikkeling van deze as. De programmatie moet in het RUP herbekeken worden

In het as-model wordt de Kattendijkdok Oostkaai als belangrijkste wijkontsluitingsas en tramboulevard opgeladen met een aangepaste functiemix.

Wederom speelt de douanesite een belangrijke rol in de toekomstige beleving van deze as. Op dit moment trekt dit gebouw zich terug van het openbaar domein. Door de herontwikkeling van de plint kan de nieuwe functie sterk bijdragen aan de verlevendiging en de continuïteit van de as. Hiermee moet rekening gehouden worden bij de opmaak van het RUP.



Figuur 6: Hart en as strategie, bron: eigen verwerking.



Figuur 7: Kattendijkdok oostkaai richting noord



Figuur 8: Kattendijkdok oostkaai richting zuid

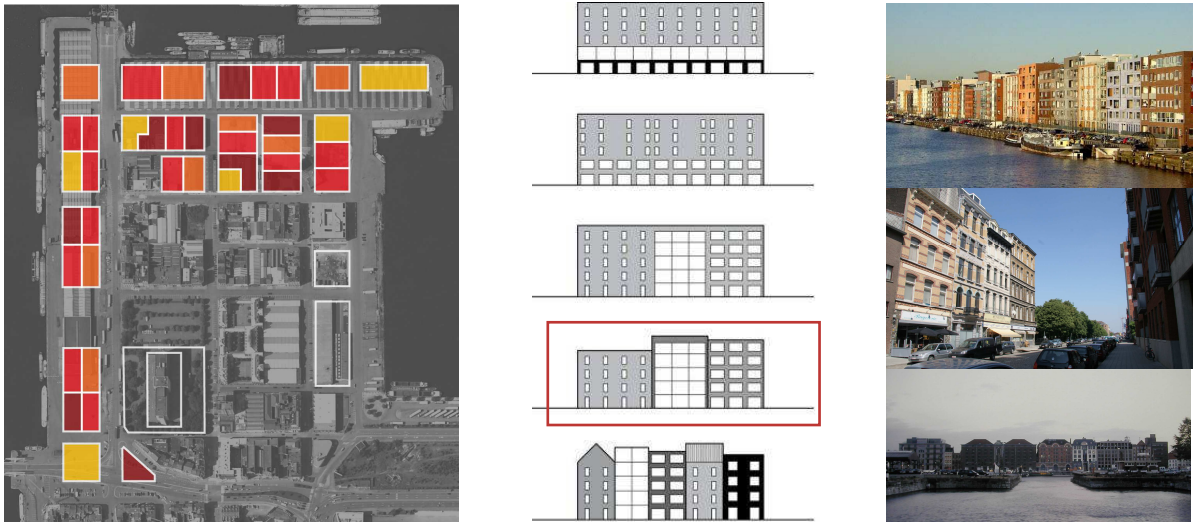
4.3.3 Samengestelde bouwblokken

We stellen voorop dat de Cadixwijk uit een homogeen raster van gesloten bouwblokken bestaat. Op bouwblokniveau streven we wel naar diversiteit. We willen de grote bouwblokken verdelen in kleinere gehelen. Ze worden dus niet als één gebouw uitgewerkt. Op deze manier brengen we veel meer diversiteit en menselijke schaal in de wijk zoals dat nu ook reeds al aanwezig is in het bestaande weefsel van de Cadixwijk en de rest van het Eilandje. Het is een schaal die het midden houdt tussen de individualiteit van het stadscentrum en de monotonie van de grootschalige havenloodsen.

Tegelijkertijd levert deze verdeling van de grote bouwblokken het voordeel op van een grotere flexibiliteit en faseerbaarheid in de ontwikkeling. Het wordt ook veel gemakkelijker om de functiemix die we nastreven in de hand te houden aangezien we kavel per kavel kunnen bijsturen. In tegenstelling tot het huidige BPA, dat voor verschillende bouwblokken een minimum van 50% woonfunctie voor per kavel voorstelt, willen we dit in de nieuwe voorschriften van het RUP eerder enkel op het niveau van het bouwblok opleggen. We streven dus naar een verticale verdeling van de functies binnen het bouwblok ipv een horizontale verdeling van de functies per kavel. Dit levert een gevarieerd architecturaal beeld op dat aansluit bij het bestaande weefsel van de Cadixwijk.

