

VERSLAG INFORMATIEVERGADERING RUP DE LAGEWEG

Dinsdag 30 juni 2020

1. Kan een RUP ook al ambities rond duurzaamheid, energiebronnen e.d. Formuleren?

Het is zeker onze ambitie om rond duurzaamheid al een uitspraak te doen in dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). De nieuwe procedure laat ook toe dat we nieuwe instrumenten inzetten, zoals overeenkomsten of andere soorten plannen tussen de verschillende partners die daar verantwoordelijk voor zijn. Zo kan je die ambities ook hard maken en streven we naar een kwalitatieve invulling van het gebied.

2. Waar halen jullie de cijfers van werklozen en ongeschoolde mensen vandaan? Wij hebben hier allemaal werk of zijn met pensioen.

We maken altijd een omgevingsanalyse voor elk gebied waar we een RUP voor opstellen. De gegevens hiervoor halen we uit 'Stad in cijfers', dat zijn enerzijds statistische gegevens en anderzijds ook gegevens uit enquêtes die op geregelde tijdstippen georganiseerd worden. Deze cijfers zijn ook vrij actueel. In de startnota staat dit nog iets uitgebreider en is ook de nota 'omgevingsanalyse' toegevoegd met alle cijfers die van toepassing zijn. Dit is achtergrondinformatie waar we rekening mee houden als we daar nieuwe functies gaan invullen. Hierdoor gaan we er voor zorgen dat er woongelegenheden gecreëerd worden voor alle mensen: duurdere, maar ook betaalbare woningen en dat we er ook voor moeten zorgen dat er veel werkgelegenheid gecreëerd wordt omdat daar een grote vraag naar is.

3. Er zijn wat vragen over hoogbouw. Over hoeveel verdiepingen wordt er initieel voorzien, als het gaat over stapelen en torenaccenten, over hoeveel bouwlagen gaat het dan?

Zoals we hebben weergegeven bij de visie vinden we het belangrijk dat er veel groene ruimte komt en ook ruimte om het water op te vangen. Dat moet structureel zijn, een derde van het gebied moet groen zijn en het is ook belangrijk dat de link wordt gelegd met de Hobokense polder. Dit betekent ook dat als er zoveel groen is dat er ook wel marge is voor bebouwing. Hoeveel bouwlagen daar kunnen we vandaag de dag nog niet op antwoorden, we zijn nog volop met die oefening bezig. De stad Antwerpen heeft een speciale procedure om te kijken of hoogbouw op bepaalde plaatsen kan en wat dan de randvoorwaarden zijn. Het respecteren van de 'lichten en zichten' van de bewoners zijn hierbij belangrijk. Het is de bedoeling om in de hoogte te gaan en daar een bepaalde dichtheid te creëren, maar hoe hoog dat precies zal zijn kunnen we pas in een volgende fase weten.

4. Is het de bedoeling dat alle 5 opties verwezenlijkt worden?

De 5 concepten die werden voorgesteld zullen we allemaal realiseren. Het is als een puzzel die in elkaar past. Het eerste concept ging over groen, het volgende over bereikbaarheid, dan gaat het over de hoogteaccenten, dan hoe we de randen afwerken en tenslotte over hoe we voortbouwen op de bestaande identiteit van het gebied.

5. Mensen werden als eigenaar al benaderd door projectontwikkelaars, hoe moeten ze daar mee omgaan?

Dit plan is opgemaakt samen met de eigenaars, de voorbereiding van dit RUP loopt al geruime tijd en de stad heeft nauwelijks gronden in dit gebied. Er is daarom getracht door de stad, de Vlaamse bouwmeester en andere overheden om samen een visie voor het gebied op te maken. Het zal straks ook de bedoeling zijn dat de eigenaars samen die realisatie gaan doen, niet dat iedereen op

zijn eigen perceel van alles kan gaan ontwikkelen. Het is niet zo dat de stad grond gaat onteigenen en ter beschikking stellen van de ontwikkelaars. .

6. **Waarom staan er zoveel auto's op de platen? Is het de bedoeling om hier veel auto's rond te laten rijden? In de parkranden zie ik ook auto's en zelfs vrachtwagens. Is het echt de bedoeling om dat te doen? Is het niet prettiger om vanuit de woningen en bedrijven direct aan het park te zitten? Ik zou toch proberen om het gemotoriseerd verkeer uit het centrale gebied te houden. Dat moet toch kunnen met die bouwblokken die aan de randen zijn gesitueerd?**

Dat is een heel belangrijk aandachtspunt, waar we zeker mee aan de slag gegaan zijn. We willen beide functies met elkaar verweven, maar dat betekent ook dat die functies voor elkaar geen overlast mogen betekenen. We weten ook wel dat bepaalde bedrijfsfuncties verkeer met zich meebrengen. We gaan dus goed nadenken over welke bedrijven daar kunnen, dat mogen geen sterk logistieke bedrijven zijn die veel vrachtverkeer aantrekken. Natuurlijk brengt elk bedrijf wel een zekere mate van vracht- en personeelsverkeer met zich mee. We gaan die bedrijven dan ook zo veel als mogelijk aan de randen plaatsen. We gaan daar waar sport en spel is voorzien, het verkeer zo veel mogelijk weren. Het is écht wel de bedoeling dat het een autoluw gebied wordt en dat de voorkeur wordt gegeven aan de fietsers en de voetgangers; het gemotoriseerd verkeer is ondergeschikt.

