



Omgeving Sportpaleis

De kansen voor dit gebied
juni 2017

Synthesenota Ontwerpend Onderzoek
Actie uit het Kaderplan Albertkanaal, Antwerpen, Schoten, Wijnegem' - kanaalkant



Situering

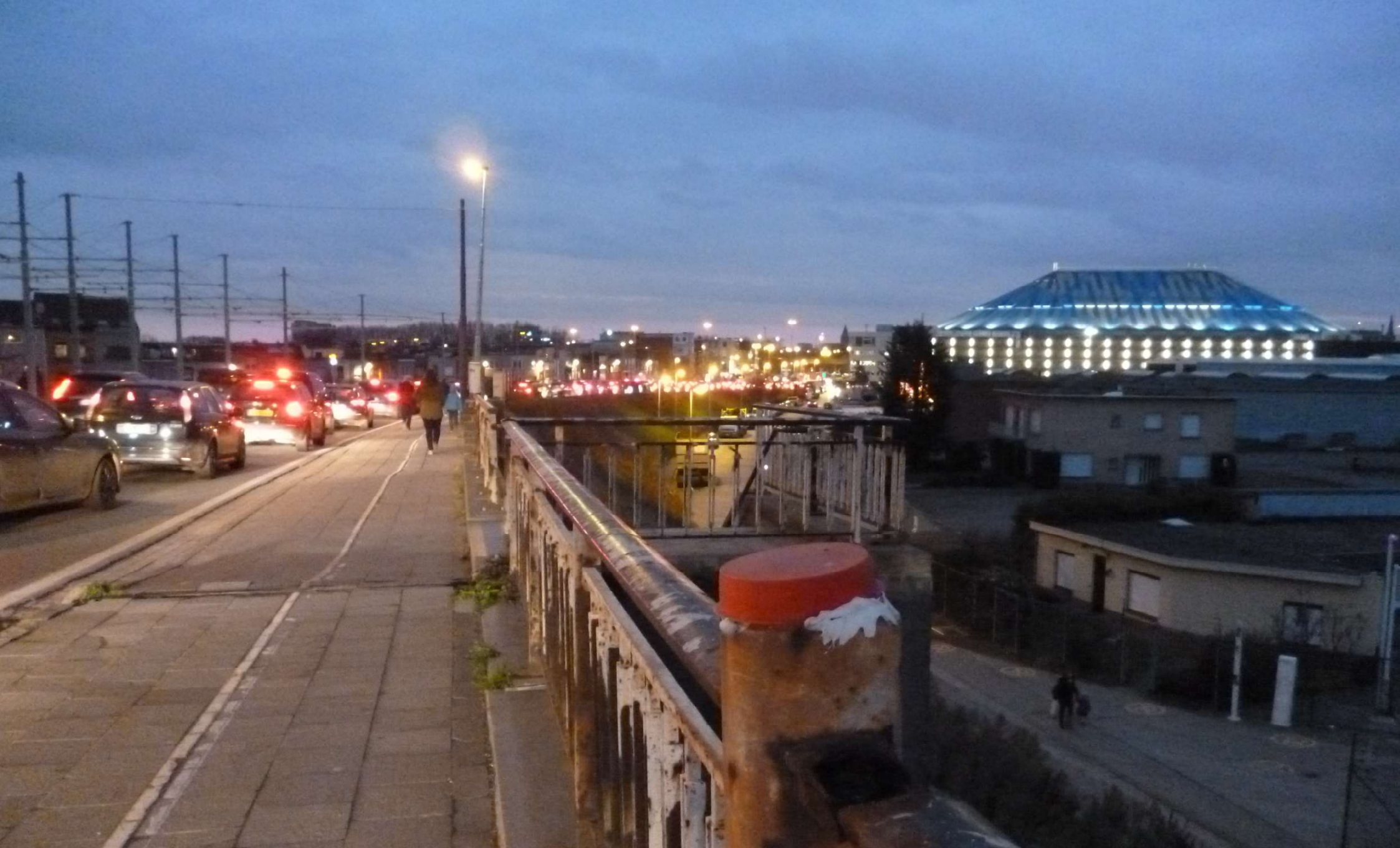
- A Kanaalkant
- B Omgeving Sportpaleis

2

De nota betreft een beknopte samenvatting van het ontwerp onderzoek dat werd uitgevoerd door de provincie Antwerpen. Een uitgebreide uiteenzetting is na te lezen in de rapporten bestaande uit de analysenota, visienota en strategienota.

Inhoudstafel

Voorwoord	5
Het start van het onderzoek	7
Kansen voor bedrijvigheid als uitgangspunt	8
Onderzoeksvragen en gevolgde proces	9
Analyse van uitdagingen en kansen	11
Bedrijvigheid	12
Omgeving in verandering	13
Mobiliteit	14
Ecologie & duurzaamheid	15
Wijken & Lokaal ondernemerschap	16
Evenementen	17
Visie op de gewenste toekomstige ontwikkeling	19
Omgeving	21
Programma	22
Mobiliteit	26
Ruimte	28
Een methodiek als strategie voor realisatie	35
Werkkader	36
Hefbomen	37
Ontwikkelingsmodellen	37
Verder vervolg	39



Voorwoord

Het gebied gelegen tussen de ring van Antwerpen, de Theunisbrug en het Albertkanaal is een strategisch gebied. Wij wensen het te ontwaren vanwege zijn uniek potentieel. Het gebied maakt deel uit van het grotere verhaal 'de Kanaalkant'. De Kanaalkant is een strategisch gebied met zeer uiteenlopende troeven langs het Albertkanaal in Antwerpen, Merksem, Wijnegem en Schoten. Het is het tweede grootste bedrijventerrein van de provincie Antwerpen en volop in ontwikkeling.

Het provinciebestuur van Antwerpen werkt samen met heel wat beleidspartners aan een toekomstplan voor de Kanaalkant. Op vraag van de lokale partners en de Vlaamse Overheid is een bijkomend onderzoek uitgevoerd naar het Sportpaleis en haar omgeving, als specifieke stukje Kanaalkant. Het is één van de acties om ons overkoepelende toekomstplan waar te maken.

De provincie Antwerpen wil met dit onderzoek een eerste overzicht bieden van de ontwikkelingsmogelijkheden van deze driehoek. De huidige ruimtelijke bestemming bedrijvigheid en bovenlokale recreatie, vormt een unieke situatie binnen de Kanaalkant. Het Sportpaleis en de Lotto Arena zijn daarbij sterk bepalende factoren.

Laat dit onderzoek een eerste steen zijn waarop onze partners verder kunnen bouwen. Als coördinerende overheid voor de Kanaalkant wil de provincie Antwerpen die partners blijven ondersteunen om deze regio verder te ontwikkelen als bedrijventerrein, maar ook als plek om aangenaam te wonen met vlot en veilig verkeer.

Meer info over Kanaalkant: www.provincieantwerpen.be



Luk Lemmens, gedeputeerde voor
Ruimtelijke Ordening Provincie
Antwerpen



Afbakening van het onderzoeksgebied

START VAN HET ONDERZOEK

Situering

Het onderzoek neemt de driehoekvormig site van 13,5 hectare onder de loep. Het wordt begrensd door het Albertkanaal in het noorden, de wegenis over de Theunisbrug naar de Schijnpoort in het oosten en de ring rond Antwerpen in het westen. Het omvat het Sportpaleis en de Lotto Arena alsook een aantal kleine en middelgrote bedrijven.

De directe omgeving van de site staat momenteel voor enkele zeer grote ingrepen: de Oosterweelverbinding, de gewenste overkapping van de ring en de verbreding van het Albertkanaal. Deze zullen de ruimtelijke en infrastructurele context van de site grondig wijzigen.

De Kanaalkant als kader

De site maakt deel uit van het tweede grootste bedrijventerrein van het de provincie Antwerpen gelegen op het grondgebied van Merksem, Deurne, Schoten en Wijnegem. Dit bedrijventerrein is verouderd en staat onder druk. Het heeft nood aan nieuwe initiatieven op vlak van herwaardering en herstructurering.

Samen met de gemeentebesturen Antwerpen, Schoten en Wijnegem, de districten, de Vlaamse overheid en de beheerder van het Albertkanaal heeft de provincie Antwerpen in 2014 een kaderplan opgemaakt om dit gebied aangenaam en veilig te maken om in te wonen en te werken. Tegelijk moet het een plek zijn die vlot bereikbaar is voor de vele bedrijven die er gevestigd zijn. Dit grote gebied draagt de naam 'Kanaalkant'. Het kaderplan omvat een ruimtelijke toekomstplan voor de Kanaalkant en is gedragen door alle betrokken beleidspartners. Om dit kaderplan uit te voeren, is er een actieplan opgesteld. Eén van de daarin opgenomen acties is het uitwerken van toekomstvisie voor de site van het Sportpaleis. De provincie heeft het engagement genomen om via ontwerpend onderzoek naar verschillende mogelijkheden voor deze site te bekijken.

Onderzoeksvragen en het doorlopen proces

De sterkte maar ook de zwakte van deze site is haar strategische ligging. Langs de ring, op de overgang van stad naar stadsrand, extreem goed maar ook slecht bereikbaar, langs een waterweg met zeer veel potentieel,... Met economisch en ruimtelijk "extensieve" bedrijven vlak naast de belangrijkste en meest dynamische eventlocatie van Vlaanderen. De compacte site wordt gekenmerkt door uitersten.

Op basis hiervan komen er een aantal vragen naar boven waar dit onderzoek een antwoord op wenst te geven:

- (1) Wat zijn de specifieke uitdagingen en kansen voor ontwikkeling voor dit deel van de Kanaalkant?
- (2) Hoe verhoudt het zich tot de grote veranderingen en ontwikkelingen in haar omgeving?
- (3) Welke randvoorwaarden moeten we formuleren om toekomstige ontwikkelingen te sturen?
- (4) Hoe kunnen we de toekomstige ontwikkelingen samen realiseren?