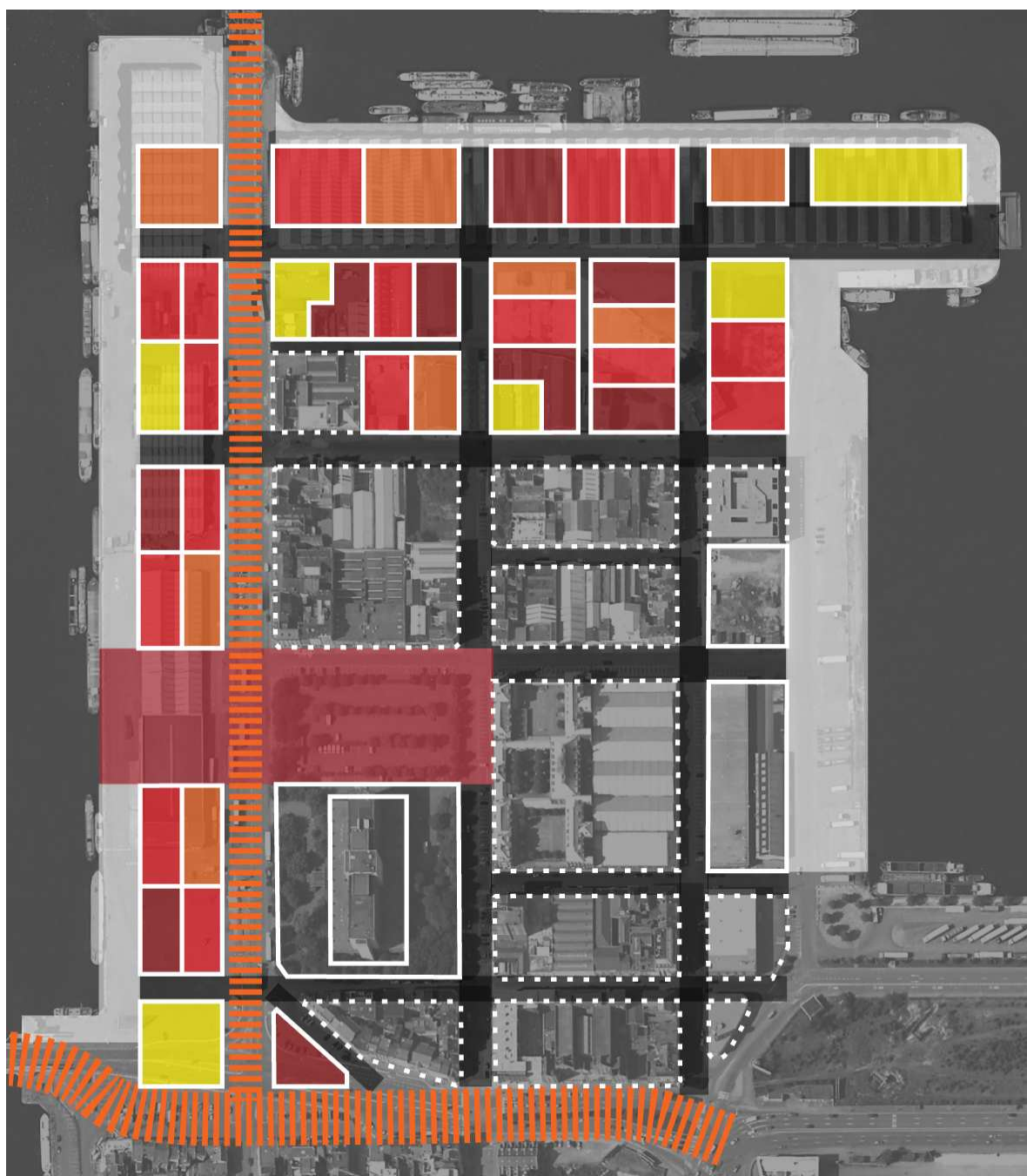
We willen de nieuwe bouwblokken van de Cadixwijk ontwikkelen als samengestelde bouwblokken. De grote bouwblokken worden verdeeld in kleinere loten van ongeveer 5000m² vloeroppervlakte.

Er wordt gestreefd naar een verticale scheiding van de functies en een vermenging op schaal van het bouwblok en niet op schaal van de kavel. De voorschriften van het RUP moeten in die zin worden opgemaakt.



Figuur 9: Ontwikkelen van samengestelde bouwblokken, bron: eigen verwerking.

4.3.4 Synthesekaart



Figuur 10: Synthese ontwikkelingsstrategieën, bron: eigen verwerking.

4.4 Ontwikkelingsstrategieën

4.4.1 Uitgangspunten

Elke fase is een afgewerkt en leefbaar geheel

De ontwikkeling van de Cadixwijk zal vele jaren in beslag nemen. Om de leefbaarheid van de ontwikkelde delen te optimaliseren moet elke tussenstap een afgewerkt en leefbaar geheel vormen. Dit vormt het belangrijkste uitgangspunt voor onze ontwikkelingsstrategieën.

We ontwikkelen vanuit de bestaande wijk

Daarom denken we ook dat de uitbreiding van de Cadixwijk best begint vanuit de bestaande wijk. We willen geen losstaand eiland ontwikkelen. We kijken naar de bouwblokken net ten noorden van de bestaande Cadixwijk. De Napelsstraat kan de basis vormen voor een eerste fase. Deze straat is de enige Noord-Zuid as die door de bestaande wijk loopt en de nieuwe bouwblokken hiermee kan verbinden. Langsheen de Napelsstraat liggen ook de douanesite en de SISA-kunstencampus. Zoals we verder zullen zien zijn dit twee projecten die een sterke invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van de Cadixwijk. Ze zijn niet in rechtstreekse regie van de stad maar moeten toch vanaf het begin meegenomen worden in het totaalverhaal.

4.4.2 Samengestelde bouwblokken

Een verticale verdeling van de functies binnen de bouwblokken ipv een horizontale verdeling van de functies per kavel is naar ontwikkeling ook veel realistischer. Het verdelen van de bouwblokken in loten van grosso modo 5.000m² vloeroppervlakte laat toe om een grotere verscheidenheid aan investeerders aan te trekken en levert tegelijkertijd een realistische schaal voor het ontwikkelen van een woon- of kantoorproject.

We kunnen de voorschriften van RUP of het BPA verder verfijnen aan de hand van een verkavelingsvergunning. Dit laat ons toe om deze verfijnde voorschriften incrementeel, parallel aan de ontwikkeling van de wijk en aangepast aan de veranderende noden, op te maken. De voorschriften van het RUP willen we dus eerder flexibel houden. Vervolgens kunnen we ze bouwblok per bouwblok of zelfs kavel per kavel verfijnen aan de hand van de verkavelingsvoorschriften of de voorwaarden die worden opgenomen in de verkoopbundels, wanneer de opportuniteit zich voordoet.

Het werken met verschillende loten binnen de grote bouwblokken is een flexibel ontwikkelingsinstrument. De voorschriften en de enveloppes van het RUP worden flexibel gehouden. Deze worden verfijnd aan de hand van verkavelingsvoorschriften en voorwaarden in de verkoopbundels.

4.4.3 Tijd- en ruimteclaims

Enkele tijd- en ruimteclaims vormen harde randvoorwaarden voor de ontwikkeling en de fasering van de Cadixwijk.

