

# COMPLEXE STADSPROJECTEN

## *draaiboek*

### Naam website KCVS

DISCUSSIENOTA

### Oorspronkelijke naam document

Discussienota. Schipperskwartier en omgeving

### Project

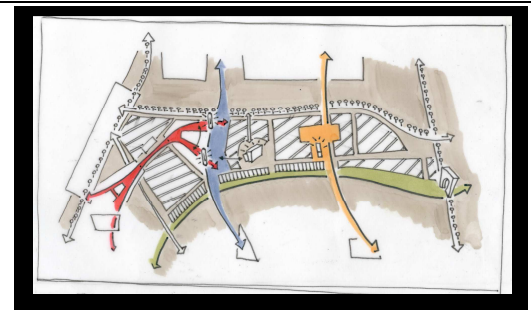
Schipperskwartier Antwerpen

---

## **Discussienota**

Schipperskwartier en omgeving

Juni 2002



## Noot

In de 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.

## Colofon

|                                                                                                     |                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Auteur en tekeningen:<br>BZ/PB –OB/Planningscel                                                     | Kitty Haine                                                                |
| Supervisie:<br>Planningscel<br>Dienst prostitutiebeleid                                             | Dries Willems en Hardwin De Wever<br>Karin Martens en Joris Wils           |
| Medewerking:<br>Stedenbouwkundige vergunningen<br>Winkelcentramanagement<br>Economisch ontwikkeling | Katrin Stammen<br>Els van hoof en Brigitte Kerremans<br>Barbara Vanrobaeys |

---

# Inleiding

De discussienota vormt de brug tussen de startnota, als afronding van de onderzoeksfase, en de plan- en besluitvormingsfase binnen het door het college goedgekeurde planningsproces. In deze nota wordt, op basis van de startnota, een eerste worp gedaan naar een mogelijke gewenste ontwikkeling voor het Schipperskwartier en omgeving. De nota vormt daarmee de aanzet tot discussie in de werkgroep 'herontwikkeling Schipperskwartier', waarin een afvaardiging van de betrokken kabinetten en stedelijke diensten zal zetelen.

De discussienota bestaat uit vijf onderdelen:

In een eerste deel wordt een synthese gegeven van de belangrijkste inzichten en elementen die we vanuit de startnota in de discussie moeten meenemen. De synthese omvat een samenvattende tabel met sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen (SWOT-analyse) in het gebied en een overzicht van de informatieve, richtinggevende en bindende bepalingen uit de planningscontext waarbinnen de verdere discussie zich dient af te spelen.

Een tweede deel schetst de visie op het gebied. Deze visie wordt vervolgens vertaald in een strategie (deel 3) om met het studiegebied om te gaan en verder uitgewerkt tot een gewenste ruimtelijke structuur (deel 4) voor het studiegebied. Deze wensstructuur is opgebouwd uit verschillende deelconcepten die besproken worden aan de hand van vier trajecten doorheen de wijk.

In een laatste deel van de discussienota worden de bestaande functie- en investeringsvoorstellen, aangehaald in de voorstudie van Tempera 'Toekomstkansen Falconplein en Klapdorp' en in de diverse nota's van buurtorganisaties en -verenigingen, getoetst aan de eerder uitgewerkte wensstructuur en wordt de haalbaarheid van de voorstellen binnen de ruimere (economische, sociale, ...) context van de stad geëvalueerd.

# 1. Synthese startnota

## 1.1 SWOT-Tabel

### Deelgebieden

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

## Deelstructuren

| STERKTEN                                                                                                                                                                   | ZWAKTEN                                                                                                                                                                                                                                                                                       | KANSEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                | BEDREIGINGEN                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>VERKEERSSTRUCTUUR</b>                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                          |
| Fijnmazig openbaar vervoersnetwerk<br><br>Goed ontsloten door grote infrastructuur<br><br>Goede bereikbaarheid                                                             | Parkeerproblemen<br><br>Verkeerscarrousel (zolang geen uitspraak mbt tippelprostitutie)                                                                                                                                                                                                       | Falconplein vormt een onderdeel van de culturele as (looptraject Zuid-Eilandje)                                                                                                                                                                                                                       | Verhoging van de parkeerdruk tgv nieuwe activiteiten op het Eilandje of in het Schipperskwartier                         |
| <b>WOONSTRUCTUUR</b>                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                          |
| Strategische ligging<br><br>Aanbod van architecturaal waardevolle panden zowel eensgezinswoningen als pakhuizen                                                            | Kwetsbaar en versnipperde woonfunctie<br><br>Leegstand boven winkels<br><br>Grote concentratie sociale woningen in het kerngebied<br><br>Meer appartementen dan eensgezinswoningen<br><br>Slecht imago van de wijk<br><br>Verouderd en verwaarloosd woningbestand en opsplitsing van woningen | Noodzaak aan nieuwe studentenhuisvesting door verhuis van de universiteit naar het stadscentrum<br><br>Aangrijpen van het door de stad gevoerde beleid ter bescherming van de woonomgeving<br><br>Ombouwen van oneigenlijke appartementen en handelspanden tot volwaardige een- of meergezinswoningen | Ontwikkelingsdruk - loftcomplexen en luxe appartementen<br><br>Sociale verdringing bij herontwikkeling                   |
| <b>ECONOMISCHE STRUCTUUR</b>                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                          |
| Imagogerichte bedrijvigheid en horeca aan de randen van het studiegebied door sterke investeringspartners<br><br>Architecturale kwaliteit van de leegstaande handelspanden | Slecht imago van handel en horeca aan de binnenzijde van het studiegebied<br><br>Structurele leegstand en verzegelde panden                                                                                                                                                                   | Zeemanshuis<br><br>Bedrijvencluster rond het Hessenhuis                                                                                                                                                                                                                                               | Terugkeer van de georganiseerde misdaad                                                                                  |
| <b>SOCIALE STRUCTUUR</b>                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                          |
| Grote groep actieve bevolking<br><br>Eigen identiteit en dynamiek<br><br>Geen typische migrantenbuurt                                                                      | Achtergestelde buurt<br><br>werkloosheid<br><br>Grote groep gebruikers/bezoekers tov bewoners                                                                                                                                                                                                 | Dynamiek van de studenten/kunstenars                                                                                                                                                                                                                                                                  | Druk van externe groepen (huis- en raameigenaars) die niet in het gebied gedomicilieerd zijn.<br><br>Sociale verdringing |
| <b>OPEN RUIMTE STRUCTUUR</b>                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                          |
| Aantal interessante en legendarische pleinen met naam en faam                                                                                                              | Tekort aan open ruimte zowel privaat als publiek<br><br>Geen duidelijke trajecten tussen de bestaande open ruimte binnen en buiten het gebied<br><br>Slechte reputatie (geweld, sluikstorten, ...)<br><br>Weinig groen<br><br>Geen voorzieningen voor jongeren (sport en spel)                | Braakliggende percelen<br><br>Mogelijke relatie met pleinen in de omgeving (Stadswaag-Veemarkt –Mutsaertplein – Hanzestedenplaats ...)<br><br>Mogelijk relatie met het water via de Kaaien<br><br>Grote open ruimten in de omgeving (Eilandje-spoorwegemplacement)                                    | Ontwikkelingsdruk op de grote percelen<br><br>Dichtslibben van het gebied                                                |

| VOORZIENINGEN                                                               |                                                                                                                                                       |                                                                                                                    |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Bovenlokale voorzieningen in aanpalende buurten – stadscentrum-universiteit | Blinde vlekken in de voorzieningenstructuur:<br>Wijkgerichte voorzieningen<br>Voorzieningen voor jongeren<br>Categorie sport en welzijnsvoorzieningen | Het door de stad gevoerde beleid: beperking van de overlast van de prostitutie en de strijd tegen de namaakhandel. | Inplanting van een aantal grote niet buurtgerichte voorzieningen in het woonweefsel |
| Zeemanshuis                                                                 |                                                                                                                                                       | Paardenmarkt als wijkwinkelcentrum                                                                                 |                                                                                     |
| Handel op de Paardenmarkt                                                   | Barrièrewerking naar Antwerpen Noord (spoorwegemplacement-Sint-Jansplein,...)                                                                         | Uitbouw van de wijkwerking (stadsmagazijn)                                                                         |                                                                                     |
|                                                                             | Overlast en slecht imago van bestaande voorzieningen (prostitutie-malafide handel)                                                                    | Heroriëntatie van het Zeemanshuis                                                                                  |                                                                                     |
|                                                                             |                                                                                                                                                       | Stedelijke dienstverlening in het Klapdorp 14-16                                                                   |                                                                                     |

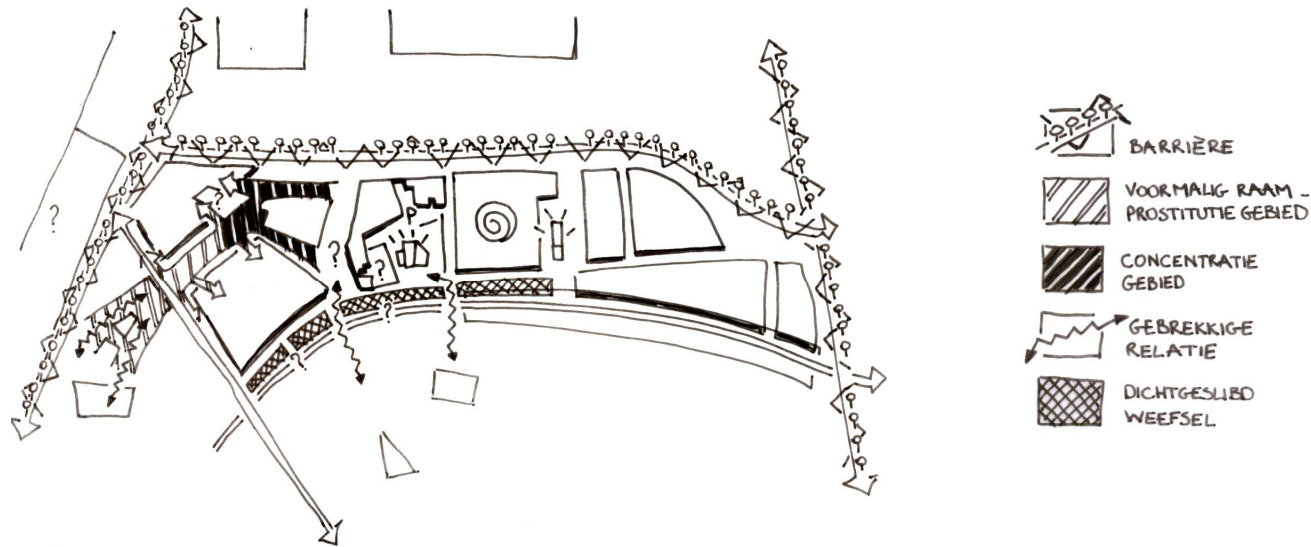
## 1.2 Synthese planningscontext

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

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



### 1.3 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 bijengewaaaid 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.