Het onderzoek geeft een eerste blik op de mogelijkheden die er zijn voor de site. Het bestaat uit drie delen die op elkaar verder bouwen. Eerst een **ANALYSE** van de uitdagingen en kansen voor de site Sportpaleis. Dit is vertaald in een **VISIE** over de gewenste toekomstige ontwikkeling in relatie tot de veranderingen in zijn omgeving en tenslotte een **STRATEGIE** voor het realiseren van deze visie. Deze drie delen werden uitgewerkt in een onderzoeksnota. De belangrijkste inzichten worden hier bondig samengevat.



ANALYSE VAN DE UITDAGINGEN EN KANSEN

We analyseerden de uitdagingen en kansen aan de hand van volgende thema's:

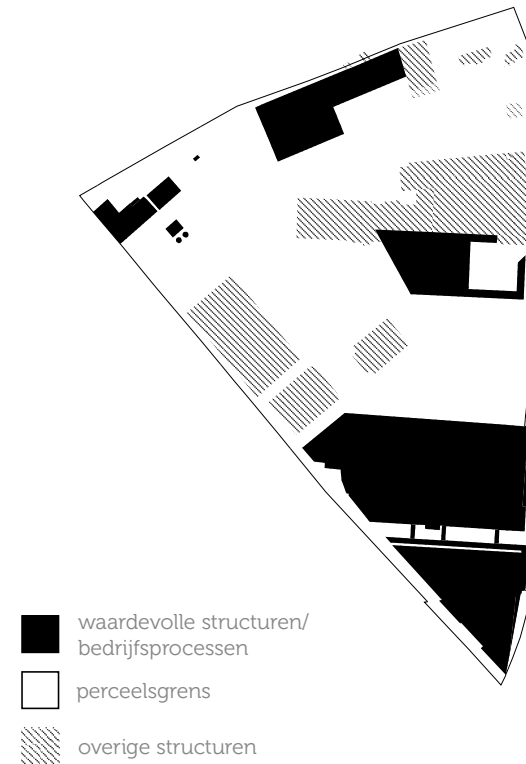
1. Bedrijvigheid
2. Omgeving in verandering
3. Mobiliteit
4. Duurzaamheid & ecologie
5. Wijken & Lokaal ondernemerschap
6. Evenementen

Binnen elk thema is een grondige analyse uitgewerkt. Eerst zijn de bestaande beleidsvisies, tendensen en projecten in kaart gebracht. Vervolgens zijn de bijzonderheden van de site geschetst. Daarna zijn de kansen die de site in zich draagt naar toekomstige ontwikkelingen opgelijst. Deze kansen leiden tot de verschillende inzichten als basis voor het uitwerken van een visie in het tweede deel (p.19 e.v.).

Bedrijvigheid

Toekomstperspectieven uitstippelen binnen bestaande visies én over perceelsgrenzen heen.

De site vormt een bijzondere plek op de kop van het Albertkanaal (Kanaalkant) en aan de rand van het stadscentrum van Antwerpen. De toekomstige ontwikkeling van de site dient in te spelen op deze bijzondere eigenschap. De omringende infrastructuur en de afstand tot het omringend woonweefsel, de bestaande functies op het terrein en de beschikbare ruimte maken de site geschikt voor minder verweefbare functies. De transformaties op de site gebeuren nog te veel vanuit het individueel perceel en resulteren in een verrommelde ruimtelijke structuur. Door na te denken over de perceelsgrenzen heen ontstaan kansen om nieuwe visies te ontwikkelen voor de site in zijn geheel. De stedelijke visies op bedrijvigheid en concrete kansen op het terrein geven aanleiding om het terrein leeg te denken en zo een heel nieuw perspectief uit te stippelen voor de herontwikkeling van de site.

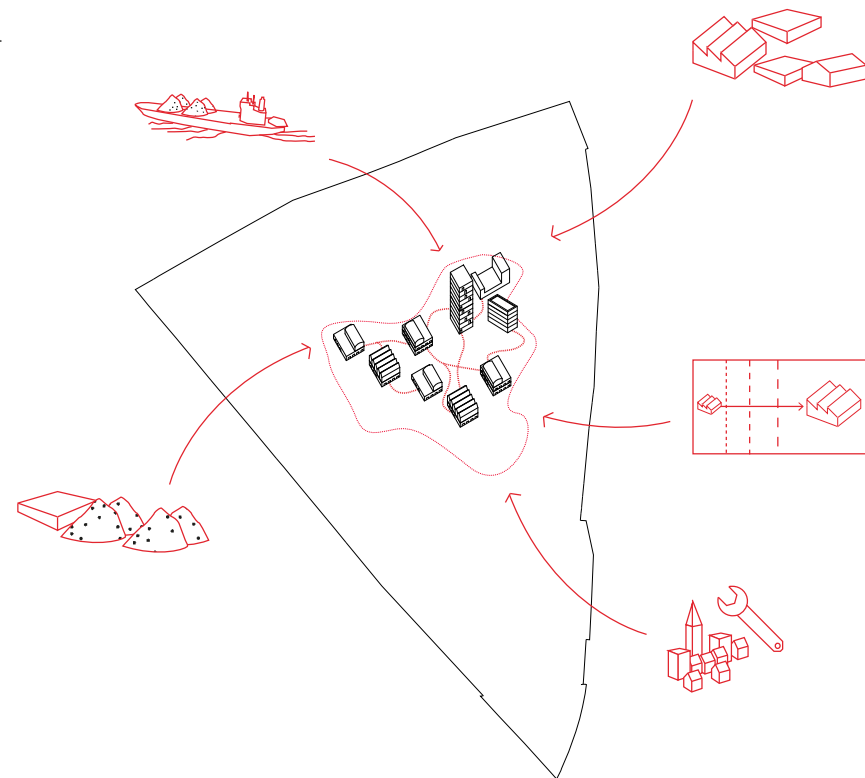


Omgeving in verandering

Naar een gepast type bedrijvigheid die inspeelt op de verandering in de tijd en ruimte.

Het bedrijventerrein is in een identiteitscrisis en dat in een sterk veranderende omgeving. Maar net vanuit de omgeving ontstaan kansen om nieuwe types van bedrijvigheid aan te trekken, in relatie met het water en de stad. De fasering en het soort bedrijven vormen essentiële onderdelen voor de ontwikkeling van de site.

De veranderingen in de ruime omgeving, de valorisatie van de gronden en de verschillende ruimteclaims op de site vragen om een duidelijke ontwikkelingsstrategie voor de site. Het type bedrijvigheid, de bebouwing en de relaties tussen de bedrijven zijn daarbij cruciaal om in de visie op te nemen. Hierbij moet nieuwe programma's en functies kunnen inspelen op veranderingen uit zijn omgeving doorheen de tijd.

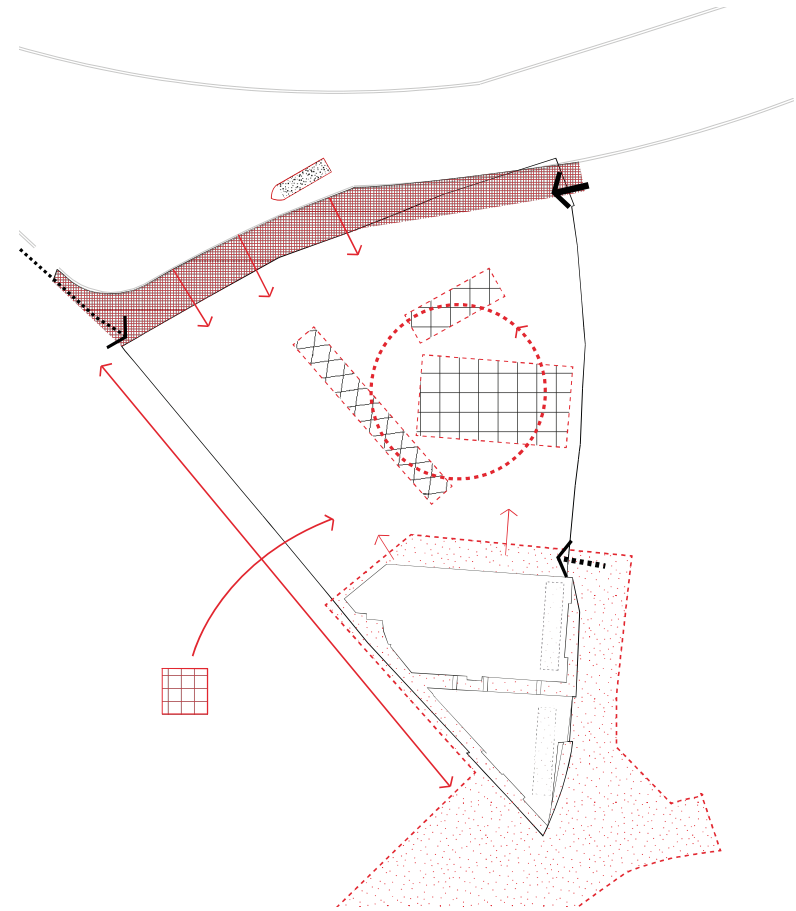


Mobiliteit

Inzetten op het verknopen van vervoersmodi zonder extra gemotoriseerd verkeer aan te trekken.

De site wordt ontsloten door zeer uiteenlopende vervoersmodi en tegelijkertijd is de verkeersdruk er zeer hoog. Het is aangewezen deze modi te verknopen in functie van de toekomstige activiteiten op de site en een modal shift te weeg te brengen in relatie met de stad. Dat kan door:

- Het optimaliseren van de kade en streven naar een maximaal en duurzaam kadegebruik tot diep in het terrein.
- Het uitbouwen van een bovenlokaal functioneel fietspad en extra fietsenstallingen op het terrein (ifv Sportpaleis en bedrijvigheid).
- Het herinrichten van het publiek domein dat het openbaar vervoer verbindt met het Sportpaleis en met de nieuwe bedrijvigheid.
- Het verbeteren van de ontsluiting zonder extra gemotoriseerd verkeer aan te trekken en in zetten op een gedeelde parkeeropgave.