Herziening van het BPA via een RUP

Voor de realisatie van een vrije trambedding op de Kattendijkdok Oostkaai is een verbreding van het wegprofiel nodig zoals het nu vastgesteld is in het BPA. Er wordt een RUP – procedure opgestart ter partiële herziening van het BPA-Eilandje. Op advies van de plangroep worden eveneens de douanesite (douanegebouw en bijbehorende parking) en de noordrand (Houtdok Zuidkaai) mee opgenomen in de RUP procedure. De BPA voorschriften voor de douanesite zijn oninteressant en moeten herdacht worden in functie van bestemming en ruimtelijke mogelijkheden. De parking voor het gebouw zal worden onteigend (indien nodig) om er het Cadixplein te kunnen realiseren. De Noordrand mist ook zowel programmatisch als ruimtelijk kwalitatieve stedenbouwkundige voorschriften en moet in herziening worden gesteld. Er wordt een minimum van 50% wonen per kavel voorgeschreven. Dit is onhaalbaar

voor de ontwikkeling van kantoren. De ruimtelijke enveloppe die nu strokenbouw voorschrijft is zowel voor de woonmarkt als voor de kantorenmarkt een sterke beperking.

De RUP procedure loopt twee tot drie jaar, afhankelijk van de plicht tot opmaak van een MER. Hierdoor is een onmiddellijke ontwikkeling van de westelijke en noordelijke dokrand niet mogelijk.

Dit gegeven deelt de ontwikkelbare rand qua fasering reeds onmiddellijk op in twee grote delen: de blokken die in herziening worden gesteld via een nieuw RUP en de blokken die niet in herziening worden gesteld. Deze laatste vormen dus de eerste fase.

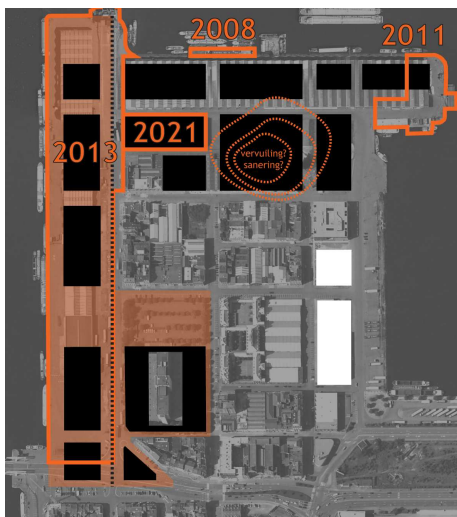
Concessies

Een tweede, weliswaar minder stringente, tijd- en ruimteclaim zijn de verschillende concessies die lopen binnen de ontwikkelbare rand. Voor de blokken van de Kattendijkdok Oostkaai lopen er nog concessies tot en met 2013. Langs de Noordrand zijn ook nog enkele concessies actief tot 2011. Het beschermde Noorderpershuis met de achterliggende, nog in gebruik zijnde opslagplaats van de haven, legt beslag op de ontwikkeling van bouwblok B2'. De langst lopende concessie tot 2021 bevindt zich op het bouwblok B2, ten noorden van het Noorderpershuis. Hier zal echter moeten onderhandeld worden over een verplaatsing van de activiteiten.

Vervuilde gronden

Aan de hand van de bodempeilingen kunnen we de vervuilde gronden lokaliseren. Verkennend bodemonderzoek heeft reeds uitgewezen dat de huidige vervuilingen een afgraving van de toplaag inhouden. Dit geldt waarschijnlijk voor de hele ontwikkelbare rand. Op enkele specifieke plaatsen zijn er diepere vervuilingpunten (bv. stookolie). Op deze plaatsen zal er dieper uitgegraven moeten worden.

Deze vervuilingen houden echter geen noemenswaardige tijd- ruimteclaims in aangezien er waarschijnlijk enkel afgegraven en afgevoerd moet worden.



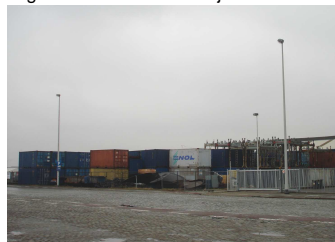
Figuur 11: Randvoorwaarden, bron: eigen verwerking.



Figuur 12: Kade Kattendijkdok oostkaai



Figuur 13: Noordrand



Figuur 14: B2, concessie tot 2021



Figuur 14: C2, grootste vervuiling

4.4.4 Andere lopende projecten

Enkele lopende projecten hebben door hun schaal een sterke invloed op de ontwikkeling van de Cadixwijk. Het is dus uiterst belangrijk om deze ontwikkelingen op te volgen en onderhandelingen op te starten met elk van deze partners om ze op die manier zo direct mogelijk bij het ontwikkelingsproces te betrekken. We moeten vermijden dat we conflicten tussen de projecten laten ontstaan of mogelijke win-win situaties laten liggen.

Douanesite

Het douanegebouw wordt verlaten door de douane. Ze zijn op zoek naar een nieuwe locatie in de buurt. Er wordt door de eigenaar van het gebouw, Fedimmo, nagedacht wat de toekomstige invulling zou kunnen zijn van dit kantoorgebouw. Onderhandelingen met de eigenaar werden opgestart. Het douanegebouw is door zijn hoogte en inplanting een vreemde eend in de bijt in de wijk, ook in de toekomstige plannen. Het gebouw is nu een belangrijke landmark, weliswaar niet van de meest kwalitatieve architectuur. De toegelaten enveloppe die het BPA voorschrijft is een enveloppe die noch aangepast is voor het behoud van het gebouw, noch aangepast is voor de afbraak van het gebouw. De plint van het gebouw kan een zeer belangrijke rol spelen in de continuïteit en levendigheid van zowel de Kattendijk Oostkaai als van het Cadixplein. Deze plint wordt in het BPA slechts summier beschreven.



