



# RUP Friendshipssite

## Verslag online infosessie

22 juni 2021

*Publiek en privaat domein*

**30% van het binnenhof in het nieuwe bouwblok wordt publiek gemaakt. Welke garanties zijn er naar veiligheid toe (drugsproblematiek) en het voorkomen van sluikstort? Wordt het publieke deel 's nachts afgesloten ?**

Het RUP legt enkel op dat een gedeelte van het binnenhof publiek toegankelijk dient te zijn. Hoe dit in de praktijk afgedwongen zal worden (bv. met paaltjes, poort,...), op welk tijdstip, door wie,... wordt niet vastgelegd in een RUP. Dit wordt open gelaten. Wellicht zullen de publiek toegankelijke delen overdag toegankelijk zijn, en zullen deze 's avonds /'s nachts worden afgesloten, maar het RUP zelf doet hier geen uitspraak over.

**We kunnen dus stellen dat er netto een vermindering van het publieke gebied is? Zijnde 30% van 2400m<sup>2</sup> centraal gebied (720m<sup>2</sup>) of ongeveer de oppervlakte van de Dinantstraat, zonder het plein aan de Rijnkaai/Amsterdamstraat?**

Het RUP voorziet niet in verlies van publiek toegankelijke ruimte ten opzichte van de huidige situatie. Er vindt wel een verschuiving plaats. De inname van de Dinantstraat en het "Driehoekspein", op de hoek van de Londen-Amsterdamstraat en de Rijnkaai, wordt in oppervlakte gecompenseerd elders in het project, onder meer door het vrijgeven van openbaar domein aan de zijde van de Sint-Laureiskaai alsook ter hoogte van het binnenhof, dat gedeeltelijk publiek toegankelijk zal zijn. Daarnaast zullen er ook de nodige ontsluitings- en entréruimtes voorzien worden die ook een publiek toegankelijk karakter zullen hebben.

**Is de parking privaat of is er een publiek deel ?**

Alle private parkeerplekken zullen ondergronds voorzien worden. Op het maaiveld wordt wel de mogelijkheid gelaten om ook bovengrondse parkeerplaatsen te voorzien (bv. in functie van laden en lossen, personen met een beperking, het servicestation,...). De parkeerbehoefte (het aantal parkeerplaatsen) zal bepaald worden door de Bouwcode op vergunningsniveau.



## *Hoogbouw*

**De hoogteaccenten, 16 lagen, zijn de enige op het eilandje. Is dat niet buitensporig hoog?**

De hoogteaccenten passen zich in in de skyline van het Eilandje waar bijvoorbeeld de torens aan Kattendijkdok Westkaai eveneens ca. 56 m hoog zijn. Op de kop van Spoor Noord, even verderop, komen zelfs torens voor van 80 m hoog.

**Leuk dat het een wedstrijd was, maar irrelevant. Die torens staan trouwens een straat verder. Dit gaat om het historische karakter van het eilandje obv oude pakhuizen, een breuklijn dus qua stijl en implanting.**

Het masterplan Eilandje waar dit project zich inpast voorziet in een levendige mix van oude en nieuwe elementen, een combinatie van pakhuizen, historische bebouwing, kades en nieuwe bouwblokken met hoogte accenten.

**Er staat nergens een hoogbouw langs de kaaien. Het MAS is het ijkpunt van het eilandje. Dit project gaat dit verstoren. Hoe kan men dit toelaten? Ten gunste van wie?**

Dit is reeds afgetoetst in het Hoogbouwrapport. Aan de zijde van de Rijnkaai worden twee hogere volumes toegestaan (van 12 en 16 bouwlagen). Het laagste accent (12 bouwlagen) wordt verplicht voorzien aan de zuidelijke zijde van de Rijnkaai (zijde MAS), zodat het zicht (van)op het MAS maximaal gevrijwaard blijft. Het MAS blijft als publiek gebouw het meest markant in zijn omgeving, door zijn hoogte en door zijn volume.