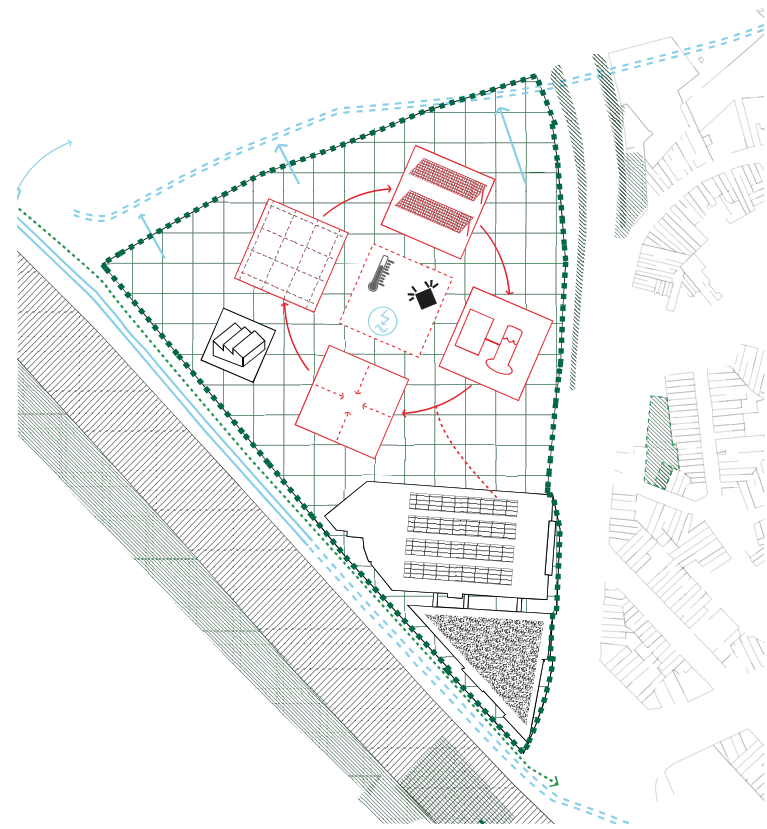
Ecologie & Duurzaamheid

Opzetten van strategieën op de site zelf en in samenhang met de ruimere omgeving.

De site kan een bijzondere plek innemen in een ruimer netwerk van groenstructuren en duurzaamheids-initiatieven. Water, landschap en nieuwe vormen van bedrijvigheid vormen de aanzet voor een aangepaste ecologische structuur.

Om de duurzaamheid binnen de site op een hoger niveau te krikken zijn verschillende initiatieven denkbaar, zoals:

- Het gedeeltelijk openwerken van de waterloop 'Groot Schijn' om de rand en delen van de site te vergroenen en af te koelen.
- Het vorm geven aan een duurzaam havenlandschap door het herstructureren van het terrein en het uitwisselen van reststromen.
- Het inzetten van groen als buffer tussen de woonwijk en de bedrijvigheid.
- Het nadenken over de bebouwing op de site, bijvoorbeeld door zede bouwlagen te stapelen in plaats van ze naast elkaar te bouwen.

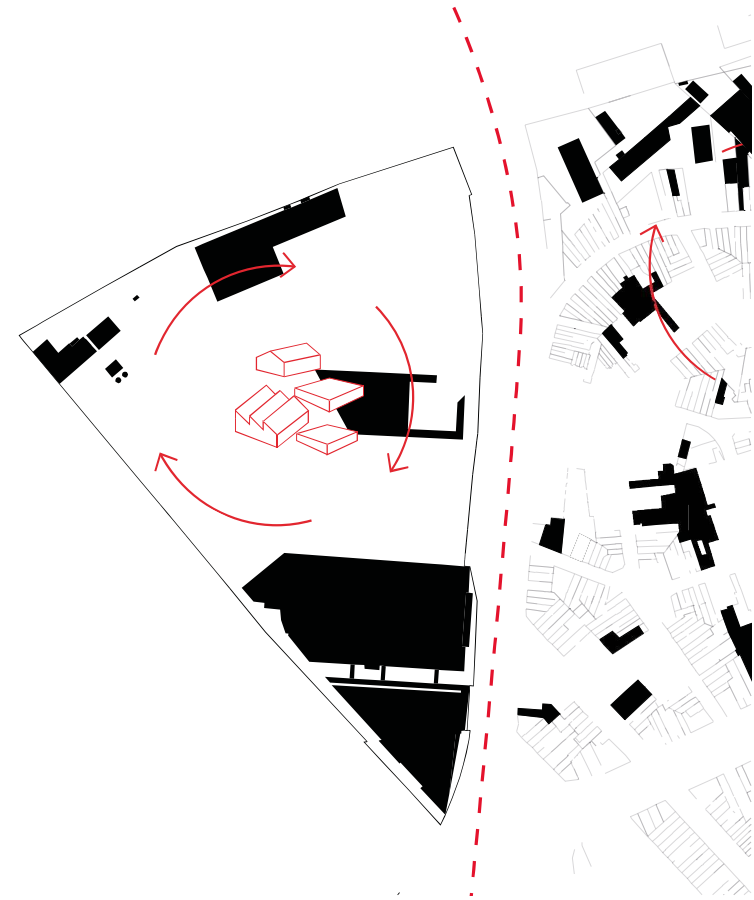


Wijken & Lokaal ondernemerschap

Twee verschillende milieus -woonwijk en bedrijventerrein- die op zichzelf staan.

De site Sportpaleis en de wijk Kronenburg met z'n eigen bedrijventerrein zijn zowel ruimtelijk als functioneel van elkaar gescheiden. Door ze expliciet gescheiden te houden kunnen woonwijk en bedrijvigheid een meerwaarde betekenen voor elkaar en eigen kansen behouden.

Deze twee verschillende werkmilieus dienen geoptimaliseerd te worden volgens hun eigen, verschillende karakteristieken. De site Sportpaleis verschilt duidelijk van andere bedrijfsdynamieken in de stad op vlak van grootte van de terreinen, de afstand tot het wonen, bestaande bedrijvigheid, milieubelasting, type tewerkstelling, ontsluiting, enz. . Dit kan gezien worden aan speciale troef binnen en voor de stad. Dit neemt niet weg dat er betere doorwaadbaarheid en toegankelijkheid van de site nodig is om de wijk Kronenbrug meer in verbinding te brengen de andere wijken maar ook de site zelf beter te positioneren ten opzichte van zijn omgeving.

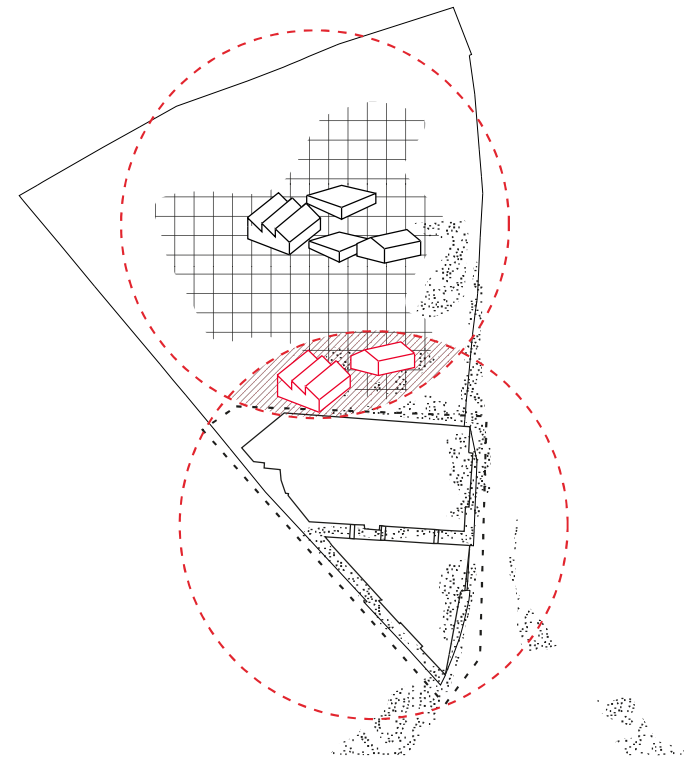


Evenementen

Gedeelde strategieën voor bedrijvigheid en Sportpaleis.

Het Sportpaleis en de Lotto-Arena zijn vandaag reeds één van de grootste eventlocaties van Vlaanderen. Zonder dat deze site nog uitgebreid wordt, kunnen er nog extra kansen liggen voor deze functie op deze site. Hierbij wordt vooral nagedacht over de gedeelde meerwaarde voor het Sportpaleis, de naastgelegen bedrijven én de omgeving. Dit vraagt een zoektocht naar wisselwerkingen en raakvlakken zonder dat er conflictsituaties ontstaan.

Een eerste mogelijkheid zit in het inpassen van complementaire functies voor bedrijvigheid en evenementen waarbij functies en ruimtes gedeeld kunnen worden. Een tweede optie is om kwalitatieve buitenruimte toe te voegen die zowel voor de evenementen als de bedrijven gebruikt kan worden.