Figuur 15: douanegebouw

Ook programmatorisch heeft dit gebouw een belangrijke invloed op de wijk. Met zijn 17.300m² kantooroppervlakte en zelf een mogelijke uitbreiding tot 41.200m² volgens het huidige BPA, bepaalt het gebouw in sterke mate de functionele samenstelling van de wijk. Een herontwikkeling van het gebouw als 100% kantoorgebouw zou het voorziene percentage kantoren voor de wijk voor de volgende jaren grotendeels opgebruiken. Een (gedeeltelijke) herontwikkeling van het gebouw als woonproject kan dan weer een sterke bijdrage leveren aan de Cadixwijk als woonwijk.

Het Cadixplein is nu ook nog in eigendom van Fedimmo. Indien er geen overéénkomst wordt gesloten met de eigenaar, zal dit plein onteigend moeten worden.

Omwille van al deze redenen wordt het douanegebouw en de parking mee opgenomen in de perimeter van het op te maken RUP. Op deze manier kan de stad toch onrechtstreeks mee regie voeren op deze site die niet in haar eigendom is. We kunnen zowel de enveloppe als de programmatorische invulling nauwkeuriger vorm geven om de beste resultaten te bekomen. Er kan een binnen de RUP-procedure een onteigeningsplan voor het Cadixplein worden opgemaakt.

SISA-kunstencampus

Zoals hiervoor reeds werd uitgelegd zal de SISA-school zich verder specialiseren en uitbreiden tot een kunstencampus. Met z'n 800 leerlingen is deze school nu al een van de belangrijkste gebruikers van de wijk. De school heeft een strategische ligging langs het Cadixplein.



Figuur 16: SISA kunstencampus

De uitbreidingsplannen moeten dus van dichtbij mee worden opgevolgd. Op dit moment denkt de school eraan uit te breiden naar de overkant van de Kempisch Dok Westkaai. De mogelijkheden om de school te betrekken op de douanesite moeten ook zeker ook verder worden onderzocht.

Er zijn ook mogelijkheden om de infrastructuur van de school ook meer open te stellen naar de wijk. Bijvoorbeeld zou de turnzaal van de school uitgebreid kunnen worden tot een buurtsporthal zoals hiervoor reeds uitgewerkt. Dergelijke synergieën moeten verder worden gezocht.

Uitbreiding Gouden Anker

Het Gouden Anker heeft nu al een gebouw met een heel aantal serviceflats. Op het terrein in hun eigendom hebben ze de mogelijkheid om in de toekomst dit aantal nog eens te verdubbelen. Een dergelijk bijkomend aanbod aan serviceflats zou natuurlijk een belangrijk effect hebben op de markt van serviceflats in de omgeving. Het ontwikkelingsplan voor de Cadixwijk moet hiermee dus rekening houden.



Figuur 17: Gouden Anker

4.4.5 Fasering

De Napelsstraat is de enige Noord-Zuidstraat die op dit moment doorheen de Cadixwijk loopt. Ze verbindt de Cadixwijk ook met de Oude dokken via de Entrepotkaai. Op deze manier verbindt ze dus de Cadixwijk met de rest van het stadscentrum. Zowel het douanegebouw als de SISA-kunstcampus liggen aan deze as geschakeld. De Napelsstraat kan in de eerste fase een belangrijke rol als wijk-as opnemen met daaraan gekoppeld verschillende voorzieningen. Het is belangrijk dat elke ontwikkelingsfase op zich een afgewerkt geheel vormt. Ontwikkelen vanuit de bestaande wijk biedt hier de beste mogelijkheden door naar het noorden uit te breiden langsheen de Napelsstraat.

Vanuit de automatische fasering die de herziening van het BPA aan de hand van een RUP met zich meebrengt komen we tot een volgende tweedelige fasering:

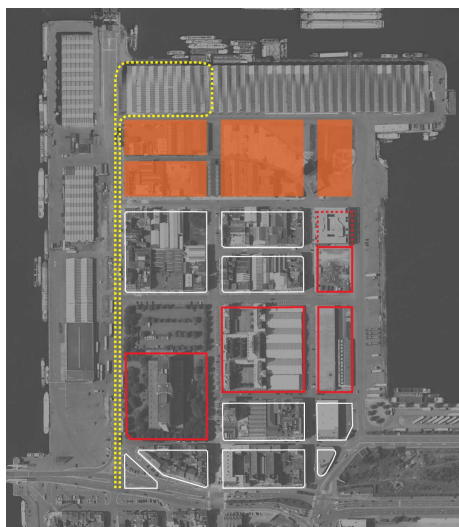
Fase1

Voor de eerste fase kijken we naar de bouwblokken B2, B2', C2 en D2. Voor het bouwblok B2 met er gekeken worden of de concessie die nog loopt tot 2021 niet vroeger kan worden afgebroken om de ontwikkeling van de Cadixwijk op een logische manier te laten verlopen. Het terrein wordt nu toch grotendeels gebruikt als opslagruimte. Het Noorderpershuis binnen bouwblok B2' is een beschermd gebouw. Er moet nagegaan worden of de bescherming geldt voor het hele bouwblok of enkel voor het gebouw langs de Kattendijkdok Oostkaai. Ook voor dit bouwblok moet bekeken worden of de huidige havenactiviteiten niet vroeger kunnen onderbroken worden om herontwikkeling toe te laten. Het projectbureau Eilandje zou in dit beschermde gebouw eventueel verder kunnen uitgroeien tot een informatie- en promotiekantoor voor de ontwikkeling van het Eilandje en de Cadixwijk.