---

## 2. Visie

Het Schipperskwartier, een verleidelijk stukje Antwerpen.

### 2.1 Een verleidelijk stukje stad

Het Schipperskwartier moet uitgebouwd worden als een volwaardige wijk binnen de stad Antwerpen. Een wijk die niet langer weggestopt wordt achter de sterke wanden die zich in de loop der tijd rond het gebied hebben gevormd, maar een kwalitatieve scharnier tussen de binnenstad en het Eilandje met zijn eigenheid en “Las Vegas glitter en glamour” karakter.

Een heldere ruimtelijke structuur binnen het studiegebied en in de aanhechting ervan met de aanpalende ontwikkelingsgebieden vormt de basis van de verankering van de wijk binnen de rest van de stad. De opwaardering en heraanleg van straten en pleinen binnen een samenhangend ontwerp voor de publieke ruimte kan positief bijdragen tot de leesbaarheid van het gebied.

In het Schipperskwartier als volwaardige stadswijk wordt gestreefd naar verweving. Waar verwerving van functies niet evident is, gezien de specificiteit van de functie (bvb raamprostitutiegebied), dient op zijn minst gestreefd te worden naar een verweving van publiek, en wordt het monofunctionele deelgebied kwalitatief verankerd binnen de rest van de wijk.

### 2.2 Een verleidelijke woonbuurt

De woonfunctie in het studiegebied is zwak en kwetsbaar. Nochtans heeft het gebied heel wat troeven als woonbuurt: de nabijheid van het stadscentrum, een goede bereikbaarheid, een verwaarloosd doch aantrekkelijk patrimonium,... Inzetten op de wijk als woonbuurt is inzetten op het ondersteunen van bestaande bewoners, het aantrekken van nieuwe bewonersgroepen, de verbetering van de woonomgeving en de uitbouw van de buurtgerichte voorzieningen.

Gezien de beperkte private open ruimte in het gebied dient extra aandacht besteed te worden aan de linken met open ruimten in de aanpalende wijken en aan de bewoner in het openbaar domein. Dit moet zich vertalen in kwalitatieve pleinen en straten met, naast een rol op bovenlokaal niveau ook, en vooral, een belangrijke woonondersteunende functie.

Het Schipperskwartier als woonbuurt kan zijn kracht halen uit de grote woningdifferentiatie die reeds aanwezig is. Daarbij dient extra ondersteuning gegeven te worden aan de omvorming van voormalige handels- en prostitutiepanden tot woongelegenheden voor verschillende doelgroepen. Doorgaand verkeer strookt niet met de idee van een verleidelijke woonbuurt. Er dient dan ook in de eerste plaats ingezet te worden op verblijfskwaliteit. Ook bewonersparkeren moet de volle aandacht krijgen.

## **2.3 Een verleidelijke raamprostitutiebuurt**

Raamprostitutie is een onmisbaar facet binnen een grootstad zoals Antwerpen. Het Schipperskwartier blijft een rosse buurt en dat mag en kan ook. Prostitutie kan de wijk ook op een positieve manier een eigen cachet kan geven. Daartoe dient het "Las Vegas karakter" van de buurt op een kwalitatieve manier in de verf gezet te worden.

Kiezen voor een woonbuurt en een raamprostitutiebuurt hoeft niet haaks op elkaar te staan. De meeste huidige bewoners hebben duidelijk geen problemen met de raamprostitutie op zich maar wel met de overlast ervan. Er werd reeds hard gewerkt aan het minimaliseren van deze overlast (stop verkeerscarroussel dmv voetgangersgebied, wildplassen-openbare urinoirs, ...) en de uitbouw van een kwalitatief raamprostitutiegebied vanuit verschillende invalshoeken (sociaal, medisch, ruimtelijk, bouwfysisch, veiligheid, ...). Deze inspanningen worden, sinds kort, niet enkel meer geleverd door de stad, maar ook door private raameigenaars. Hierdoor komt stilaan een zichtbare renovatiegolf in het raamprostitutiegebied op gang. De ingeslagen weg van kwaliteitsverbetering en minimalisering van de overlast moet verder worden gezet.

## **2.4 Verleidelijk voor investeerders**

Er wordt naarstig geïnvesteerd in de buurten rond het Schipperskwartier. Kwalitatieve bedrijvigheid krijgt hier een vaste voet aan de grond terwijl de economische activiteiten binnen het studiegebied tot stilstand zijn gekomen. Investerings binnen het studiegebied blijven beperkt.

Als stad is het belangrijk om investeerders een duidelijk kader te bieden waarbinnen private partijen concrete investeringsvoorstellen kunnen doen. De overheid dient daarbij te waken over de vooropgestelde doelen en het algemeen belang. Investeerders aantrekken mag in het Schipperskwartier niet resulteren in het opslorpen van het gebied binnen de omliggende ontwikkelingen, maar in een ontwikkeling op maat van het gebied met respect en oog voor de eigenheid ervan.

Een nieuw economisch draagvlak is belangrijk voor de leefbaarheid van de buurt. Dit betekent naast de afbakening en de versterking van een wijkwinkelcentrum, de herinvulling van voormalige handels- en prostitutiepanden, ondersteuning van KMO, ... Om de weg af te sluiten voor malafide handel en de terugkeer van de georganiseerde misdaad heeft de wijk nood aan een nieuwe impuls, een motor om de economische activiteiten in de leegstaande panden opnieuw aan te zwengelen.

### 3. Strategie

De strategie is erop gericht:  
het afgesloten gebied open te breken en als een volwaardige stadswijk op de rest van de stad aan te sluiten  
door, met respect voor de eigenheid van het gebied, de kwaliteit ervan te verbeteren

De strategie is terug te brengen tot drie krachtlijnen:

#### 1. Perforeren van de wanden

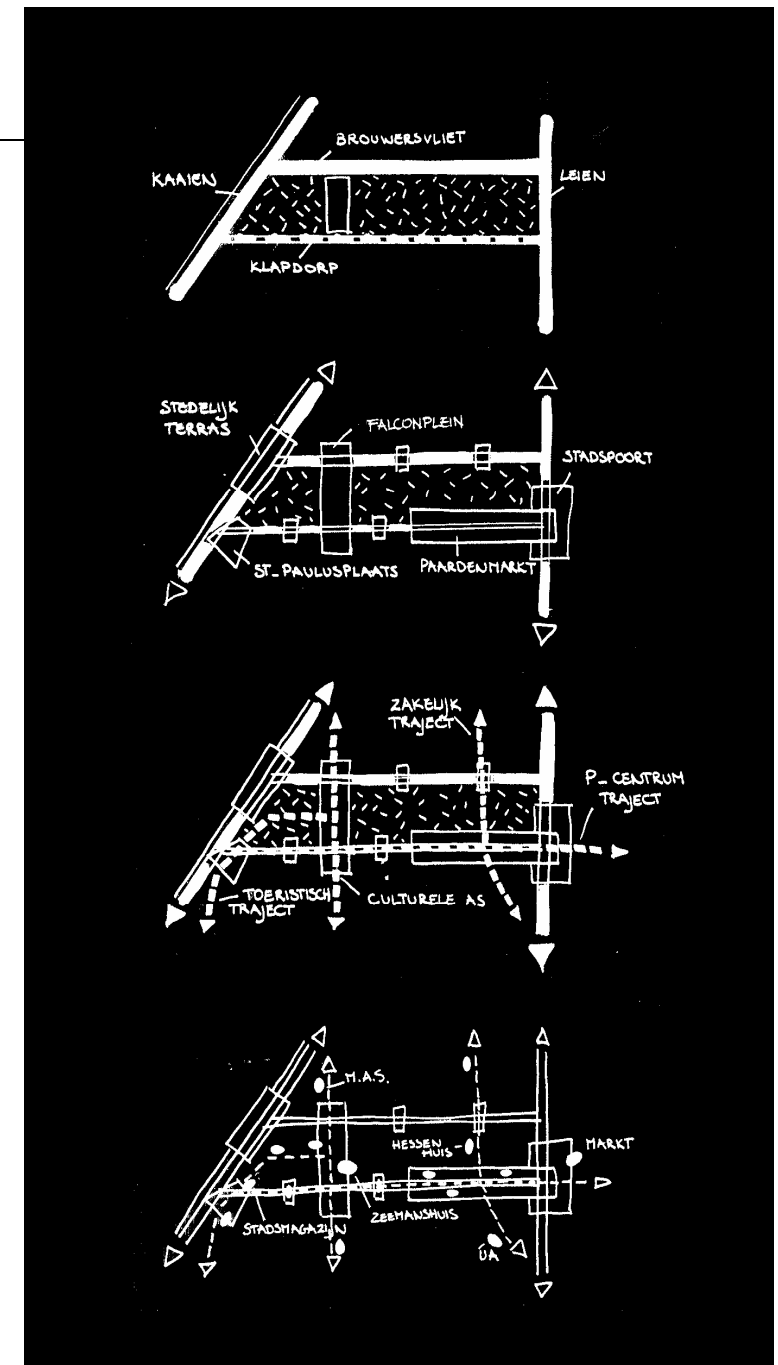
Om het gebied aan te sluiten op de rest van de stad dienen in de eerste plaats kwalitatieve toegangen tot het gebied voorzien te worden in de sterke wanden. Deze perforaties zijn in vorm, grootte & invulling afhankelijk van de locatie & specifieke omgevingskenmerken.