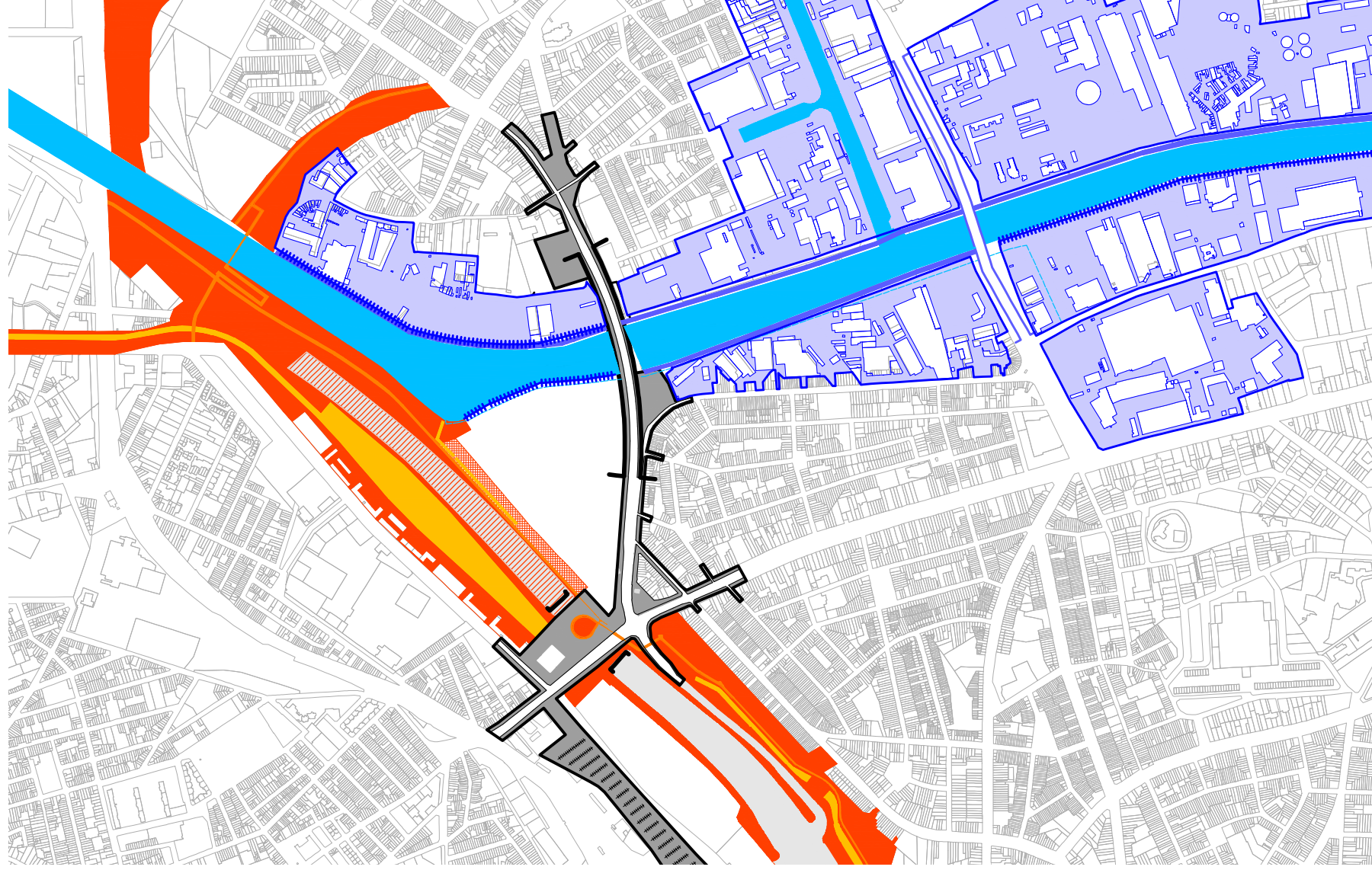
VISIE OP DE GEWENSTE TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

Voorgaande analyse vormde de eerste fundering om de visie voor de site Sportpaleis te kunnen bepalen.

De visie is tot stand gekomen door te ontwerpen, door gesprekken te voeren met stakeholders, door te zoeken naar goede referenties en door de site te bekijken vanuit 4 invalshoeken:

1. Omgeving
1. Programma
2. Ontsluiting
3. Ruimte

Hieruit zijn randvoorwaarden geformuleerd om de verdere ontwikkeling van de site Sportpaleis in de toekomst aan te sturen.



Omgeving

De site inzetten op drie verschillende randen.

Er is vanuit de analyse en het beleid een keuze voor watergebonden bedrijvigheid gemaakt. Maar bedrijvigheid laat zich niet altijd even gemakkelijk in de stad inpassen. De mogelijkheden deze activiteit hangen sterk af van zijn directe omgeving. De site wordt begrensd door drie expliciet verschillende randen: 1) de kant van het Lobroekdok, 2) de kant van de Theunisbrug, 3) de kant van het Albertkanaal.

Het ontwerpend onderzoek vertrekt vanuit de kansen die deze drie uitdrukkelijk verschillende randen bieden. Op basis van deze randen zijn er duidelijke randvoorwaarden waarmee rekening dient gehouden te worden :

1) Aan de KANT van het **LOBROEKDOK** ontstaat met het wegnemen van het viaduct een open zichtrelatie tussen de site en de stad. Het Sportpaleis en de nieuwe bedrijvigheid kunnen naar deze open ruimte hun bebouwing richten en er specifieke functies in onderbrengen die een meerwaarde kunnen betekenen voor zowel de bedrijvigheid, in het gebruik van het fietspad en de beleving van dit landschap.

2) Aan de KANT van de **THEUNISBRUG** gebeurt de herinrichting van de weg en denkt men na over een betere ontsluiting voor auto, fiets én openbaar vervoer. Zo krijgt de publieke ruimte een nieuw karakter én een veilige groene link doorheen de site naar de woonwijk Kronenburg.

3) Aan de KANT van het **ALBERTKANAAL** worden maximaal kansen gecreëerd voor watergebonden bedrijvigheid. De versnipperde ruimte wordt aangepakt om een meer efficiënt en duurzaam bedrijventerrein te realiseren. Dit kan zo ingezet worden als bedrijvige schakel in relatie met de stad, de haven, de Kanaalkant en de site van het Sportpaleis.



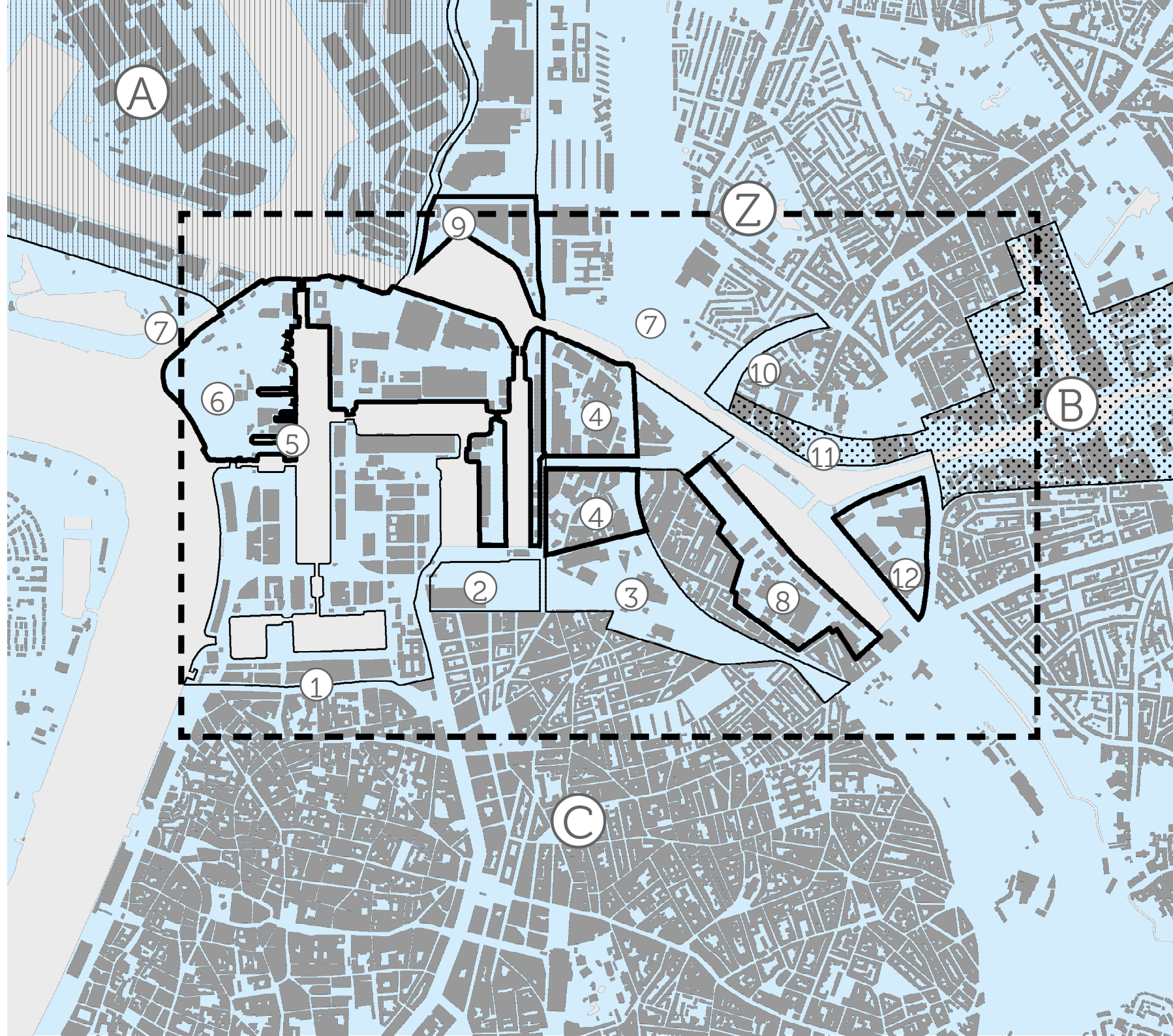
Referentiebeelden van types bedrijvigheid en functies

Programma

Een expliciete keuze voor bedrijvigheid.

Er is vanuit de analyse en het reeds beslist beleid voor deze site als onderdeel van het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA) een heel expliciete keuze voor watergebonden bedrijvigheid gemaakt. Zulke bedrijvigheid op percelen met een zekere grootte, zoals mogelijk is op de site Sportpaleis, is goud waard. Daarom wordt expliciet gekozen voor watergebonden bedrijvigheid. Dit vormt het startpunt om te mikken op bedrijven gericht op haven gerelateerde maakbedrijvigheid, bouwen, circulaire economie, afval en energie.