Het bouwblok C2 bekijken we meer in detail. We zouden het bouwblok in twee verdelen aan de hand van een noord-zuid gerichte straat. Het westelijke gedeelte, langsheen de Napelsstraat, van het bouwblok zou als eerste verdeeld in verschillende kavels op de markt gebracht kunnen worden aangezien de vervuiling op dit gedeelte beperkt is. We onderzoeken de inpassing van een kavel voor een sociaal woonproject, voor een project van private betaalbare woningen, voor een kantoorproject en eventueel voor een gemeenschapsfunctie (bv. kinderdagverblijf). Gezien we een nieuwe straat doorheen het bouwblok trekken moeten we voor dit bouwblok eerst nog een verkavelingsvergunning aanvragen. In deze verkavelingsvergunning kunnen we wel de voorschriften en de bestemmingen van het BPA verder verfijnen. Vervolgens kunnen we de kavels één voor één op de markt brengen via bevragingbundels. De eerste bevragingbundel nog voor dit jaar voorzien.

Zoals in het vorige hoofdstuk reeds uitgelegd is het ook heel belangrijk om de lopende ontwikkelingen actief mee op te volgen omdat ze een grote invloed kunnen hebben op de eerste fase.

Voor de eerste fase kijken we naar de bouwblokken B2, B2', C2 en D2 en de 3 grote lopende projecten.



Figuur 15: elementen eerste fase (bouwblokken eerste fase/ lopende projecten/ tramlijn eerste fase), bron: eigen verwerking

Fase2

De tweede grote fase bestaat uit de bouwblokken van de Noordrand (B1, C1, D1, E1) en uit de bouwblokken van de Kattendijkdok Oostkaai (A1, A2, A3, A4, A5, B6'). Dit is natuurlijk een zeer uitgebreide fase die verder moet worden verfijnd.

Openbaar domein en tram

In de fasering is het belangrijk om ook de uitvoering van het openbaar domein mee te nemen om zo bij elke fase tot een afgewerkt en leefbaar geheel te komen. De fasering van het openbaar domein moet verder afgestemd worden met de van de bouwblokken. De aanleg van de tramlijn en dus de herontwikkeling van de Kattendijkdok Oostkaai zal ook een belangrijk effect hebben op de ontwikkeling.

Er werd aangegeven door de plangroep dat de tram niet hoeft te wachten op een voldoende kritische massa aan nieuwe bewoners en gebruikers van de wijk, maar dat de tram de rol van een katalysator in de wijk kan opnemen. Er moet dus worden onderzocht of het mogelijk zou zijn om de tramlijn reeds in eerste fase aan te leggen, zonder de heraanleg van de rest van de Kattendijkdok Oostkaai en de bijhorende bouwblokken.

4.4.6 Ontwikkelingstools

In dit hoofdstuk gaan we dieper in op enkele planningsinstrumenten die we in de ontwikkeling van de Cadixwijk zullen gebruiken.

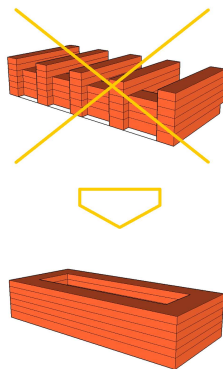
Herziening van het BPA aan de hand van een RUP

Zoals hiervoor reeds gezegd vormt de verbreding van de Kattendijkdok Oostkaai, omwille van de aanleg van een vrije trambedding, de aanleiding voor de herziening van het BPA met een RUP. De bouwblokken van de Kattendijkdok Oostkaai moeten dus verschoven worden en dus herbekeken worden in het RUP. Na nader onderzoek van het bestaande BPA en na ontwerpend onderzoek binnen de bouwblokken stelde de plangroep voor om de perimeter uit te breiden met de douanesite en de bouwblokken van de Noordrand. In dit hoofdstuk stellen we de uitgangspunten voor de verschillende onderdelen van het RUP voor zoals ze zullen worden opgenomen in de startnota:

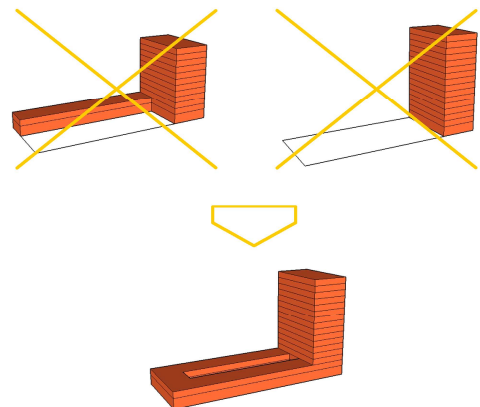
- **Flexibele voorschriften en bouwveloppes:** Aangezien de ontwikkeling van de Cadixwijk een hele tijd zal duren hebben we een RUP nodig dat een tijdje mee kan. We willen een enveloppe voorzien die diversiteit en variatie toelaat maar niet oplegt.
- **Funciemix op schaal van het bouwblok 50% wonen:** In plaats van te werken met een funciemix op schaal van de kavel, willen we werken met een funciemix (verweving) op schaal van het bouwblok. Onze streefcijfers voor de funciemix in de Cadixwijk zijn 75% wonen – 21% kantoren – 4% gemeenschapsvoorzieningen. Toch willen we deze exacte cijfers niet opleggen op bouwblokniveau. Dit zou te beperkend werken. We hebben de regie immers in eigen handen en kunnen de funciemix constant en geleidelijk sturen of bijsturen. Het belangrijkste aspect is dat de nadruk in de Cadix moet liggen op de woonfunctie. Daarom leggen we per bouwblok een minimum van 50% vloeroppervlakte voor wonen op.
- **Patroon Cadixweefsel aanhouden door bouwlijn strikt te respecteren:** Het strakke rasterpatroon voor de Cadixwijk dat in het Masterplan Eilandje is uitgewerkt willen we zoveel mogelijk doortrekken. We kunnen van het RUP gebruik maken om de bestaande breuken in de bouwlijn om te zetten naar continuïteit. Ook voor de torens (douanegebouw en kaai 38) moet een plint tot aan de bouwlijn de basis van het bouwblok vormen
- **Locaties voor grotere handels- en/of horecaoppervlaktes:** De Cadixwijk wordt gezien als een homogene stadswijk met een vermenging van functies. Kleinschalige handelsfuncties moeten dus zowat overal met het wonen, de kantoren en de gemeenschapsfuncties kunnen verweven worden. Binnen de Cadixwijk zijn er echter enkele specifieke locaties waar we qua handel meer willen mogelijk maken. Als leidraad hiervoor gebruiken we de hart- en as strategie voor de wijk. Op deze strategische locaties kunnen we bijvoorbeeld grotere handelsoppervlaktes toelaten (groothandel, supermarkten,...): de koppen van de bouwblokken A3 en A4 langsheen het Cadixplein; de plint rondom het douanegebouw langsheen het