#### 2. Trajecten doorheen het gebied

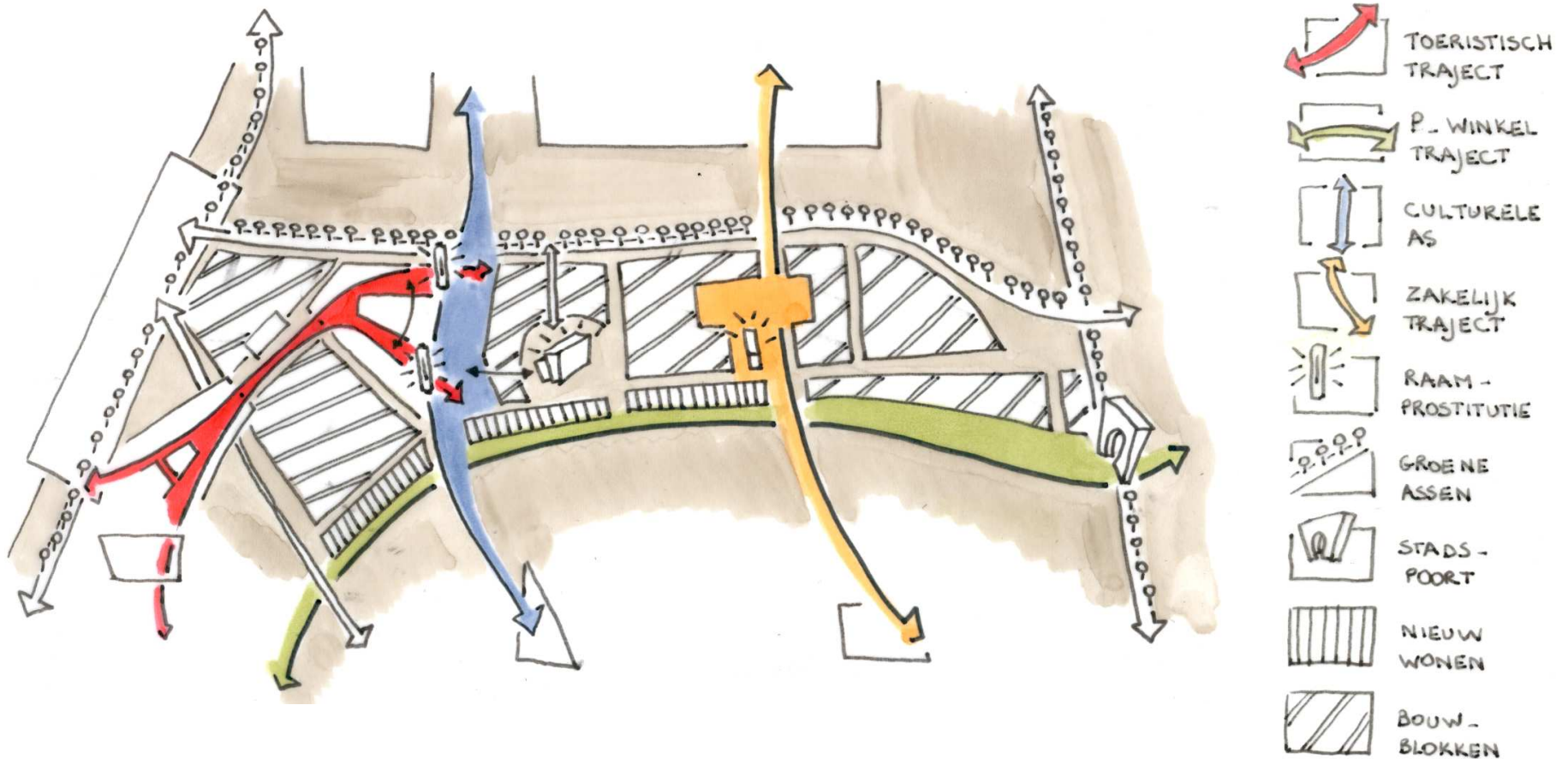
Om als een volwaardige stadswijk te functioneren is het niet voldoende mooie toegangen te creëren, maar dienen vervolgens leesbare en uitnodigende (loop-) trajecten doorheen het gebied te worden uitgezet. De uitgestippelde trajecten moeten hun vertaling onder meer vinden in het openbaar domein.

#### 3. Opladen van de trajecten

Een traject is meer dan een lijn op een kaart of eenzelfde straatsteen. Om te functioneren moeten trajecten opgeladen worden met activiteiten die bezoekers uitnodigen de wijk verder te verkennen.



## 4. Gewenste ruimtelijke structuur



### **A. Toeristisch traject: historisch stadshart – Falconplein**

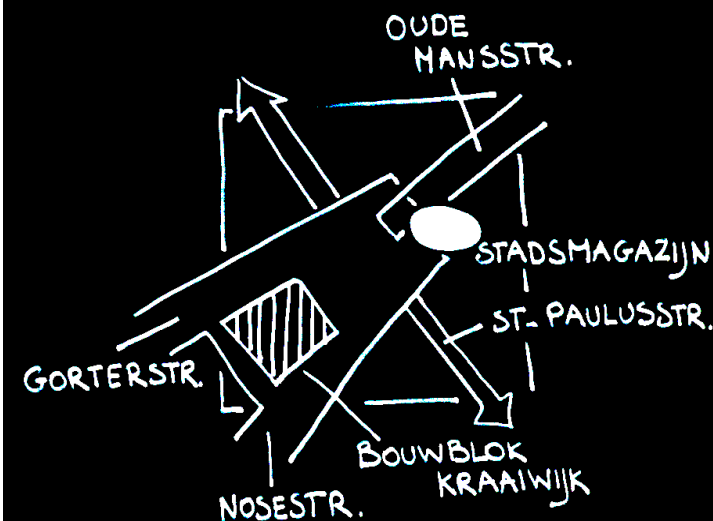
**Het traject takt aan op de toeristische wandelroutes in de omgeving van de Veemarkt. De routes worden doorgetrokken tot het raamprostitutiegebied in het Schipperkwartier en van daaruit naar het Eilandje.**

**Het traject loopt via de Sint-Paulusplaats (1), de Oude Mansstraat (2) en het raamprostitutiegebied (3) om uit te komen op het Falconplein (4).**



## 1. St-Paulusplaats, uitloper van het stadshart & schakel met het Schipperskwartier

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ruimtelijk  | <p>Om de schakel tussen binnenstad en Schipperskwartier ruimtelijk vorm te geven, dienen beide delen van de St-Paulusplaats, over de St-Paulusstraat–St-Pietersvliet heen, opnieuw samengebracht te worden tot één ruimtelijk geheel. In de rug van het plein worden de Noséstraat en de Gorterstraat uitgebouwd tot kwalitatieve verbindingsstraten tussen Veemarkt (historisch stadshart) en de St-Paulusplaats.</p> <p>De renovatie en heroriëntatie van het kleine, volledig dichtgebouwde bouwblok van de Kraaiwijk zou een extra impuls kunnen geven aan het vernieuwde plein. Daarbij kan gedacht worden aan een meer toeristische invulling (evt. paviljoen met toegang tot de ruïen). Onder de St-Paulusplaats komen drie ruïen samen in 'de kapel'- één van de indrukwekkendste ondergrondse bouwwerken van Antwerpen. Een periscope of ruïenkijker (cfr Lyon), die de ondergrondse infrastructuur zichtbaar maakt aan de oppervlakte, kan een kwalitatief en toeristisch attractief element vormen op het plein.</p> |
| Functioneel | <p>Een min of meer spontane ontwikkeling van horeca valt te verwachten op de St-Paulusplaats. Daarbij kan in de eerste plaats voortgebouwd worden op de reeds bestaande en kwalitatieve horeca aan het plein. Bovendien bevinden zich, als ondersteuning van de horecafunctie, in de pleinwanden een aantal niet commerciële publiekstrekkende functies zoals het Tolhuis, het Crauwelenhof en het stedelijke ontmoetingscentrum 'Het Stadsmagazijn'. Ook de terminus van de tramlijn krijgt zijn plaats aan het plein.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

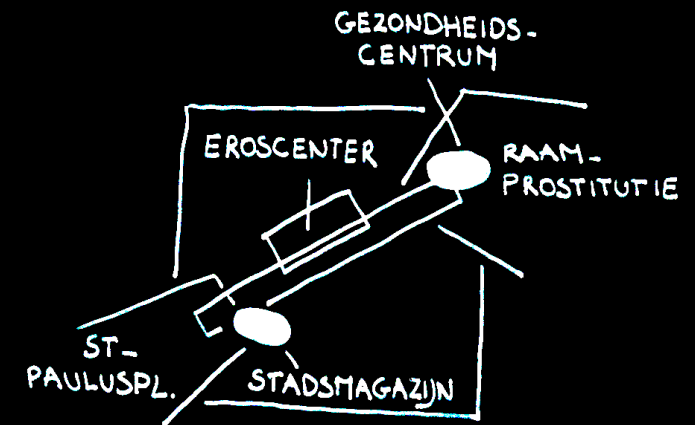


Horeca op de Sint-Paulusplaats



## 2. Oude Mansstraat, overgangsstraat raamprostitutie & toeristisch stadshart

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ruimtelijk  | <p>De Oude Mansstraat vormt een strategische link tussen het raamprostitutiegebied en de toeristische binnenstad. Om deze functie op een kwalitatieve manier te kunnen opnemen is heraanleg noodzakelijk.</p> <p>Het beginpunt van de straat wordt, aan de St-Paulusplaats, gemarkeerd door het stedelijk ontmoetingscentrum in het gerenoveerde 'Stadsmagazijn'. De zichtbaarheid van het centrum van op het plein zou in de toekomst nog verbeterd kunnen worden wanneer ook de Keistraat 1 en 3 in ontwikkeling genomen zouden worden. Op de zichtlijn van de Oude Mansstraat naar het raamprostitutiegebied ligt het gezondheidscentrum dat in 2003 zal worden opgericht. Op de overgang Oude Mansstraat-raamprostitutiegebied situeren zich nog twee braakliggende hoekpercelen. Ontwikkeling van deze percelen kan de toegang tot het raamprostitutiegebied op een kwalitatieve manier markeren.</p> <p>Een mogelijk sleutelproject in de Oude Mansstraat is de herinvulling van het Eroscentrum. Het gebouw neemt maar liefst <math>\frac{1}{4}</math> van de volledige straatgevel van de Oude Mansstraat in. Herbestemming van dit gebouw zou een belangrijke impuls zijn voor de herbestemming van de straat.</p> |
| Functioneel | <p>Als overgangsstraat tussen de toeristische binnenstad en de raamprostitutie is de Oude Manstraat een geschikte locatie voor erotisch getinte commerciële functies (erotisch restaurant, kleding, lichaamscultuur, ...) Voortbordurend op de evenementen van Bordello zouden een kunstgalerie en ateliers voor erotische kunst de Oude Mansstraat een eigen elan kunnen geven.</p> <p>De typologie van de voormalige prostitutiepanden (kleine kamers in combinatie met gemeenschappelijke ruimten) is met kleine ingrepen om te vormen tot studentenwoningen. Daarmee kan ingespeeld worden op de bijkomende vraag aan studentenhuisvesting ten gevolge van de reorganisatie van de Antwerpse universiteit.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