Een aantal heldere randvoorwaarden helpen af te wegen of een bedrijf het juiste profiel heeft om zich op de site te vestigen. Zo is de schaal van de site en haar locatie bepalend in het vastleggen van welke bedrijven bij voorkeur niet gewenst zijn. Zo wordt niet gekozen voor kleinschalige en verweefbare bedrijven omdat die gemakkelijker een andere plek in de stad kunnen vinden. Ook bedrijven die enkel materialen opslaan en er geen productieve bedrijvigheid aan koppelen zijn niet gewenst, daar is de grond te waardevol voor. Het terrein is te strategisch om daarvoor te fungeren. De ligging aan zeer zwaar belaste verkeersknopen bepaalt ook dat de site zich niet leent voor sterk verkeersgenererende bedrijvigheid over de weg of functies louter gericht op particulieren, zoals detailhandel.



Programma

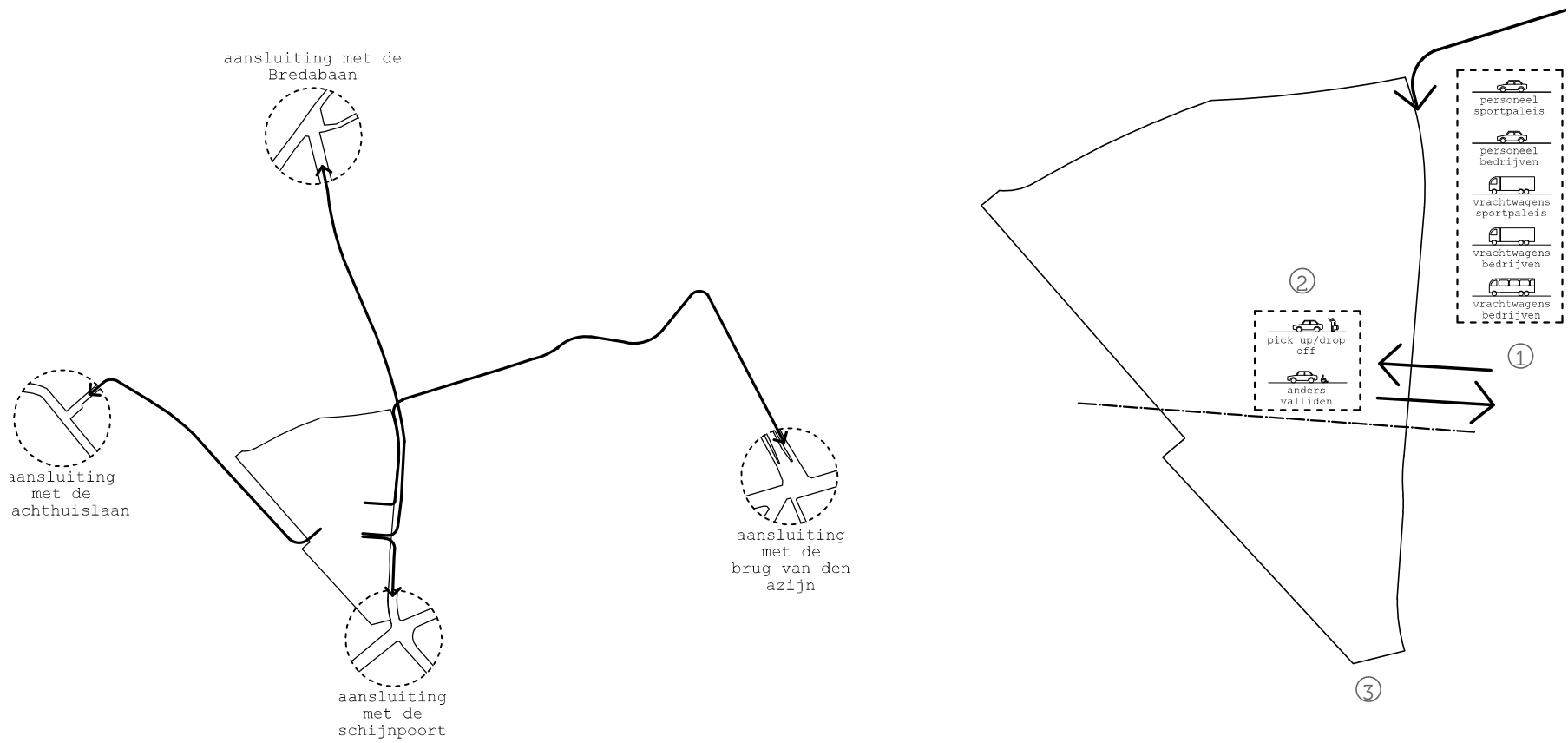
De meerwaarde vanuit een ruimere economische context.

De site Sportpaleis vormt niet de enige locatie waar de uitbouw van bedrijvigheid langs het Albertkanaal wenselijk is. Een ruimere zone in het noorden van Antwerpen, omschreven als de 'Stadshaven' biedt dezelfde kansen. Afstemming over de specifieke economische invullingen en aard van bedrijvigheid is wenselijk. Verschillende deelgebieden kunnen transformeren zoals aangegeven op het kaartje hiernaast. Deze ontwikkelingen veranderen het aanzicht van de noordelijke stadsrand in de komende decennia. Dit gebied wordt getekend door woonweefsel, publiek domein, grootschalige infrastructuur en de relatie met het vertakt watersysteem van dokken en lokale verbredingen.

Binnen deze context worden verschillende sites aangeduid die in aanmerking komen voor bedrijvigheid. Het is boeiend om voor deze verschillende sites een eigen identiteit en programmering uit te bouwen in functie van hun specifieke eigenschappen én in functie van een overkoepelend functioneren als 'stadshaven'. De 'stadshaven' kan fungeren als een cluster van verschillende specifieke bedrijvigheid, in relatie met de stad, het economische netwerk Albertkanaal (ENA) en de haven van Antwerpen. Het is aangewezen om deze zoektocht verder te zetten en het belang van water, economie en stad verder te onderzoeken en vooral de mogelijke profielen van diverse sites onderling verder aan te scherpen.

A. Haven van Antwerpen / B. Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA) / C. Stadscentrum Antwerpen / Z. De Stadshaven:

01. Eilandje fase 1 / 02. Kop Spoor Noord / 03. Park Spoor Noord / 04. RUP den Dam / 05. Maritieme Site / 06. Droogdokkenpark 07. Oosterweelverbinding / 08. Slachthuisite - Noordschippersdok - Lobroekdok / 09. RUP Contactzone Noorderlaan 10. Herinrichting noordelijke aanloopelling IJzerlaan / 11. Kop van Merksem / 12. Omgeving Sportpaleis



* Modal split is de verdeling van de (personen-) verplaatsingen over de vervoerwijzen (modaliteiten).

* Het STOP-principe wordt gebruikt bij slimme inplanning van mobiliteitsbeleid, waarbij de prioriteit eerst naar Stappen, dan Trappen (fiets), vervolgens Openbaar vervoer en dan pas naar Personenwagens gaat.

Mobiliteit

Verbeteren van de ontsluiting van een site als belangrijk mobiliteitsknooppunt

Het organiseren van de ontsluiting op en naar de site vormt een cruciale opgave. Daarom moeten we gericht nadenken over de gewenste functies (zoals hiervoor besproken) en hun impact op de omgeving (Antwerpen-Noord) die gemotoriseerd verkeer reeds sterk verzadigd is. Het Sportpaleis, een sterk verkeersgenererende functie, is zeer bepalend in de huidige verkeersafwikkeling. Een gerichte modal split*, een beperkt minimaal parkeerprogramma en een duidelijk zicht op de ruimere omgeving vormde het startpunt.

Er zijn verschillende mogelijkheden van ontsluiting bekeken. Uit het onderzoek bleek dat voor de verdere ontwikkeling en de goede werking van de site er nood is aan spreiding van het verkeer. Daarnaast dient er maximaal ingezet te worden op duurzame verplaatsingen via het STOP-principe*: Voor de verplaatsing van personen leidt dat tot een zo duurzaam mogelijke 'modal split'. Voor de verplaatsing van goederen impliceert dit maximale watergebondenheid: De kader ruimte wordt voorbehouden voor ontsluiting gericht op het water.

De ontsluiting voor autoverkeer rond het Sportpaleis biedt vier mogelijkheden: richting Schijnpoort (zuiden), richting Bredabaan via Theunisbrug (noorden), richting Den Azijn via de Vaartdijk (oosten), richting de Singel via de Denderstraat (westen). Elk ontsluitingssysteem heeft een impact op de toekomstige doorstroming op één of meerdere van deze vier knopen, die al zeer belast zijn. Daarom is het net belangrijk om de verkeerstromen van en naar de site te spreiden.

Er wordt aanbevolen om te gaan voor drie van elkaar gescheiden systemen. De ontsluiting wordt voorzien langs de zuidelijke Kadeweg (1) en de missing link (2). Een koppeling tussen beide is niet toegestaan. Een derde ontsluiting via de Denderstraat (3) is optioneel en te onderzoeken op grotere schaal en naar ruimtelijke impact. Voetgangers krijgen extra ruimte vooral aan de Schijnpoortknoop op een groot voorplein. Fietsgebruik en openbaar vervoer worden verder aangemoedigd.

Ruimte

Inrichtingsprincipes voor de gewenste ontwikkeling

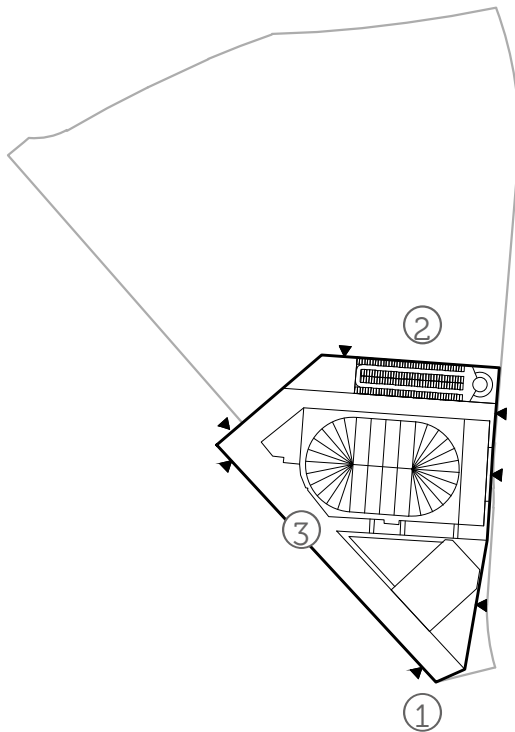
De vierde invalshoek bekijkt hoe de site zou kunnen worden ingericht. Welke mogelijkheden er zijn naar bebouwing? Hoe kan de site ge(her)organiseerd worden? Het is een ruimtelijke vertaling van de randvoorwaarden die uit de andere invalshoeken zijn bepaald. Er zijn verschillende manieren van inrichten bekeken telkens met nieuwe ruimte voor bedrijvigheid in het achterhoofd. Het werd duidelijk dat er ofwel kan vertrokken worden vanuit een verdere ontwikkeling van de bestaande bedrijven, ofwel vanuit een complete herontwikkeling.