Cadixplein en de Kattendijkdok Oostkaai; de hoekgebouwen aan de Londen-Amsterdamstraat A5 en B6'.

- **Specifieke handel en horeca:** De locatie van specifieke handels- en horecafuncties wordt in het BPA bepaald. Er moet verder worden onderzocht of deze keuzes behouden blijven of moeten worden herzien. We spreken hier onder andere over de volgende functies: handel; discotheken, hotels en bovenlokale gemeenschapsvoorzieningen.
- **Locaties voor grote kantooroppervlaktes:** In het BPA werd zowel de site van het douanegebouw als de toren op kaai 38 opengelaten voor een totale ontwikkeling van kantoren. Enkel deze laatste willen we in de voorschriften van het RUP overhouden als volledig kantoorgebouw. Voor de hertekende site van het douanegebouw moet de mogelijkheid van een menging verder onderzocht worden.
- **Kattendijkdok Oostkaai:** De bouwblokken van de Kattendijkdok Oostkaai verschuiven 9m naar de kaaien toe. Hierdoor versmalt de kaai breedte van 33m naar 24m. Een voorbeeldinvulling van deze nieuwe breedte toont aan dat deze zowel ruimtelijk als functioneel voldoet. De overige voorschriften voor deze bouwblokken worden, buiten de algemene uitgangspunten die hiervoor werden aangegeven, bewaard.
- **Noordrand:** De bouwblokken B1 en C1 waarvoor nu een strokentypologie is opgelegd willen we in het RUP terugbrengen naar de gewone gesloten bouwbloktypologie zoals die ook in de rest van de Cadix, bijvoorbeeld aan de Kattendijkdok Oostkaai te vinden is. Ontwerpend onderzoek toont aan dat deze strokentypologie zowel ruimtelijk als naar ontwikkeling, zowel voor wonen als voor kantoren, sterke beperkingen kent. Er is geen reden om voor deze bouwblokken, in tegenstelling tot alle andere bouwblokken, een zeer strikte bouwveloppe op te leggen. Dit beperkt de flexibiliteit. De voorschriften voor bouwblok D1 worden, buiten de algemene uitgangspunten die hiervoor werden aangegeven, bewaard. Voor het bouwblok E1 (kaai 38) willen we af van de huidige onduidelijke voorschriften. In plaats van een toren of een plint willen we een duidelijke toren met plint. Het is ook belangrijk dat de plint de bouwlijn van het bouwblok volgt om het Cadixweefsel te vervolledigen.

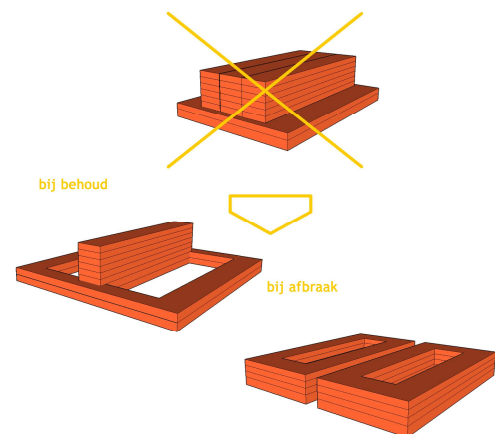


Figuur 16: gesloten bouwbloktypologie voor bouwblokken B1 en C1



Figuur 17: een duidelijke toren met plint voor bouwblok E1

- **Douanesite:** In plaats van de enveloppe van het bestaande RUP die zowel bij behoud van het bestaande gebouw als bij afbraak een oninteressant bouwvolume oplevert stellen we een gefaseerde aanpak voor. Bij behoud van het bestaande gebouw wordt een mogelijkheid tot een beperkte verdikking van het gebouw gelaten om een nieuwe gevel, terrassen of extra circulatie toe te laten. Verder wordt er de mogelijkheid gelaten om het gelijkvloers langsheen de bouwlijn van het bouwblok over een bepaalde bouwdiepte te bebouwen. Zo bekomen we dus een gerenoveerde toren met een plint die het bouwblok afmaakt. Bij afbraak van het gebouw stellen we een volledig nieuwe enveloppe voor die teruggrijpt naar het gesloten bouwblok zoals in de rest van de Cadixwijk. Voor de douanesite moet er onderzocht worden of er in plaats van 100% kantoren een gemengde bestemming kan worden opgelegd. Gezien de schaal van het



Figuur 18: twee opties voor het douanegebouw

gebouw en de centrale ligging lijkt het oninteressant voor de levendigheid van het hart van de wijk, mocht hier een monofunctionele kantoorontwikkeling worden voorzien.