Oude Mansstraat (zicht op St-Paulusplaats)



### 3. Een kwalitatief raamprostitutiegebied

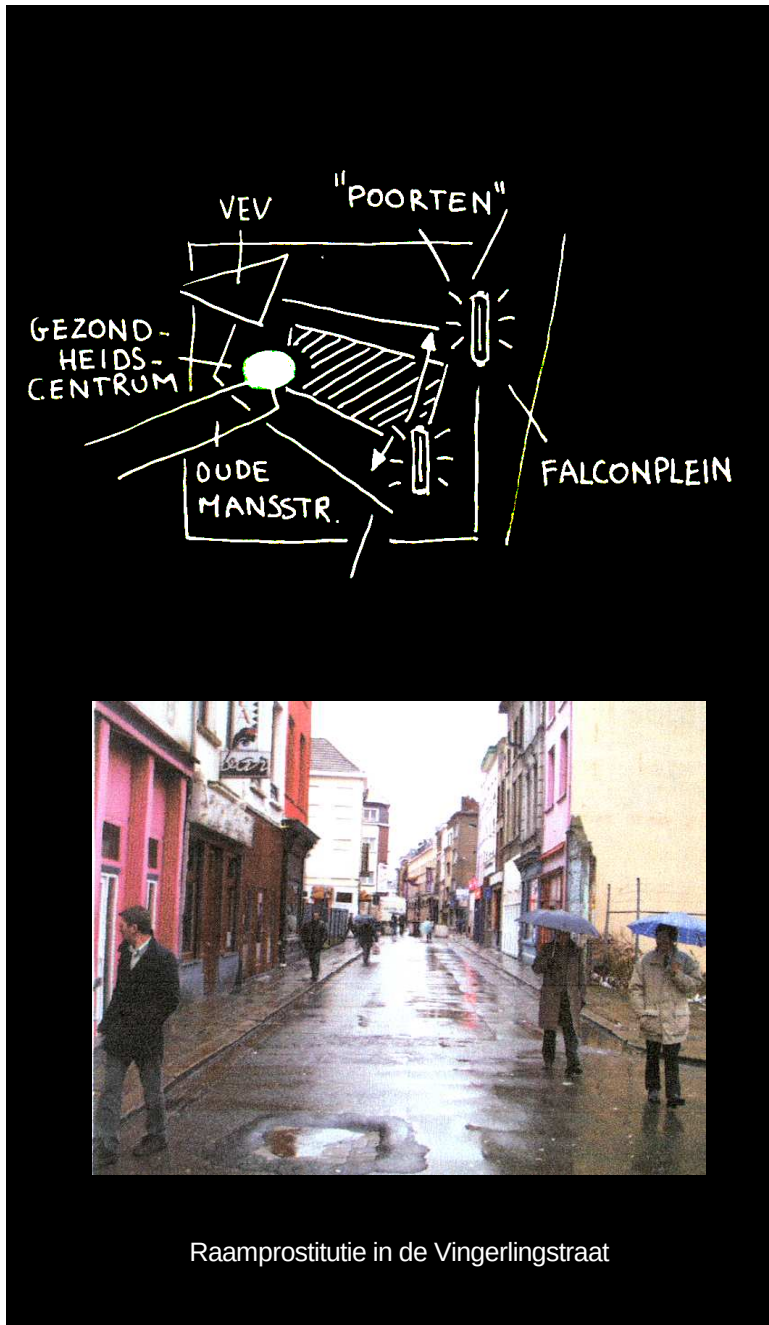
Ruimtelijk  
Functioneel

De keuze voor het “V-model” als concentratiegebied raamprostitutie werd reeds gemaakt in het Beleidsplan Prostitutie Antwerpen. Het concentratiegebied heeft inmiddels een juridische vertaling gekregen en werd op het terrein gerealiseerd.

“Verweving” vormt vaak de kracht van een gebied. Waar “verweving van functies” niet haalbaar is moet dan ook gestreefd worden naar “verweving van publiek” en moet de functie zelf zo goed mogelijk verknoopt worden met de rest van het gebied. Het publiek in de Antwerpse raamprostitutiestraten is doorgaans erg homogeen en beperkt tot de groep prostituanten. De sfeer in het gebied is opvallend anders wanneer uitgangsegelegenheden zoals Café d’Anvers geopend zijn. De verweving van publiek kan nog verder in de hand gewerkt worden door het gebied “bezoekbaar” te maken voor toeristen en buurtbewoners.

De plannen voor de heraanleg van de prostitutiestraten als voetgangerszone liggen op tafel. Met de “Geschiktheidsverklaring raamprostitutiepand” is de stad erin geslaagd een renovatiegolf in het raamprostitutiegebied op gang te brengen. De meeste raamprostitutiepanden worden grondig gerenoveerd om aan de reglementen te voldoen. De renovaties blijven echter hoofdzakelijk beperkt tot de binnenzijde van de panden. Om de kwaliteit van de buitenruimte en de belevingswaarde van het gebied te verhogen is er nood aan een beeldkwaliteitsplan waarbinnen, in samenwerking met de raameigenaars, een “gevel/verlichtingsproject” kan worden opgezet.

Op de aansluitingspunten van de raamprostitutiestraten en het Falconplein worden “poorten” uitgewerkt. De “installaties” op deze markeerpunten moeten de verknoping van het monofunctioneel gebied binnen de rest van de wijk bewerkstelligen. Bovendien kunnen de “installaties” een kwalitatief element vormen langs de culturele as, waarvan Falconplein deel uitmaakt, en de raamprostitutie een gezicht geven op een hoger schaalniveau.



## **B. Culturele as**

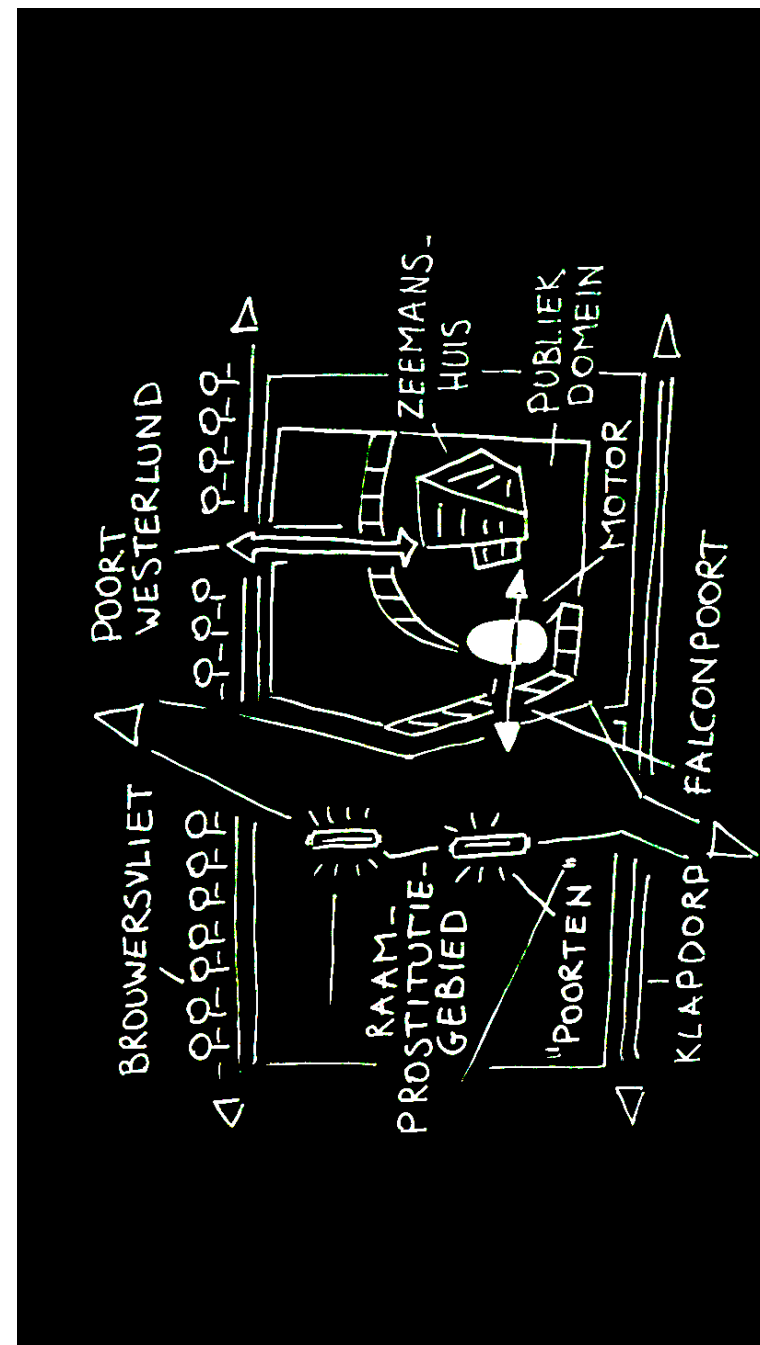
**De culturele as is een concept op stedelijk niveau waarbinnen alle bovenlokale culturele voorzieningen, van noord tot zuid, verbonden worden via een wandelroute. Deze culturele as doorkruist het gebied via het Falconplein (4) en maakt op die manier de verbinding tussen de academie in het zuiden en het nog te realiseren M.A.S. (Hanzestedenplaats – Eilandje) ten noorden van het studiegebied.**