De inzichten hieruit zijn vertaald in **TIEN PRINCIPES** die vormen de harde uitgangspunten voor het concreet uitwerken van een ontwikkelingsplan en inrichtingsplan voor de site.

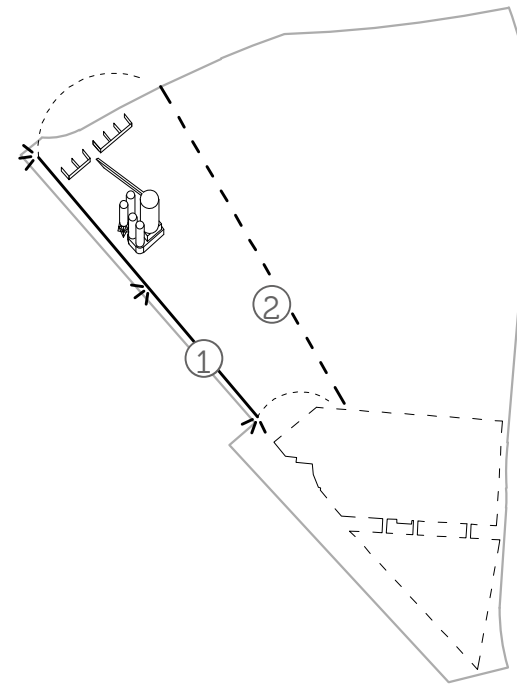
1. Adres bieden
2. Relaties leggen
3. Stedelijk front
4. Doorgaand landschap
5. Fietsontsluiting
6. Gedeelde buitenruimtes
7. Gespreid ontsluitingssysteem
8. Meervoudig Parkeren
9. Efficiënt ruimtegebruik
10. Waterbonden maken

Op die manier draagt het ontwerpend onderzoek als eerste blik bij tot het verder scherpstellen van de toekomst voor de site.

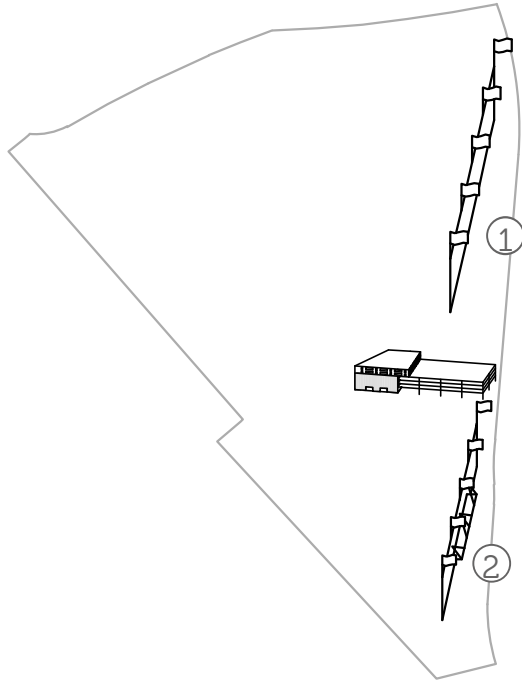
1. **ADRES BIEDEN:** Het is belangrijk nieuwe adressen voor het Sportpaleis te maken: aan de Schijnpoort, naar het Lobroekdok en langsheen de kade Albertkanaal. Het toekomstige plein aan de Schijnpoort (1), een facilitair gebouw (2) en een nieuwe tussenruimte rondom de bestaande gebouwen (3) bieden extra ruimte aan het Sportpaleis en maken nieuwe toegangen naar de stad.



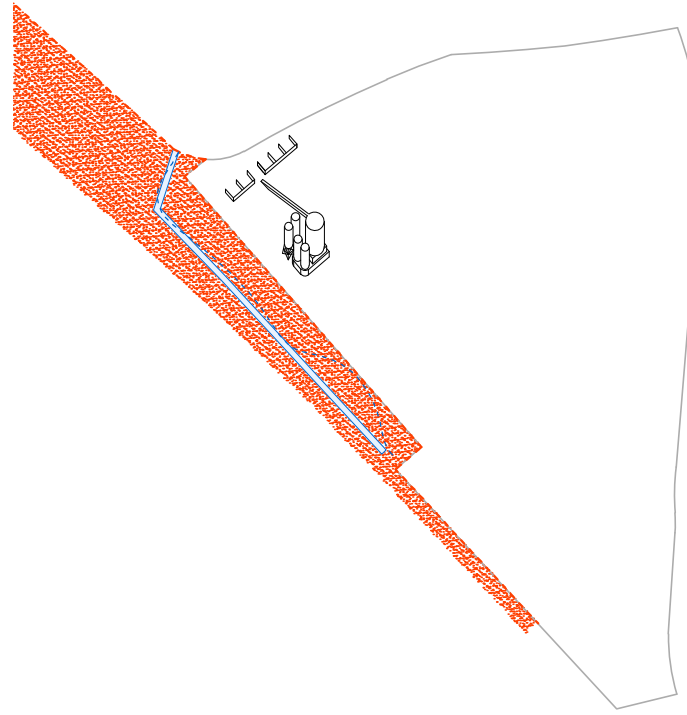
2. **RELATIES LEGGEN:** Een sterke begrenzing van de deelruimte kant Lobroekdok kan gerealiseerd worden via een bebouwde en levendige wand van bedrijven. Nieuwe bedrijfsgebouwen krijgen twee gevels of gezichten, één gericht op de interne ruimte van het bedrijventerrein en één gericht op de deelruimte kant Lobroekdok (1). Bedrijven voorzien aan deze gevel functies die een relatie aangaan met deze waardevolle



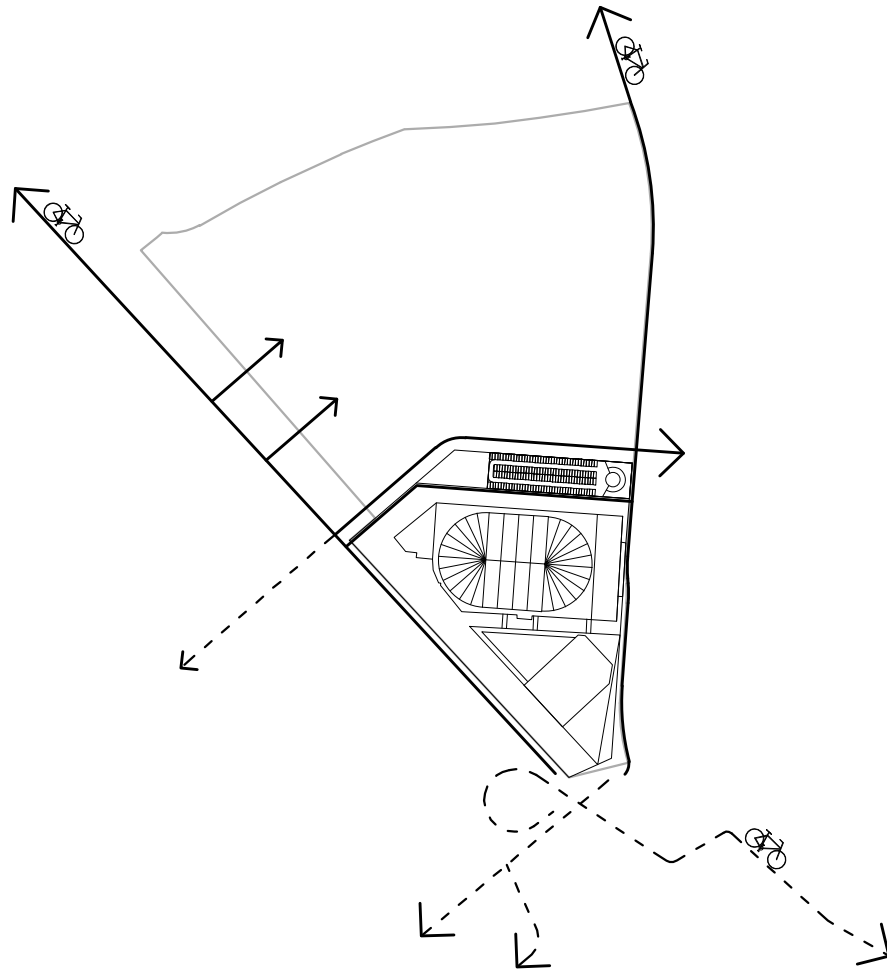
- groene ruimte en het bovenlokale functioneel fietspad.
3. **STEDELIJK FRONT:** De bedrijvencluster dient ook aan de zijde Theunisbrug een representatie gevel of voorzijde te krijgen. Het stapelen van diverse functies met een meer representatief karakter bovenaan laat toe te fungeren als billboard. Een extra facilitair gebouw nabij het Sportpaleis met daarin parkeerruimtes, opslag en technische faciliteiten laat toe een extra blikvanger toe te voegen voor de evenementensite.