Verkavelingsvergunning & bevragingbundels

De flexibele voorschriften van het RUP kunnen, wanneer de opportuniteit zich voordoet, verder verfijnd worden, ofwel aan de hand van de voorschriften van de verkavelingsvergunning ofwel aan de hand van de voorwaarden die worden opgenomen in de bevragingbundels waarmee de kavels op de markt worden gebracht. De opmaak van een verkavelingsvergunning is eigenlijk enkel strikt noodzakelijk wanneer er een nieuwe straat doorheen een bouwblok wordt getrokken die in het BPA nog niet ingetekend was, in casu voor bouwblok C2 en eventueel voor de douanesite. De bepalingen in een bevragingbundel worden echter enkel contractueel aan de eerste koper opgelegd. Ze worden niet juridisch verankerd op lange termijn. Er moet dus verder uitgezocht worden hoe we de verschillende ontwikkelingsstools kunnen laten samenwerken om tot het juiste resultaat te komen. Een voordeel van de bevragingbundels is wel dat het niet enkel ruimtelijke bepalingen maar bijvoorbeeld ook bepalingen in verband met duurzaamheid kan opleggen.

5 Balans

De Cadixwijk zal worden ontwikkeld volgens het principe van 100% return of 'onder een glazen stolp'. Dit wil zeggen dat de opbrengsten van de grondverkoop in de ontwikkelbare rand worden aangewend voor de heraanleg van het openbaar domein in de ganse wijk en het creëren van een sociale en duurzame mix. Het balans totaal van kosten en opbrengsten dient in evenwicht te zijn.

Hieronder wordt een eerste ruwe inschatting gemaakt van kosten en opbrengsten. Gedurende het ontwikkelingsproces zullen gedetailleerde ramingen worden gemaakt.

5.1 Kosten

De integrale gebiedsontwikkeling van de Cadixwijk brengt een heel aantal kostenposten mee, die duidelijk in beeld moeten worden gebracht.

Het betreft onder andere volgende posten (de lijst is niet limitatief):

- Bouwrijp maken van de kavels
- Heraanleg publieke ruimte (straten, dokranden, Cadixplein): ca. 23 miljoen Euro
- Aanleg nutsvoorzieningen en riolering: 100% subsidieerbaar door Riant op stadseigendom
- Traminfrastructuur: financiering vanuit De Lijn
- Bodemsanering: last ten koste van de Haven
- Renovatie waterinfrastructuur (kaaimuren, Mexicobrug): nader te bepalen
- Projectwerking: ca. 2 miljoen Euro
- Extern ontwerp/studie (duurzaamheid, open oproep): nader te bepalen
- Prefinanciering: nader te bepalen

De kosten worden voorlopig geraamd op 25 miljoen Euro. Deze onkosten omvatten voornamelijk de heraanleg van de publieke ruimte in de Cadixwijk à rato van 165 EURO/m².

In het kader van het protocol kunnen bijkomend nog andere onkostenposten opduiken.

5.2 Opbrengsten

Aan de opbrengstzijde kan een onderscheid worden gemaakt tussen volgende posten:

- Verkoop van gronden (opbrengst 'ontwikkelbare rand')
- Concessies (aan de dokranden)
- Ligplaatsgelden
- Huurgelden publiek domein

Een eerste ruwe inschatting van de opbrengsten levert een voorlopig totaal van ca. 35 miljoen Euro op.

5.3 Balans

Binnen het 100% return-project Cadixwijk mag de balans niet negatief overslaan. Elementen zoals duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale mix kunnen in rekening gebracht worden voor zover de balans het toestaat.

Volgens de eerste ruwe ramingen is de balans positief. Sowieso is het nog te vroeg om alle kosten gedetailleerd in beeld te brengen.

6 Krachtlijnen

Als algemene conclusie kunnen de volgende krachtlijnen op een rijtje worden gezet. Deze vormen het kader waarbinnen de gefaseerde, globale ontwikkeling van de Cadixwijk zal worden uitgevoerd. Aangezien de Cadixwijk als een 100%-returnwijk wordt ontwikkeld moeten de krachtlijnen met betrekking functionele programmatie en duurzaamheid steeds afgewogen worden ten opzichte van de totale balans van de wijk.

1. Ontwikkelbare rand in regie van de stad (GGPC-AG Vespa)

De west –en noordrand van de Cadixwijk met een ontwikkelbare vloeroppervlakte van ca. 200.000m² zal in regie van de stad worden ontwikkeld. De programmatandem GGPC-AG Vespa coördineert de ontwikkeling. Dit wil zeggen dat de gronden onder voorwaarden zullen worden verkocht aan derden (projectontwikkelaars, huisvestingsmaatschappijen...). De stad bepaalt wat er komt en met de opbrengsten van de verkoop zal het openbaar domein in de ganse Cadixwijk worden heraangelegd. Dit heet een 100% returnproject. Bovendien moet voldoende ruimte worden gelaten voor een sociale mix en duurzame leefomgeving (zie verder). Kritische succesfactor hierin is een samenwerkingsprotocol tussen stad en haven waarin de grondoverdracht van de ontwikkelbare rand vastgelegd wordt.

2. Ontwikkelbare rand: min. 75% wonen, min. 4% voorzieningen, max. 21% kantoren & handel

Om het door het Masterplan vooropgestelde woningaandeel voor het Eilandje fase 1 te kunnen halen zal een extra inspanning moeten worden gedaan in de Cadixwijk. Voor de ontwikkelbare rand wordt daarom als ondergrens 75% wonen nagestreefd (ca. 150.000m²). De ondersteunende wijkvoorzieningen (kinderopvang, scholen...) worden geraamd op minimaal 4% van de ontwikkelbare vloeroppervlakte. Kantoren en handel kunnen maximaal 21% innemen of ca. 42.000m².

3. Bestaande weefsel: maximaal inzetten op het ontwikkelen van de woonfunctie

Naast het voorziene woningaandeel in de ontwikkelbare zijn extra woonimpulsen nodig in het bestaande weefsel van de Cadixwijk. Strategische projecten hierin zijn de herontwikkeling van de Douanesite en de tweede fase van het Gouden Anker. In deze projecten zitten potenties om een verweven woningaandeel te voorzien.