**Een attractieve & kwalitatieve invulling van het gedeelte van de culturele as binnen het studiegebied is een belangrijke stap in de richting van de aansluiting van het Schipperskwartier op de rest van de stad.**



#### 4. Falconplein, zenuwcentrum van het Schipperskwartier

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ruimtelijk  | <p>Het Falconplein vormt, als kruispunt van de verschillende trajecten (lokale en bovenlokale, bestaande en nieuwe, binnen en buiten het gebied), het zenuwcentrum van het Schipperskwartier.</p> <p>Daarbij dient het Falconplein samen met de aanhechtingspunten in de aanpalende wijken, (Van Schoonbekeplein–Eilandje en Kaasbrug–Academiewijk), bekeken te worden, zodat het plein, en van daaruit de buurt, stevig verankerd wordt in de omliggende wijken. Als onderdeel van de culturele as binnen de stedelijke structuur en als zenuwcentrum van de wijk is het belangrijk dat er bij de heraanleg extra aandacht wordt besteed aan het ontwerp (evt. wedstrijd).</p> <p>Het plein als zenuwcentrum van trajecten staat niet gelijk aan het plein als verkeersknooppunt. Integendeel, in functie van de heroriëntatie van het Falconplein kunnen we in de aanloop van het wijkcirculatieplan meegeven dat gemotoriseerd verkeer over het plein tot een minimum herleid dient te worden ten voordele van het langzaam verkeer en het openbaar vervoer. De noord-zuid doorsteek voor gemotoriseerd verkeer loopt bij voorkeur via het Hessenplein. (zie D: zakelijke as)</p>                                                                                                                                                                                                   |
| Functioneel | <p>Door zijn strategische ligging en aantrekkelijk patrimonium en vanuit de functie als zenuwcentrum is na heraanleg de herleving van de woonfunctie op de verdiepingen en een min of meer spontane invulling van de handelsruimten onder de vorm van horeca te verwachten (uitwaaiering van de sterke horecaontwikkeling op de Brouwersvliet, doelgroep zakenlui, studenten en toeristen, binnen de invloedsszone van het M.A.S.).</p> <p>Toch is een motor voor nieuwe ontwikkeling langs het plein onontbeerlijk. Deze motor kan ingeplant worden op de braakliggende stadgrond in het bouwblok rond het Zeemanshuis naast het plein. Indien de nieuw in te planten functie, die toch enigszins achterin ligt, een echte motor voor herontwikkeling van het plein wil zijn, dient aan een aantal criteria voldaan te worden.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De nieuwe ontwikkeling mag geen op zich staand totaalproject zijn (functie + handel + horeca in 1 gebouw). Afgeleide activiteiten dienen immers maximaal naar de voormalige handelspanden op het Falconplein getrokken te worden.</li> <li>2. De nieuwe functie dient maximaal betrokken te worden op het Falconplein. De hoofdingang voor zacht verkeer dient zich te situeren aan de Falconpoort. Indien mogelijk dient het volledige poortgebouw mee in de ontwikkeling genomen te worden.</li> </ol> |



3. Overlast ten gevolge van de nieuwe functie dient tot een minimum beperkt te worden. Gemotoriseerd verkeer (aan- en afvoer) wordt niet door de wijk geleid, maar bereikt het gebouw via de poort van Westerlund op de Brouwersvliet (overleg met de eigenaar is noodzakelijk). Parkeren voor bezoekers gebeurt op de bestaande parkings aan de Kaaien en onder het St-Jansplein. In de toekomst komt daar nog de ondergrondse parking aan de Godefriduskaai bij.
4. De nieuwe functie dient het zwaar gehavende bouwblok rond het Zeemanshuis af te werken. Daartoe dient bij de ontwikkeling van de functie een kwalitatieve pleinwand voorzien te worden aan de zijde van het Zeemanshuis en een kwalitatieve straatwand aan de Falconrui. Deze wanden herbergen bij voorkeur geen commerciële functies. De commerciële functies dienen immers in de eerste plaats te worden ondergebracht in de voormalige handelspanden aan het Falconplein.
5. Ontwikkeling van de braakliggende grond op korte termijn is een belangrijke impuls voor het gebied. Er dient dus rekening gehouden te worden met potentiële investeerders, en realisatietermijnen. De nieuwe functie dient tevens getoetst te worden aan de bepalingen van de bestaande bestemmingsplannen (gewestplan en BPA Falconplein).

Deze criteria vormen voor de stad een toetsingskader om bestaande en / of nieuwe investeringsvoorstellen op deze plek te evalueren. (evaluatie van een aantal voorstellen in 5. Toetsing bestaande voorstellen). Als eigenaar van de grond kan de stad de ontwikkeling op deze plek immers actief gaan sturen.



Braakliggende grond naast Zeemanshuis



Achterzijde braakliggende grond naast Zeemanshuis



Zicht van op de braakliggende grond naar de Falconrui



## 5. Bouwblokproject Zeemanshuis

### Ruimtelijk

Uit punt 4 blijkt duidelijk hoe vanuit het bouwblok rond het Zeemanshuis richting en concrete impulsen dienen gegeven te worden aan de herontwikkeling van het Falconplein. Het bouwblok is nagenoeg volledig in handen van twee actoren: de stad Antwerpen en Westerlund en leent zich dan ook uitstekend als bouwblokproject. Hiervoor kunnen een aantal principes worden meegegeven.

1. De relatie met Falconplein en Brouwersvliet is van belang. Doorgangen via de Falconpoort en de poort van Westerlund moeten gevrijwaard worden. De Falconpoort krijgt daarin de functie als poort voor zacht verkeer. Het gemotoriseerd verkeer dient via de poort Westerlund de binnenzijde van het bouwblok te bereiken
2. Achterkanten worden voorkanten. Het bouwblok dient aan de huidige achterzijde te worden afgewerkt als een volwaardige en kwalitatieve pleinwand rond het Zeemanshuis.
3. De stadsgronden behorende bij het Zeemanshuis worden door de stad ingebracht als publieke ruimte voor de buurt ter verbetering van de woonomgeving. (buurtparkje – speelruimte voor kinderen)

### Functioneel

De nieuwe motor is daarbij een sleutelproject in de herstructurering van het bouwblok. Een toetsingskader voor de motorfunctie werd onder punt 4 uitgewerkt.

Om de achterzijde van het bouwblok verder af te werken kan men de verdere indringing van bedrijvigheid vanuit de Brouwersvliet tot aan het Zeemanshuis via de poort Westerlund stimuleren. Deze nieuwe ontwikkelingen dienen, samen met de nieuwe motorfunctie, een volwaardige pleinwand te vormen aan het Zeemanshuis. De mogelijkheid om tevens aan de achterzijde van het terrein bedrijvigheid te ontwikkelen kan een extra argument zijn in de onderhandelingen met Westerlund mbt de nodige doorsteek voor gemotoriseerd verkeer.

Het Zeemanshuis dient in zijn functie als hotel maar ook als vergader- en congrescentrum meer als ondersteunende functie van de omliggende bedrijvigheid te worden uitgebouwd zonder daarbij zijn typisch karakter als Zeemanshuis te verliezen. De nieuwe kwalitatieve verbinding tussen Brouwersvliet en Zeemanshuis (via de poort Westerlund) ent het Zeemanshuis in zijn nieuwe functie ruimtelijk alvast meer op de reeds bestaande as met kwalitatieve bedrijvigheid (Brouwersvliet-Oude Leeuwenrui-Ankerrui). Analooq aan de motorfunctie geldt ook voor het Zeemanshuis het principe dat het gemotoriseerd verkeer via de Brouwersvliet en de poort Westerlund dient te lopen en niet langer door de wijk. Parkeren voor bezoekers gebeurt op de bestaande parkings aan de Kaaien en onder het St-Jansplein. In de toekomst komt daar nog de ondergrondse parking aan de Godefriduskaai bij.



Falconpoort sequentie plein-Zeemanshuis



Falconpoort sequentie Zeemanshuis-plein



Poort Westelund sequentie Brouwersvliet-Zeemanshuis

### **C. Traject Sint-Jansplein – binnenstad**

**Ondanks de ligging, op loopafstand van het stadscentrum, heeft de parking onder het Sint-Jansplein een lage bezettingsgraad. Naast de bestaande parkeerroute is er nood aan een duidelijke en aangename looproute tussen parking en stadshart. Enkel indien de gebruiker zijn weg vindt tussen parking en stadshart is het principe “autoluwe kern tussen Leien en Schelde, waarrond een cirkel van parkeergarages” om te zetten in de praktijk.**

**Het logisch traject loopt via Paardenmarkt (6) – Klapdorp (7) om aan de Koepoort aan te sluiten op de Lange Koepoortstraat.**



## 6. Stadspoort Sint-Jansplein – Paardenmarkt

Ruimtelijk  
Functioneel

De stadspoort op deze locatie is een onderdeel van één van de 8 conceptelementen uit het Globaal Structuurplan Antwerpen: “Stadspoorten op de Leien”.

Met de heraanleg van het Sint-Jansplein, de ondergrondse parking, de organisatie van de markt en evenementen, werden, aan de zijde van Antwerpen-Noord, reeds stappen in de uitbouw van de poortfunctie gezet. Een goede ruimtelijke vertaling van deze poortfunctie in de heraanleg van de Leien (tweede fase) is van belang om de barrièrewerking van de Leien op te heffen en de relatie tussen beide stadsdelen (studiegebied en Antwerpen-Noord) te leggen.