**Is er ten aanzien van dit enorme volume met een toren van 56m hoog een 'windstudie' uitgevoerd zoals bijvoorbeeld in Londen gebruikelijk is? Kan er straks nog gefietst worden langs de Rijnkaai of zal iedereen wegwaaien?**

Ja, er is een hoogbouwonderzoek gevoerd met schadueffecten en impact van de wind. Zo is er gekeken naar een optimale inplanting van de hogere volumes. Dit is verankerd in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Hetzelfde onderzoek is bijvoorbeeld gebeurd voor onder meer geluid, licht (zonlicht en daglicht) en energie.

**Als ze even hoog zij, waar valt dan de schaduw van deze nieuwe toren? De andere bestaande torens hebben hun schaduw toch over het water?**

De schaduw valt voornamelijk op het bouwblok zelf of op de brede kaaivlakte die erlangs gelegen. Bij de inplanting van de torens is op basis van een onderzoek naar de schadueffecten hiermee rekening gehouden.



### **De torens met 16 bouwlagen staat toch aan de Amsterdamstraat?**

Nee, deze moet volgens het RUP verplicht voorzien worden langs de Rijnkaai.

### *Mobiliteit en parkeren*

#### **Is de mogelijke toenemende mobiliteit in kaart gebracht en de gevolgen hiervoor voor de buurt?**

In de startnota en scopingnota gebeurt altijd een onderzoek naar de effecten van mobiliteit op een strategisch niveau. De impact zal ook verder onderzocht worden op vergunningsniveau.

Het RUP legt een gebundelde in- en uitrit op voor gemotoriseerd verkeer (naar o.a. ondergrondse parkeergarage), die verplicht voorzien moet worden langs de zijde van de Rijnkaai. Op die manier wordt de Bataviastraat ontlast van bestemmingsverkeer. Dit werd afgestemd met verschillende actoren (dienst mobiliteit, MINT,...). Bovendien biedt de site tal van mogelijkheden tot gebruik van andere vervoersmodi zoals de tram (die stopt 'voor de deur'), fietsen en wandelen langs de fietspaden en wandelboulevards, onmiddellijk nabij het stadscentrum.

#### **Blijft Tram 7 rijden in de Bataviastraat en langs het dok? Op het grafisch plan zien we toch geen tram die kan rondrijden?**

De tram blijft zeker rijden volgens de laatste info. De huidige keerlus in de Bataviastraat blijft ook behouden.

#### **Indien de parking aan de Rijnkaai ligt, dan blijft in zekere mate de verkeersoverlast toch enigszins hetzelfde: namelijk op de Rijnkaai op langs twee richtingen en op de Amsterdamstraat waar er nu al elke dag files zijn?**

In de fase van de startnota werden verschillende ontsluitingsscenario's onderzocht. Hieruit kwam naar voor dat het bouwblok best ontsloten wordt via een gebundelde in- en uitrit langs de Rijnkaai. Op die manier wordt de Bataviastraat ontlast van in- en uitgaande verkeersbewegingen. Dit is dan ook verankerd in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Er kunnen daarnaast natuurlijk ook andere modi gebruikt worden (tram, fiets/velo, voetgangers,...) om de Friendship-site te bereiken, die hiervoor strategisch gelegen is.



### *Uitvoering bouw Friendship-site*

#### **Wanneer is de sloop/start van de bouw normaliter te verwachten? En wat is de te verwachten bouwtijd voor dit project?**

Het is moeilijk om hier nu een termijn op te plakken. De definitieve vaststelling van het RUP is gepland voor begin 2022. Daarna kan de vergunning worden ingediend. Hier moet rekening gehouden worden met de nodige proceduretijd van de vergunning. We gaan ervan uit dat de ontwikkelaar vervolgens zal starten met zijn projectcommunicatie en hierover toelichting zal geven.

#### **Deze bouwwerf gaat jarenlang een enorme impact hebben op de tegenbewoners zoals de start van de werken 's ochtends. Hoe laat mag men beginnen? Is nachtwerk toegestaan? Wat met geluids- en lichtoverlast? Er zijn bewoners wiens slaapkamer aan de voorkant is op enkele meters van de bouwwerf. Komt er een apart communicatielokaal waar de tegenbewoners terecht kunnen?**

Dat weten we nu niet precies, maar dit is zeker een aandachtspunt waar ontwikkelaars tegenwoordig wel rekening mee houden. cf. de (her)aanleg van Cadix of het Groen Zuid.