4. 25% Sociale woningen, 50% Betaalbare woningen (streefcijfer), 25% Residentiële woningen en een gevarieerd aanbod aan woontypologieën

Er wordt een woningenmix vooropgesteld van 25% sociale woningen (15% huur- en 10% koopwoningen), 50% betaalbare woningen en 25% residentiële woningen. Het percentage betaalbare woningen geldt hierbij als een na te streven percentage. Daarnaast wordt eveneens een mix van woningtypologieën beoogd. Op die manier wil de stad verschillende doelgroepen aantrekken in de Cadixwijk waaronder gezinnen met kinderen. Voor de bestaande bewoners in een sociaal zwakkere positie wordt een flankerbeleid uitgewerkt.

5. Een gemengde woonwijk met een verweving op schaal van het bouwblok

Om een levendige wijk te bekomen is verweving van verschillende functies een noodzaak. Er wordt een menging voorgesteld op bouwblokniveau. Dit wil zeggen dat een bouwblok in de Cadixwijk kan samengesteld worden uit een sociale woningproject, naast een residentiële en betaalbare woningen, naast een kantoorgebouw, naast een school.... Op deze manier bekomen we een verticale verdeling van de functies die aanleunt bij de typologie en het gevarieerde beeld van de bestaande Cadixwijk. Er moet wel altijd voor worden gezorgd dat de klemtoon van de wijk op het wonen blijft liggen. Daarvoor moet er een minimum per bouwblok worden opgelegd.

6. Drie ruimtelijke strategieën: homogeen raster / hart en as / samengestelde bouwblokken

De Cadixwijk zal worden ontwikkeld volgens drie ruimtelijke strategieën: homogeen raster, hart en as, samengestelde bouwblokken.

De Cadixwijk bestaat uit een homogeen raster van woonstraten en gemengde gesloten bouwblokken, en enkele uitzonderingen. Er mag geen 'gouden randje' langsheen de waterkant gecreëerd worden. Ook deze blokken langs de waterkant maken integraal deel uit van de wijk.

In het as-model wordt de Kattendijkdok Oostkaai als belangrijkste wijkontsluitingsas en tramboulevard opgeladen met een aangepaste functiemix.

Het Cadixplein wordt de centrale ontmoetingsplaats of het hart van de wijk en combineert een verblijfsfunctie met evenementenplek met halteplaats voor de tram. De wanden ervan worden opgeladen met voorzieningen die interageren met het publiek plein. Anderzijds speelt de douanesite een belangrijke rol in de toekomstige beleving van het plein.

We willen de nieuwe bouwblokken van de Cadixwijk ontwikkelen als samengestelde bouwblokken met een verticale menging van functies. De grote bouwblokken worden verdeeld in kleinere loten van ongeveer 5000m² vloeroppervlakte.

7. Gefaseerde lange termijn ontwikkeling in twee grote fases

Elke fase met een afgewerkt geheel vormen. We onderscheiden twee grote ontwikkelingsfasen: de blokken die in herziening worden gesteld via een nieuw RUP en de blokken die niet in herziening worden gesteld.

Voor de eerste fase kijken we dus naar de bouwblokken B2, B2', C2 en D2 en de grote lopende projecten. De Napelsstraat is de enige Noord-Zuidstraat die op dit moment doorheen de Cadixwijk loopt. Zowel het douanegebouw als de SISA-kunstcampus liggen aan deze as geschakeld. De Napelsstraat kan in de eerste fase een belangrijke rol als wijk-as opnemen met daaraan gekoppeld verschillende voorzieningen.

De tweede grote fase bestaat uit de bouwblokken van de Noordrand (B1, C1, D1, E1) en uit de bouwblokken van de Kattendijkdok Oostkaai (A1, A2, A3, A4, A5, B6'). Dit is natuurlijk een zeer uitgebreide fase die verder moet worden verfijnd.

In de fasering is het belangrijk om ook de uitvoering van het openbaar domein en de ontwikkeling van het openbaar vervoer mee te nemen om zo bij elke fase tot een af en leefbaar geheel te komen.

8. Werken met flexibele ontwikkelingstools

Het werken met verschillende loten binnen de grote bouwblokken is een flexibel ontwikkelingsinstrument. De voorschriften en de enveloppes van het RUP worden flexibel gehouden. Deze kunnen mogelijk verfijnd worden aan de hand van verkavelingsvoorschriften en voorwaarden in de verkoopbundels.

9. Gedeeltelijke herziening BPA Eilandje met RUP Cadix

Voor de realisatie van een vrije trambedding op de Kattendijkdok Oostkaai is een verbreding van het wegprofiel nodig zoals het nu vastgesteld is in het BPA. Er wordt een RUP – procedure opgestart ter partiële herziening van het BPA-Eilandje. De douanesite (douanegebouw en bijhorende parking) en de noordrand (Houtdok Zuidkaai) worden eveneens mee opgenomen in de RUP procedure. De RUP procedure loopt twee tot drie jaar, afhankelijk van de plicht tot opmaak van een MER. Hierdoor is een onmiddellijke ontwikkeling van de westelijke en noordelijke dokrand niet mogelijk.

10. Duurzaamheid als thema van wijkontwikkeling

De Cadixwijk moet als een duurzame wijk worden ontwikkeld en geprofileerd. Reeds een heel aantal aspecten zijn opgenomen in de bestaande plannen. In een aantal andere aspecten kunnen we echter nog een stuk verder gaan. De toepassingen op schaal van het gebouw kunnen we gemakkelijk verwerken en opgeven in de verschillende bevragsingsbundels waarmee de kavels op de markt zullen worden gebracht. Voor de toepassingen op schaal van het bouwblok of op schaal van de wijk zullen we echter eventueel met een 'masterplan duurzaamheid' moeten werken dat de duurzame infrastructuur op

grote schaal uitwerkt en de precieze relatie tussen de individuele infrastructuur en de publieke infrastructuur bepaalt.