## 7. Paardenmarkt, wijkcentrum en verbindingsruimte

Functioneel

De Paardenmarkt heeft nog potenties als wijkcentrum:

- Vandaag reeds een vrij volledig aanbod
- weinig leegstand
- verzorgingsgebied studentenbuurt-Schipperskwartier-Leien-Eilandje
- bereikbaarheid

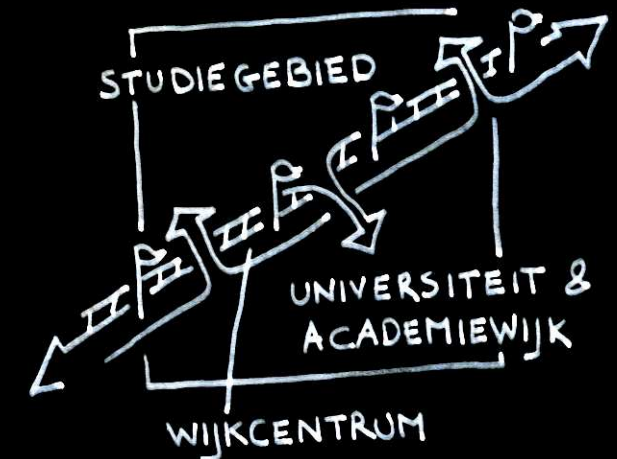
Een supermarkt is een belangrijke baken voor een wijkcentrum. De vraag naar een bovenlokale supermarkt in het gebied bestaat wel degelijk. De dichtstbijzijnde supermarkt is op de Groenplaats (GB) of aan het St-Jansplein (Aldi – barrière Leien). Daarbij kan, in overleg met de ondernemers, gekeken worden of schaalvergroting van de superette op de Paardenmarkt tot de mogelijkheden behoort.

Ruimtelijk

Ter ondersteuning van het reeds bestaande wijkcentrum dient ingezet te worden op aantrekkelijkheid en toegankelijkheid. De chaotische verkeersruimte van de Paardenmarkt dient te worden omgevormd tot ontmoetingsruimte en verbindingsruimte tussen het studiegebied en de universiteitsbuurt. Om deze doelstellingen te bereiken wordt de Paardenmarkt een nieuw dwarsprofiel aangemeten, waarbij de rijruimte voor het gemotoriseerd verkeer wordt ingeperkt ten voordele van de verblijfsruimte, groen en bijkomende parkeerplaatsen voor kort parkeerders en bewoners (van langsparkeren naar dwarsparkeren).

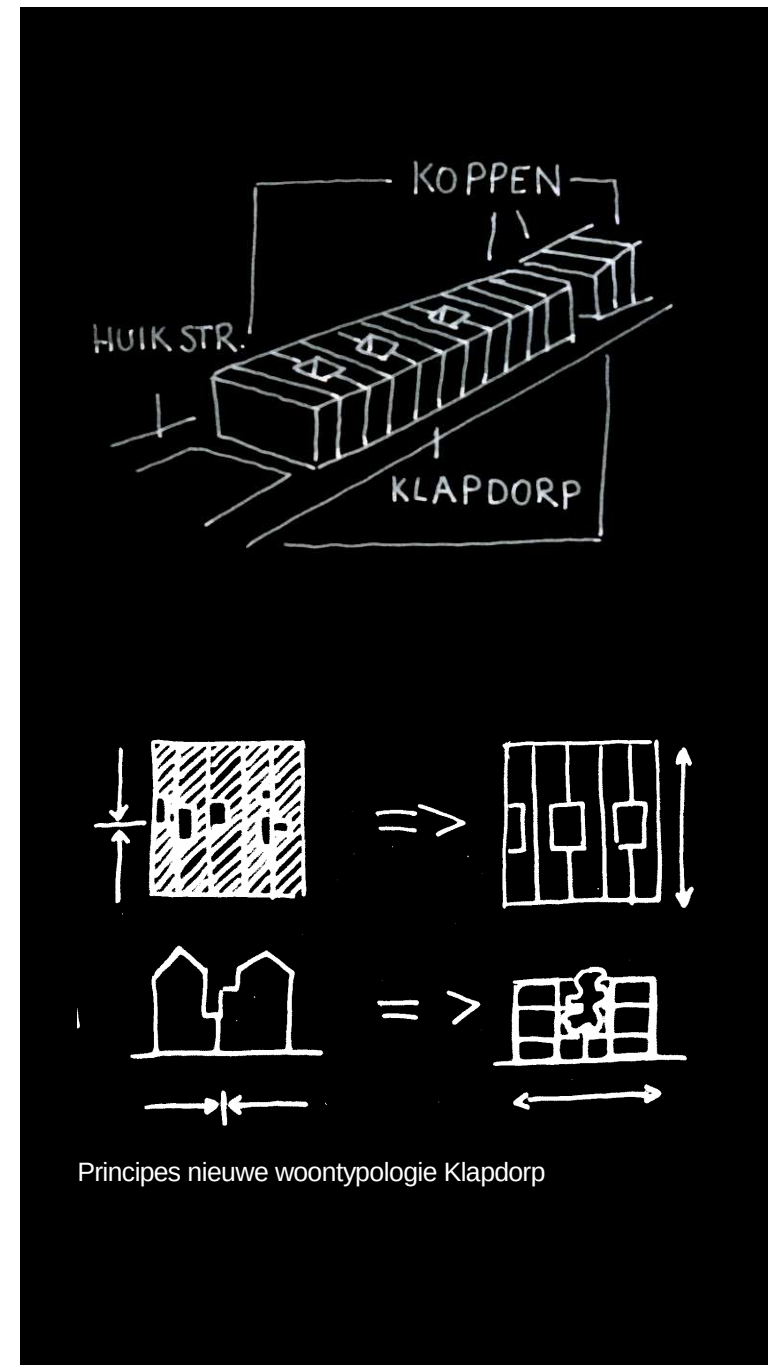


Paardenmarkt



## 8. Klapdorp, de woonstraat heruitgevonden

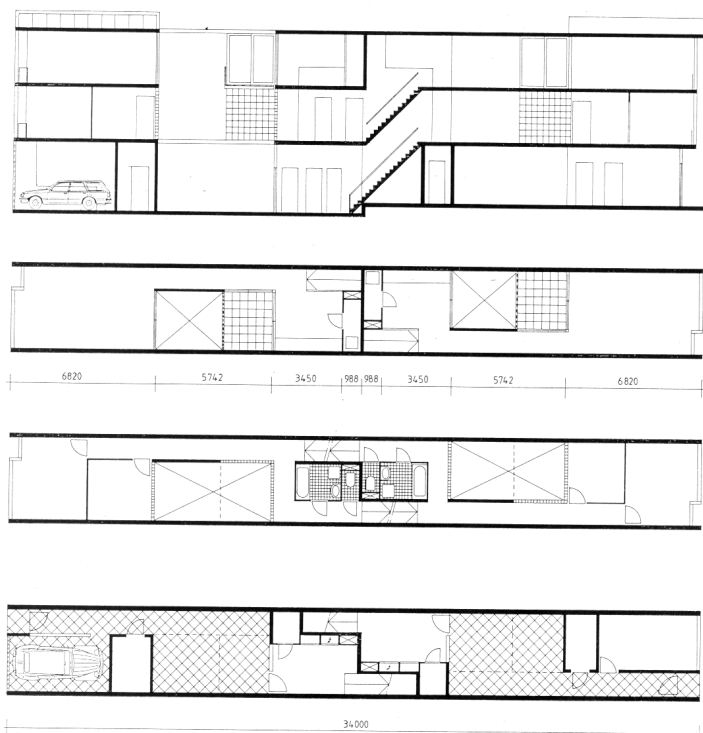
|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Functioneel | <p>Als wijkcentrum heeft het Klapdorp nog weinig potenties. (weinig aanknopingspunten, weinig parkeerplaats, klein verzorgingsgebied, ...)</p> <p>Het Klapdorp beschikt echter over belangrijke troeven als woonstraat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Strategische ligging nabij het stadscentrum</li> <li>- Historisch patrimonium</li> <li>- Pittoresk "middeleeuwse" straatprofiel</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ruimtelijk  | <p>Om de smalle, volledig dichtgebouwde bouwblokken aantrekkelijk te maken voor nieuwe stadsbewoners wordt een nieuwe typologie geïntroduceerd waarbij:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De bestaande handelsruimten omgevormd worden tot woonruimten</li> <li>- Gewoond wordt rond patio's</li> <li>- Niet meer rug aan rug, maar zij aan zij gewoond wordt</li> <li>- Huizen met twee straatgevels ontstaan</li> </ul> <p>Waardoor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het Klapdorp als woonstraat ontubbeld wordt in combinatie met de Huikstraat-Falconrui</li> <li>- Een relatie gelegd wordt met het achterliggende woongebied – voetgangerszone</li> </ul> <p>Dat wonen op diepe, smalle percelen mogelijk en aantrekkelijk is voor nieuwe, jonge en kapitaalkrachtige bewoners, blijkt uit de oefening die in Amsterdam werd gemaakt voor de ontwikkeling van Borneo-Sporenburg. In het Schipperskwartier kan deze oefening overgedaan worden binnen een bestaand stedelijk weefsel en met een historisch patrimonium.</p> <p>Een noodzakelijke voorwaarde voor het aantrekken van de beoogde doelgroep "jonge starters" is een oplossing voor het bewonersparkeren. De bijkomende plaatsen voor bewonersparkeren op de Paardenmarkt vormen een eerste aanzet. Er zullen echter bijkomende maatregelen genomen moeten worden. Oplossingspisten zoals exclusief bewonersparkeren op het openbaar domein moeten dan ook overwogen en doorgevoerd worden.</p> <p>Ter hoogte van de vroegere bruggen over de vlieten, wordt extra aandacht besteed aan de kopgebouwen. Zij markeren immers de overgang tussen het Schipperskwartier en de Academiewijk. Hier kunnen op het gelijkvloers nog wel commerciële buurtgerichte functies gehuisvest worden.</p> |





De invulling van het gelijkvloers van het pand Klapdorp 14-16, dat door de stad, ism met de sociale huisvestingsmaatschappij, werd aangekocht, moet in functie staan van het nieuwe toekomstperspectief voor de straat. Hier dient dan ook resoluut gekozen te worden voor stedelijke woonondersteunende functies zoals een wijkkantoor nieuwe stijl en woonwijzer. De rest van het pand zal door de sociale huisvestingsmaatschappij ontwikkeld worden tot woningen.

Naar het wijkcirculatieplan toe kunnen voor het Klapdorp en ook de Huikstraat-Falconrui, vanuit hun nieuwe bestemming als woonstraten, verkeersremmende maatregelen geadviseerd worden.