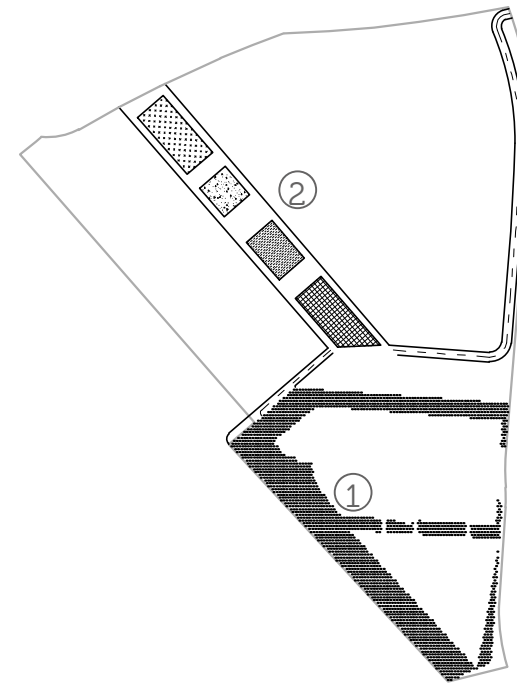
4. **DOORGAAND LANDSCHAP:** Het bedrijventerrein versterkt mee de continuïteit van de deelruimte kant Lobroekdok en de potentiële ruimte van de overkapping. Open ruimte functies op het bedrijventerrein, zoals de waterbuffering, tijdelijk parkeren, en de betoncentrale kunnen zo landschappelijk deel worden van de deelruimte Lobroekdok.



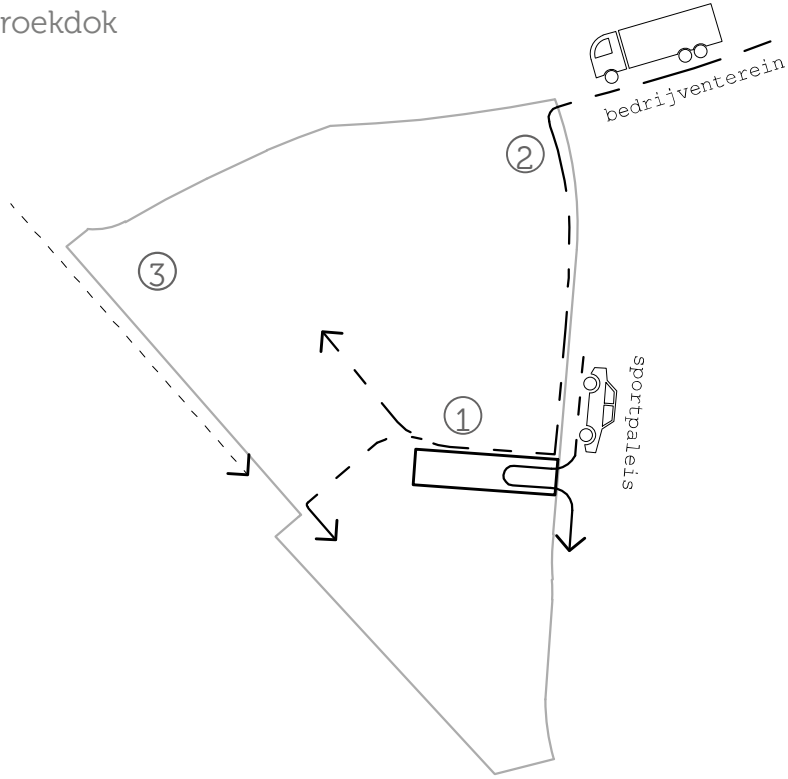
5. **FIETSONTSLUITING:** Nieuwe toegangen en doorsteeken voor fietsers maken de site extra fietsvriendelijk. De fietser kan vanaf het ringfietspad op de site gebracht worden via een doorsteek, het fietsparkeergebouw, toegangen rechtstreeks naar de bedrijven, ...



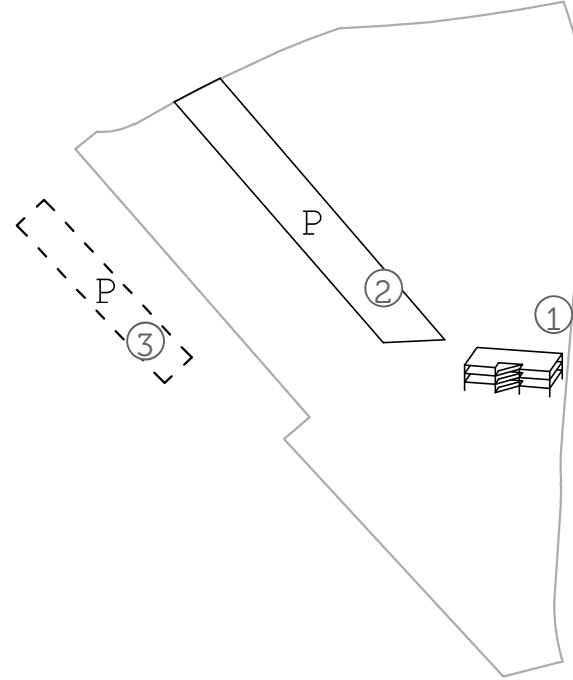
6. **GEDEELDE BUITENRUIMTES:** Interne, publieke en collectieve ruimtes organiseren de dynamiek op de site. Er worden twee gedeelde ruimtes voorzien: een collectieve buitenruimte als "ruime jas" rond de cluster Sportpaleis (1) en een gedeelde buitenruimte als multi-functioneel plateau binnen het bedrijventerrein (2)



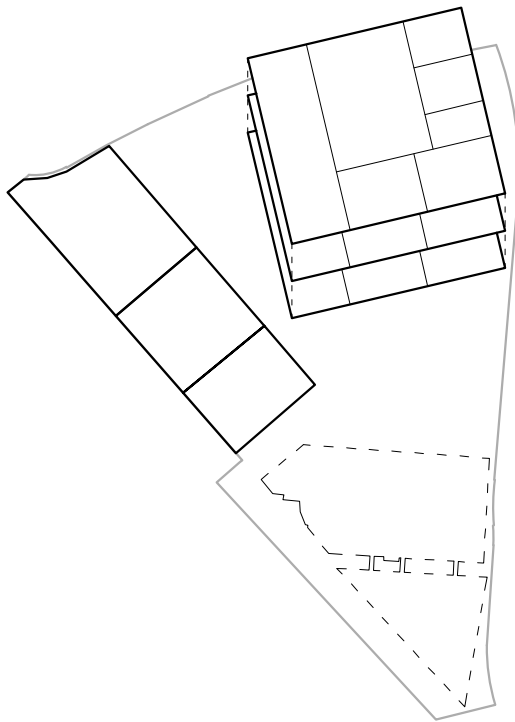
7. **GESPREID ONTSLUITINGSSYSTEEM:** De verkeersstromen naar de site worden gescheiden op basis van profiel: het verkeer naar het bedrijventerrein en het vrachtverkeer voor het Sportpaleis ontsluiten via Kadeweg (1) en het parkeerverkeer voor de cluster Sportpaleis via de "missing link" (2). Elk krijgt een duidelijke eigen ingang. Een bijkomende ontsluiting is een verder te bekijken piste die kan aansluiten aan een landschapelijk geïntegreerd parkeervlak in de deelruimte kant Lobroekdok



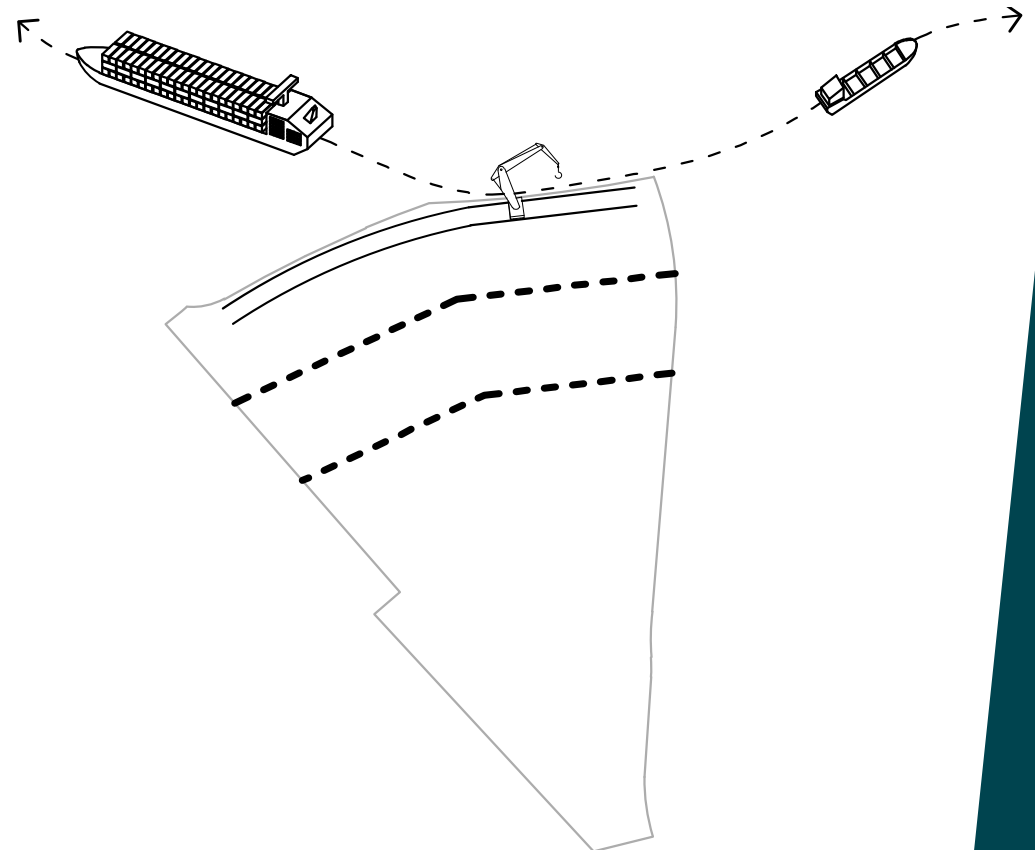
8. **MEERVOUDIG PARKEREN:** Parkeren neemt vandaag te veel veel ruimte in en de parkeerplaatsen zijn inefficiënt georganiseerd. Het is noodzakelijk ruimte te besparen. Het parkeren voor de cluster Sportpaleis wordt gestapeld in een parkeergebouw (1). Tijdelijk parkeren voor de logistieke noden van het Sportpaleis en gedeeld parkeren voor de bedrijvencluster komen op het multifunctioneel plateau (2). De tijdelijke logistieke parkeernood van het Sportpaleis kan daar ook opgenomen worden ofwel als een vorm van tijdelijk gebruik in de deelruimte kant Lobroekdok. (3)



9. **EFFICIENT RUIMTEGEBRUIK:** Het bedrijventerrein biedt nog volop ruimte voor extra bedrijvigheid door efficiënter met de beschikbare ruimte om te springen. Het ruimtegebruik kan men optimaliseren door kavels te herschikken, en tegelijkertijd door het tegen én op elkaar schuiven van bedrijfspanden.