#### **Indien het Friendship-gebouw wordt afgebroken, wordt er dan rekening gehouden met de bescherming van de tegenbewoners, vermits er asbest in het gebouw aanwezig is? Wordt het gebouw volledig ingepakt bij afbraak?**

Dit wordt bekeken op uitvoeringsniveau. Dat is aan veiligheidsvoorwaarden verbonden, dus dat zal door gespecialiseerde firma gebeuren in functie van veiligheidsvoorwaarden.

### *Ruimtelijk plan, voorschriften en juridische vragen*

#### **Hoe juridisch verantwoord is het eigenlijk dat een straat - de Dinantstraat - zomaar wordt 'opgegeven'?**

Door het opheffen van de Dinantstraat kunnen we in het algemeen belang de doelstellingen van het RUP realiseren, namelijk één groot bouwblok creëren in plaats van twee aparte (cf. RUP Eilandje), waardoor er één groot centraal binnenhof gecreëerd kan worden. Het binnenhof biedt een belangrijke meerwaarde doordat het deels publiek toegankelijk is. Het RUP voorziet een nieuwe ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van het bouwblok langs de zijde van de Rijnkaai en legt ook bijkomende zachte verbindingen op naar het centrale binnenhof. De Dinantstraat wordt als het ware verschoven naar een groen binnenhof dat een mooie aanvulling is op de publieke ruimte in de omgeving.

De Dinantstraat is door de plaatsing van de tramterminal geen doorgaande straat meer, deze ontsluit enkel nog de huidige ondergrondse parking van het Friendship-kantoorgebouw en de bovengrondse parking aan de Sint-Laureiskaai.



**In de pers is verschenen dat er veel meer vrijstaande woningen zijn dan gezinnen op zoek naar een woning. Is er een duidelijke verwachting dat de nieuwe woningen wel degelijk gaan opgevuld worden?**

In het project zal een mix van woningen worden aangeboden voor verschillende doelgroepen waaronder gezinnen maar ook andere gezinssamenstellingen. Voor gezinnen wordt gemikt op mensen die de levendigheid van de stad op zoeken met haar mix van voorzieningen en parken en daarvoor op zoek zijn naar een andere typologie dan vrijstaande woningen maar eerdere ruime familie-appartementen of gestapelde grondgebonden woningen. Dit wordt bv. mogelijk gemaakt door de kleinschalige bebouwing van 5 lagen in de Bataviastraat, inclusief de mogelijkheid van het voorzien van een voortuin. Daarnaast voorziet het decreet grond- en pandenbeleid dat bij een ontwikkeling van deze schaal er 20 % bescheiden woningen voorzien dienen te worden. Hierdoor komen er meer betaalbare woningen op de private markt.

**Ik zie geen station ingetekend op het grafisch plan?**

De exacte locatie van functies wordt niet vastgelegd. Het RUP voorziet de mogelijkheid om het tankstation (of servicestation) elders te voorzien in het bouwblok. Het RUP legt wel op dat de in- en uitrit ervan verplicht moet aansluiten op de gebundelde in- en uitrit voor gemotoriseerd verkeer langs de Rijnkaai.

**Hebben jullie naast horeca en winkels ook aan vrijetijd gedacht ? Bowlingbaan, indoor kinderenspeeltuin, padelsterrein, ... ?**

Vrijetijdsvoorzieningen worden toegelaten volgens de bestemmingsvoorschriften van het RUP, recreatie niet (bowlingbaan zal hier moeilijk zijn). Een goede verweving tussen de functies zal ook belangrijk zijn.

**Over hoeveel wooneenheden spreken we ongeveer?**

Om een toekomstige flexibele invulling van het toekomstige bouwblok toe te laten, doet het RUP geen uitspraken over aantal woonheden of oppervlaktes.

**Blijft de Car Wash bij station TOTAL?**

De car wash is een functie die toegelaten wordt in het RUP.

*Andere vragen en opmerkingen*

**Voor ons zal het 'opheffen' van de Dinantstraat de levenskwaliteit drastisch verminderen.**