Patiowoning van Herman Zeinstra (Borneo-Sporenburg)



Zicht op binnenzijde smalle bouwblokken Klapdorp

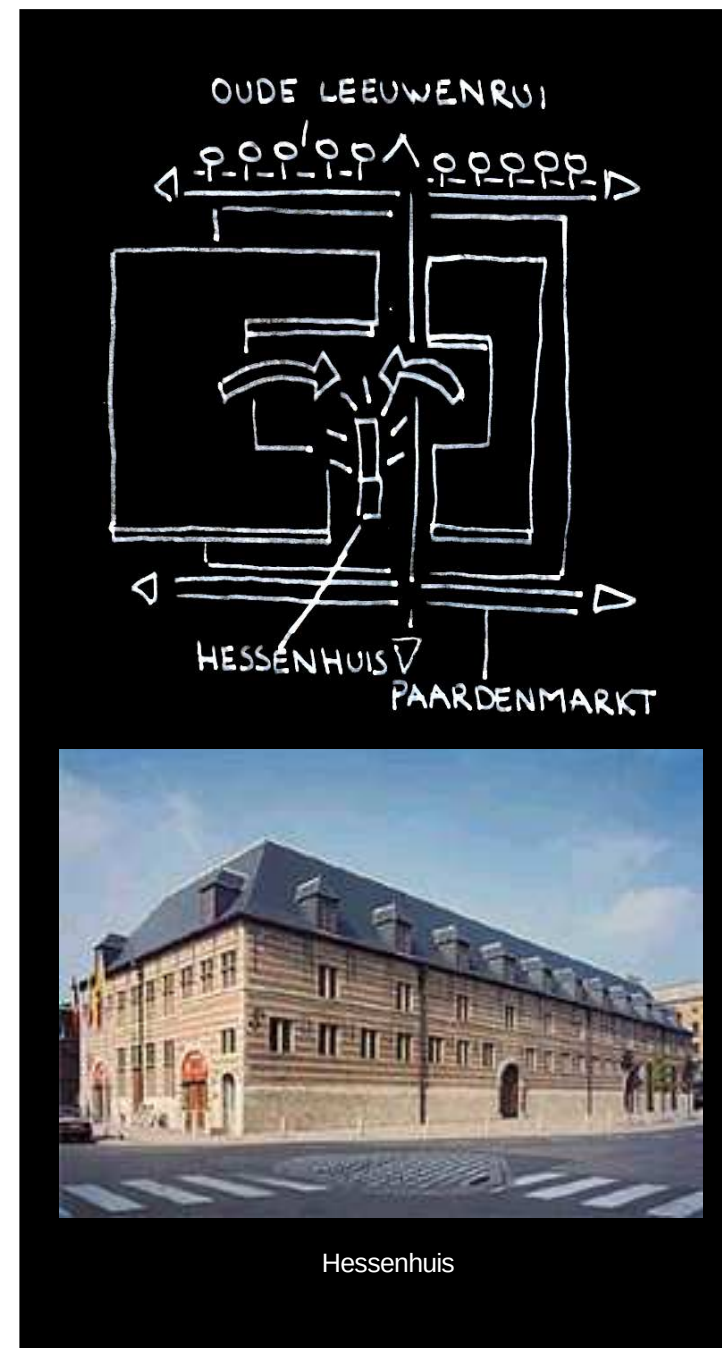
#### **D. Zakelijke as**

**De verbinding over het Hessenplein tussen het Eilandje en de Universiteit heeft een eerder zakelijk karakter. Langs deze as is reeds heel wat kwalitatieve bedrijvigheid aanwezig, maar er is nood aan een duidelijker profilering. De bedrijvigheid aan de binnenzijde van de bouwblokken moet een gezicht krijgen naar de wijk toe.**



## 9. Hessenplein, zakelijk centrum

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Functioneel | Het hessenplein vormt nu reeds een centrum van, vaak zeer kwalitatieve, bedrijvigheid. De meeste panden rond het plein werden reeds grondig gerenoveerd en herbergen een brede waaier van kantoren, ambachten, handel en diensten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ruimtelijk  | <p>Een grote cluster van bedrijvigheid bevindt zich aan de binnenzijde van het bouwblok tussen het Hessenplein en de G. Belliartstraat. Een betere profilering van die bedrijvigheid naar de buitenzijde toe zal enkel de uitstraling en het effect ervan binnen het studiegebied ten goede komen.</p> <p>Het Hessenplein kan op termijn heraangelegd worden. Daarbij kan naar het wijkcirculatieplan toe meegegeven worden dat vanuit zijn functie als zakelijk as in de brede zin, het Hessenplein een noord-zuid verbinding voor gemotoriseerd verkeer kan en dient te blijven. Op die manier kan het Hessenplein het, parallel gelegen, Falconplein de ruimte geven om een andersoortige functie op te nemen.</p> |



Hessenhuis

---

## 5. Toetsing bestaande voorstellen

In het vooronderzoek “Toekomstkansen Falconplein en Klapdorp” werden, op basis van een aantal interviews, voorstellen mbt de heroriëntatie van Falconplein en Klapdorp geïnventariseerd. Ook bewoners, buurtgroeperingen en investeerders zaten niet stil en stelden nota's op voor de herontwikkeling van de buurt. Deze voorstellen worden in dit deel van de discussienota getoetst aan de visie, strategie en wensstructuur die eerder uiteengezet werden.

Deze toetsing vormt de eerste brug tussen concepten, criteria en doelstellingen en de mogelijke invulling en realisatie ervan. Deze oefening vormt mee de basis voor de discussie in de werkgroep 'herontwikkeling Schipperskwartier'.

De toetsing van de bestaande voorstellen is in grote mate indicatief. Naast de getoetste voorstellen zijn immers nog een hele reeks andere invullingen mogelijk die aan de in deel 4 vooropgestelde criteria voldoen. Eerder dan zich vast te pinnen op één bepaalde functie is het belangrijk te beschikken over een goedgekeurd investeringskader.

Met de gewenste ruimtelijke structuur (deel 4) heeft de stad een kader om investeringsvoorstellen te toetsen aan de uitgezette koers. Een volgende stap, na discussie mbt de wensstructuur en de goedkeuring ervan door het college, is dan ook het communiceren van dit kader naar bewoners en potentiële investeerders. (klankbord voorzien binnen planningsproces – streefdatum september 2002) Zij kunnen, binnen de door de stad uitgezette klijtlijnen, realisatievoorstellen doen. De stad bewaakt daarbij het vooropgestelde kader en het algemeen belang.

## Factory Outlet Center

Stockverkoop en verkoop van voorbije seizoenen tegen gereduceerde prijzen in de voormalige handelspanden aan het Falconplein

### Sterkten

Herstel en behoud bovenlokale aantrekkingskracht Falconplein

“Kwaliteitsverbetering” van de “bestaande” functie van het Falconplein ipv introductie van nieuwe en vreemde functie in het gebied.

### Zwakten

Beperkte kennis mbt het fenomeen Outlet Stores –bijkomende studie noodzakelijk.

Te verwachten knelpunten (uit beperkte analyse):

- Minimale benodigde vloeroppervlakte Factory Outlet Center +/- 10 000 m<sup>2</sup>
- Parkeerdruk en bereikbaarheid
- Oppervlakte magazijnen aan het Falconplein eerder beperkt. Vergroting van de magazijnen niet evident binnen CHE-gebied

BPA Falconplein: grootwinkelbedrijven als niet toegelaten bestemming

De “slechte naam” van het plein in het kader van merkenverkoop. De klant zal wantrouwig staan tegenover de goederen die er verhandeld worden.

Dunne scheidingslijn tussen factory outlet en merkvervalsing.  
Factory outlet enkel mogelijk indien georganiseerd vanuit “de merken” en met een selectie van sterke en bonafide gerantes

### Conclusies

Vanuit het winkelcentramanagement (SPRA) werd een studie uitgeschreven over outlet stores/centers. Het eindresultaat moet als beleidsdocument dienen en conclusies bevatten mbt de wenselijkheid en de haalbaarheid van outlet stores binnen de Antwerpse stadsgrenzen.

In deze studie is Falconplein opgenomen als case. In juni wordt een tussentijdse uitspraak verwacht mbt Falconplein als Outlet-center.

## Vrijdagmarkt

Verhuis van de activiteiten op de Vrijdagmarkt naar het Falconplein  
Verhuis van de roepzalen van de gerechtsdeurwaarders  
Verkoop van tweedehandsgoederen en antiekwinkels in de voormalige handelspanden aan het Falconplein

### Sterkten

Betere bereikbaarheid van het Falconplein in vergelijking met Vrijdagmarkt.

### Zwakten

Met de verhuis van de Vrijdagmarkt haal je het hart uit een cluster die zich ontwikkeld heeft in een andere wijk (Sint-Andries – Kloostersstraat). De gevolgen voor de buurt en de detailhandel zijn niet te voorspellen.  
De Vrijdagmarkt is een "instituut" dat historisch verbonden is met het Sint-Andrieskwartier. Oude bomen verplanten is zelden goed.

De Vrijdagmarkt wordt momenteel heraangelegd specifiek in functie van de verkoop van tweedehandsgoederen.

Aantrekken van licht vrachtverkeer naar het studiegebied.

Weerstand van roepzalen en falingzaken mbt de verhuis naar het Falconplein. Er is daarenboven volgens de secretaris van de arrondissementskamer van de gerechtsdeurwaarders geen vraag naar de uitbreiding van de roepzaal van de gerechtsdeurwaarders zoals eerst werd verondersteld.

Oppervlakte magazijnen aan het Falconplein eerder beperkt. Vergroting van de magazijnen niet evident binnen CHE-gebied

### Conclusie

Met de verhuis van de Vrijdagmarkt wordt de ontwikkeling van één buurt opgeofferd voor de herontwikkeling van een andere. Daarenboven kunnen de knelpunten voor de Vrijdagmarkt (uitbreiding roepzalen, ...) naar alle waarschijnlijkheid binnen de wijk zelf opgelost worden.

## Music-hall

Inplanting muziekhal op het braakliggend terrein van de stad naast het Zeemanshuis

### Sterkten

De bestaande concessieovereenkomst dient niet te worden afgebroken maar wel te worden bijgestuurd.