10. **WATERGEBONDEN MAKEN:** Interne publiek en collectieve ruimtes organiseren het watergebonden karakter. De site biedt zo plaats voor zowel watergebonden bedrijven in eerste orde als in tweede orde, met een brede en gedeelde kade als verbinding.





EEN METHODIEK ALS STRATEGIE VOOR REALISATIE

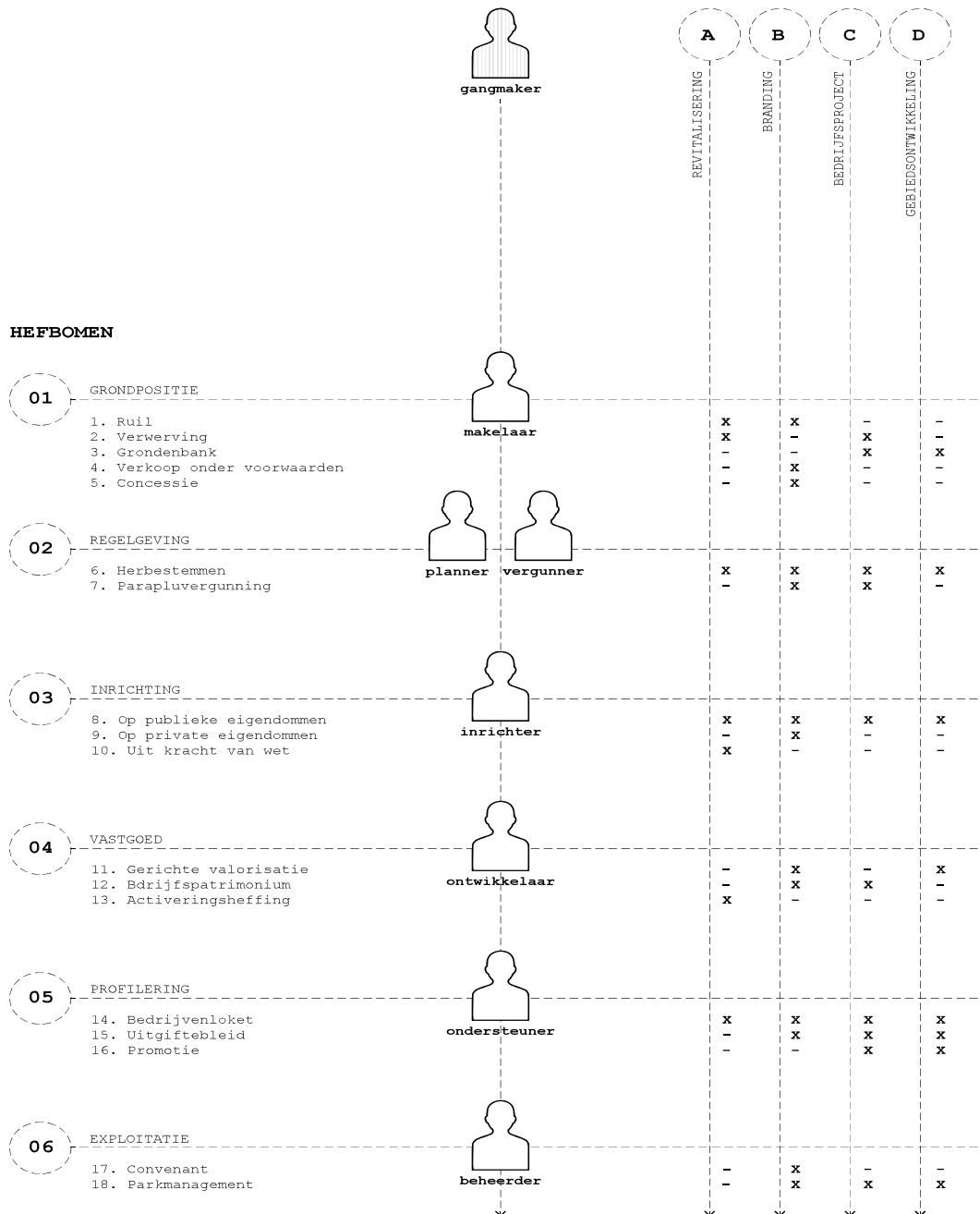
Er werd bij de opmaak van de visie voor de site Sportpaleis gekozen om vanuit een open en flexibele aanpak tot komen tot de reeds aangehaalde randvoorwaarden. Het uitgewerkte ontwerpend onderzoek resulteerde dus niet in een pasklaar inrichtingsplan maar wel een heldere visie op de gewenste ontwikkeling.

Voor de site Sportpaleis is vandaag vooral nood aan voldoende flexibiliteit. Er zijn op dit moment nog te veel onduidelijkheden over hoe de herontwikkeling gerealiseerd kan worden. Er is nog geen trekker, geen eenduidige grondpositie, investeringsmiddelen zijn niet vrijgemaakt. Verder is de impact van de stedelijke ontwikkeling van de omgeving van de 'overkappingsruimte' nog onbekend.

Het onderzoek heeft geen vast stappenplan bepaald maar er is gekozen voor een methodiek die inzetbaar is bij verschillende realisatiepistes. Een aanpak voor de site Sportpaleis moet nu vooral mogelijkheden open houden en hefboomen in beeld brengen. Die moeten finaal leiden tot een gedragen én haalbaar project op de site.

De methodiek vormt een **WERKKADER** dat een overzicht biedt van de verschillende ontwikkelingsmogelijkheden. Een werkkader bestaat uit een zestal **HEFBOMEN** die noodzakelijk zijn om een (her)ontwikkeling mogelijk te maken met een reeks inzetbare **INSTRUMENTEN**. Dit is samengevat in vier uiteenlopende **ONTWIKKELINGSMODELLEN** waarin de rol van de overheid, de gebruiker, de ontwikkelaar en de eigenaar zeer verschillend is.

MODELLEN



Werkkader

De methodiek biedt zicht op de verschillende opties die er zijn om de site te kunnen herontwikkelen, en welke taken er weggelegd zijn voor de publieke en private actor.

Dit is mogelijk door te kiezen voor een methodiek die verschillende hefbomen en bijhorende instrumenten aan elkaar koppelt in verschillende modellen. Afhankelijk van de gekozen richting kan men later consequent kiezen voor één of combinatie van die modellen. Dan kunnen de mogelijke hefbomen en bijhorende instrumenten gericht ingezet worden.

Hefbomen

- **GRONDPOSITIE:** Aandacht voor de bestaande eigendomssituatie en de mogelijkheden voor het wijzigen van de grondpositie.
- **REGELGEVING:** Aandacht voor het juridisch planologische kader met mogelijkheden voor ontwikkeling door het vastleggen van aspecten rond bestemming en inrichting.
- **INRICHTING:** Aandacht voor de mogelijkheden om effectief ruimtelijk in te grijpen via inrichtingsprojecten.
- **VASTGOED:** Aandacht voor het financiële kader waarin ontwikkelingen opbrengsten genereren.
- **EXPLOITATIE:** Aandacht voor het opzetten van beheersvormen voor de uitbating van de site en de organisatie van samenwerking tussen bedrijven op en rond de site
- **PROFILERING:** Aandacht voor het aantrekken van de juiste bedrijven via actieve werving, doorverwijzing en het opzetten van een toewijsbeleid.

Ontwikkelingsmodellen

- **REVITALISERING:** dit model zet in op een optimalisatie van de huidige site met beperkte ingrepen op het vlak van verwerving.
- **BRANDING:** dit model zet in op het vooral inhoudelijk heroriënteren van de site met nadruk op exploitatie en profilering.
- **BEDRIJFSPROJECT:** dit model zet in op een grondige vernieuwing van de site, met nadruk op grote grondverwerving gekoppeld aan vastgoedontwikkeling.
- **GEBIEDSONTWIKKELING:** dit model schakelt de site in een ruimer ontwikkelingsverhaal in.



VERDER VERVOLG

Dit onderzoek biedt een eerste inzicht naar de mogelijkheden die er zijn voor de toekomst.

Zoals eerder aangegeven zijn er nog heel wat onduidelijkheden waar dit onderzoek geen antwoord op kan bieden. Veel van de oplossingen zullen gevonden worden binnen andere lopende processen buiten de site.

Daarom zullen de resultaten van dit onderzoek verder worden meegenomen in het proces van de overkapping van de Antwerpse ring waarvoor vandaag een eerste ontwerpdracht voor loopt.

Voor het verder vervolg kan met uw vragen terecht bij het ontwerpteam van de overkapping van de Antwerpse ring:
noordoost@overdering.be, +32 (0)2 460 44 08.

Meer info over het ontwerpend onderzoek:

www.provincieantwerpen.be  Ontwerpend onderzoek omgeving Sportpaleis

Meer info over De Kanaalkant:

www.provincieantwerpen.be  Kanaalkant



COLOFON

Opdrachtgever

Dienst Ruimtelijke Planning Provincie Antwerpen
Koningin Elisabethlei 22, 2000 Antwerpen
tel.: 03 240 66 00 fax: 03 240 66 79

Opdrachthouder

Maat-ontwerpers
Forelstraat, 55b, 9000 Gent
www.maat-ontwerpers.be