Er is een concrete investeerder voor het project die reeds een bouwaanvraag heeft ingediend

Het BPA werd aangepast om deze functie in het gebied toe te laten.

Culturele activiteit langs de culturele as.

De handelspanden die nu voorzien worden binnen het project (bouwaanvraag) en volgens het BPA niet vergund kunnen worden (slechts één nevenbestemming mogelijk) kunnen worden ondergebracht in de voormalige handelspanden aan het Falconplein als impuls voor het plein.

Spontane ontwikkeling van ondersteunende horeca en impuls voor het Zeemanshuis valt te verwachten

### Zwakten

Het huidige voorstel is ontoereikend om als motor voor het gebied te dienen:

- geen sterke architecturale kwaliteit
- totaalproject (muziekhal + horeca + handelspanden binnen hetzelfde gebouw waardoor minder impulsen gegeven worden aan de omgeving)

Het huidige voorstel is niet vergunbaar op basis van het BPA Falconplein (slechts één nevenbestemming toegelaten + 45°regel)

Er kunnen vraagtekens geplaatst worden bij het engagement van de investeerder. Wat zijn de realisatietermijnen?

Verkeersaantrekkende functie in het gebied.

### Conclusie

Een muziekhal zou een mogelijke motor voor het gebied kunnen zijn. Het voorstel, zoals het momenteel werd ingediend, betekent echter geen meerwaarde voor de buurt. Het betreft een totaalproject binnen één gebouw dat op zichzelf staat ipv een motor te vormen voor de herontwikkeling van de plein- & buurt. Het voorstel kan bovendien niet vergund worden op basis van het BPA Falconplein.

De stad dient het project bij te sturen waarbij aandacht wordt besteed aan:

- Maximale betrokkenheid van het project op het Falconplein (toegang via Falconpoort – ontwikkeling van het poortgebouw)
- Geen op zich staand totaalproject – spin-off in de voormalige handelspanden op het Falconplein (geplande handelsfunctie uit het project trekken)
- Architecturale kwaliteit van het gebouw (evt wedstrijd – medezeggenschap vanuit de Stad)
- Verkeersafwikkeling: parking St-Jansplein en Kaaien (geplande parking aan de Godefriduskaai) - gemotoriseerd verkeer via poort Brouwersvliet
- Kwalitatieve afwerking aan de kant van het Zeemanshuis & Falconrui
- Concrete realisatietermijnen

## Kunst- & design

Ontwikkeling van een designcluster in relatie met de academie  
Gallerijen in voormalige handelspanden op het Falconplein

### Sterkten

De academie zou een mogelijke motor kunnen zijn in het ontwikkelen van deze cluster

Met "Bordello" hebben kunstenaars de weg naar het Schipperskwartier gevonden en is een zekere dynamiek en kunstzinnig imago ontstaan. Kunstenaars namen tijdens de evenementen tijdelijk de voormalige prostitutiepanden van de Oude Mansstraat in. De organisatoren van Bordello zijn vragende partij voor permanente werk- & tentoonstellingsruimten.

Kunstenaars zijn vaak pioniers in gentrificatie-processen.

Mogelijke synergie kunst en prostitutie

### Conclusie

Op het vlak van design dient Antwerpen nu in de eerste plaats te kiezen voor de ontwikkeling van de cluster rond het Designcenter (Offerandestraat). Een grootschalige designcluster op het Falconplein is concurrentieel met deze ontwikkeling. Voor de herontwikkeling van de Oude Mansstraat kan wel ingepikt worden op de dynamiek die ontstaan is door de happenings van Bordello. Een kunstgalerie en ateliers voor erotische kunst zouden de Oude Mansstraat een eigen elan kunnen geven.

### Zwakten

De academie is nooit de motor geweest van spontane ontwikkeling in de buurt.

Ondermijning bestaande en geplande designclusters

- Antwerpen heeft met Nationalestraat/Lombardenvest en het Zuid reeds bestaande kunst- & designclusters
- Geplande designcluster aan de Offerandestraat met desingcenter



## Klapdorp inkrimpen tot buurtcentrum

### Sterkten

Het Klapdorp heeft geen toekomst meer als wijkcentrum.

- De straat heeft een beperkt verzorgingsgebied (zeker indien ook Paardenmarkt in rekening wordt gebracht).
- Kleine panden
- Beperkte parkeermogelijkheden – onaantrekkelijk voor run-shopping

De inkrimping van het Klapdorp tot buurtcentrum past binnen de bundelingsgedachte en de inkrimping van te grote handelscentra die in de toekomstvisie voor de Antwerpse winkelcentra werd uitgezet.

### Zwakten

De stad beschikt over beperkte instrumenten om de bundeling van handelsactiviteiten te stimuleren (bvb geen herlocalisatiepremie)

Herinvulling van de leegstaande handelsruimten is noodzakelijk.

### Conclusies

Het Klapdorp heeft niet langer toekomst als wijkcentrum. Maar het Klapdorp heeft nog wel potenties als woonstraat (ligging-patrimonium). Momenteel loopt in opdracht van het Winkelcentramanagement (SPRA) een studie mbt het omvormen van handel- naar woonpanden. De studie moet een inzicht geven in de instrumenten die kunnen worden ingezet om deze ontwikkeling te stimuleren. Een eerste fase van het onderzoek wordt eind mei afgerond.

## Horeca

### Sterkten

Voortbouwen op de sterke horecaontwikkeling op de Brouwersvliet.

### Zwakten

Negatief advies van de politie in het kader van de beheersbaarheid

Heeft de wijk het verzadigingspunt op het vlak van grootschalige horeca (nachtfuncties) bereikt met de grote uitgangsegelegenheden en de raamprostitutie?

Grootschalige horeca-ontwikkeling zal voor bijkomende overlast zorgen voor de woonfunctie

Volgens de uitbaters bestaat reeds een te ruim horeca-aanbod in Antwerpen. De federatie Horeca Antwerpen en Omgeving vzw vraagt het beleid om niet zozeer de bestaande horecazaken, maar wel een verdere uitbreiding aan banden te leggen. Zij verwijzen naar het horecavestigingsbeleid van Nederland: 1 horecazaak per 750 inwoners. In België is dat ongeveer 1 zaak op 250 inwoners.

### Conclusies

Ontwikkeling van horeca dient in het gebied gericht te zijn op een kwaliteitsverbetering van de bestaande horeca en mogelijk de ontwikkeling van nieuwe horeca als ondersteuning van andere ontwikkelingen/functies.

## Filmstudio's

Studio (4000 m<sup>2</sup>) op het braakliggend terrein naast het Zeemanshuis - Spin-off in de voormalige handelspanden aan het Falconplein

### Sterkten

Totaal nieuwe ontwikkeling voor Antwerpen – mogelijkheid tot imagebuilding in het Schipperskwartier.

Mogelijke spin-off in de winkels aan het Falconplein (decorbouw-kostuumontwerp-modellenbureau's-...)

Mogelijke linken met Zeemanshuis (overnachten filmploegen, ...)

Culturele activiteit op de culturele as. Internationale uitstraling?

Mogelijke synergie met de prostitutie: Las Vegas-karakter

### Zwakten

Programma is een grote gesloten doos (+/- 4000m<sup>2</sup>). De korrel en het gesloten karakter van het gebouw zijn moeilijk verenigbaar met de karakteristieken van een CHE-gebied (culturele, historische en/of esthetische waarde). Een specifieke en kwalitatieve architecturale benadering kan hier mogelijks nog een oplossing bieden.

Een niet-publieksgerichte functie past niet binnen de bestemmingsvoorschriften van het BPA Binnenstad-Falconplein. Functies zoals een filmstudio horen eigenlijk thuis op bedrijventerreinen.

De komst van de filmstudio op zich betekent geen meerwaarde voor de wijk. Enkel indien het verhaal volledig wordt uitgevoerd dwz niet enkel de filmstudio maar ook, en vooral, de spin-off is deze functie en motor voor stads- en wijkontwikkeling.

Afbreken van de concessieovereenkomst noodzakelijk.

### Conclusies

Indien gekozen wordt voor de inplanting van een filmstudio in het Schipperskwartier dienen aan deze ontwikkeling, vanuit de stad, voldoende randvoorwaarden gekoppeld worden:

- Kwalitatieve architecturale uitwerking (evt wedstrijd)
- Garanties en stappen in de richting van spin-off in de voormalige handelspanden – geen totaalproject
- Mogelijke samenwerking met het Zeemanshuis
- vrijwaren van doorgang Falconplein-Zeemanshuis, gemotoriseerd verkeer via poort Brouwersvliet, parkeren op Kaaïen –ST-Jansplein en Godefriduskaai
- Maximale betrokkenheid op het Falconplein (ontwikkeling poortgebouw) en kwalitatieve afwerking aan de kant van het Zeemanshuis en de Falconrui (geen spin-off aan deze zijde maar aan het Falconplein)
- Concrete realisatietermijn

Om niet in strijd te zijn met de bestemmingsvoorschriften van het BPA dient de studio een belangrijke sociaal-culturele (publieksgerichte) component te bevatten. Op basis van een meer gedetailleerd programma kan via een volumestudie onderzocht worden of de 'gesloten doos' ruimtelijk in het bouwblok kan worden ingepast.

## **Studentenhuisvesting**

Omvorming van voormalige handels- en prostitutiepanden tot studentenwoningen

### **Sterkten**

Met de verhuis en reorganisatie van de universiteit Antwerpen worden 1700 nieuwe studenten in de binnenstad verwacht.  
Beperkt onderzoek van de sociale dienst van de universiteit wijst op bijkomende vraag van +/- 150 nieuwe wooneenheden

Geen overaanbod en zelfs eerder een tekort aan studio's voor studenten in de binnenstad.

Studenten worden vaak aangeduid als pioniers in gentrificatie – processen

Mogelijk samengaan van studenten en prostitutiebuurt

### **Conclusies**

Studentenhuisvesting kan een waardevolle invulling zijn voor de leegstaande panden in het gebied. Op die manier kunnen geleidelijke processen van gentrificatie op gang gebracht worden in de voor huisvesting moeilijk te herbestemmen straten, zoals de Oude Mansstraat.

### **Zwakten**

Beperkte koopkracht van studenten

Periodieke bewoning – studenten gaan naar huis in weekends en vakanties