7. **Er zijn een aantal vragen over hoeveel mensen hier gaan wonen, het is hier momenteel een dichtbevolkt gebied, maar als er hoge gebouwen komen, compact en groot, dan gaan er toch nog veel meer mensen komen wonen. Op hoeveel bewoners wordt er geschat voor het volledige project?**

Dit zal ook in een verdere fase pas kunnen bepaald worden, maar het is inderdaad momenteel al een dichtbevolkt gebied en deze dichtheid zal nog toenemen. Net daarom willen we hier een grote toegankelijke parkzone creëren, niet enkel voor de mensen die erbij komen maar ook voor de mensen die er vandaag al wonen.

8. **Op de hoek van de Weerstandlaan en de Krugerstraat is nog een tankstation. De bestemming is woongebied. Wat betekent die bestemming voor het tankstation?**

Belangrijk is ook wel om te weten dat een RUP niet de bedoeling heeft om direct alles te veranderen. Het RUP zorgt enkel voor een juridische basis dat als een eigenaar iets wil veranderen, dat er bepaald wordt wat er wel en wat er niet kan op die plek. De stad heeft dus niet de ambitie om die plek te veranderen, enkel als er iets nieuws komt zal het RUP bepalen wat dat kan zijn.

9. **Wat is een realistische termijn dat dit allemaal tot uitgevoerd zal zijn? Is dit 5 jaar, 10 jaar of langer?**

Het RUP zal zo'n 2 jaar in beslag nemen en dat plan is nodig vooraleer je vergunningen kan aanvragen in dit gebied. Het is een gigantisch groot gebied (30 ha). Het is de bedoeling om eerst te starten met de aanleg van het park en dan de invulling van de verschillende bouwvelden. Dit zal verschillende jaren duren en het is ook goed dat die woningen niet allemaal tegelijk op de markt komen. Het is ook goed voor de buurt dat de ontwikkelingen niet allemaal tijdens dezelfde periode zullen gerealiseerd worden, dit zal op een lange termijn zijn.

10. **Over wateroverlast werd al gepraat tijdens de presentatie, maar die overlast door water durft al eens te verergeren als er gebouwd wordt. Wat gaat er dan gebeuren als er grote percelen worden bebouwd en hoogbouw komt?**

Helemaal bij aanvang van het dossier is er ook een waterstudie uitgevoerd. Er is hierbij gekeken naar wat de effecten van verdere bebouwing en verharding zijn en wat we nodig hebben om het

overtollige water op te vangen. Zo zijn we ook tot het park van 10 hectare gekomen en hebben we bekeken hoeveel bufferzone we voor overtollig hemelwater moesten voorzien. Deze technische studie zal ook vertaald worden in het RUP zodat de garantie er is dat er bij hevige stortbuien voldoende ruimte is om dat overtollig water op te vangen.

11. Er zijn een aantal vragen rond De Lijn. Waarom moet er nog een tramlijn bijkomen? Er zijn al 2 bussen die op de Lage Weg rijden?

In het plan van De Lijn 2030 is geen sprake van een tram op deze plaats.

De bedoeling is dat de bestaande tramstelplaats verhuist naar deze locatie, er is dus geen sprake van een nieuwe tramstelplaats. De stad wil inzetten op een betere bereikbaarheid door duurzame verkeersmodi en daarom vinden we het belangrijk dat als er een ontwikkeling van deze omvang komt in dit gebied, dat het openbaar vervoer ook verbeterd wordt. Er zijn al gesprekken geweest met De Lijn, maar er zijn nog geen concrete of definitieve plannen. Dit zal mee opgenomen worden in de verdere plannen en als hier meer duidelijkheid over is zal dat ook toegelicht worden aan jullie.

12. De Blikfabriek is een fijn initiatief, hoe lang zal dit er blijven? Wat is de toekomst van de Blikfabriek op lange termijn?

Het RUP zal een tijd in beslag nemen en de ontwikkeling zal ook gefaseerd gebeuren, we hopen dus ook dat alle initiatieven die er nu zijn op termijn een plek kunnen krijgen in het plan.

13. Is deze ontwikkeling geen ideale manier om meer sociale woningen te realiseren zodat alle lagen van de bevolking hier een plek kunnen krijgen?

Dit is ook een beleidsvraag. Technisch gezien is het niet mogelijk om een percentage sociale woningen op te leggen in een RUP, dat is wettelijk zo bepaald. Het RUP sluit dit ook niet uit, als daar straks sociale woningen worden gerealiseerd dan kan dat. We mogen wel niet vergeten dat de eigendommen in het gebied voornamelijk in privé handen zijn en dat het wettelijk momenteel niet voorzien is om hier sociale woningen te bouwen.

14. Hoe verhoudt dit RUP zich tot de ontwikkeling van het geheel van Hoboken-Noord? Het aansluitend gebied van de Zeelandstraat.

Ook met betrekking tot de Zwaantjes is er de vraag of het niet mogelijk is om een grondenruil te doen, dan wordt de stad eigenaar van het stuk op de Zwaantjes. Kan dat stuk aan de Zwaantjes een park worden en kan Janssens bouwen op de Lemmerz site.

We zitten hier nu natuurlijk niet om over het project van de Zwaantjes te praten. Voor het project van de Zwaantjes is een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd, dat staat los van het RUP waar we vandaag mee bezig zijn.

Het gebied rond de Zeelandstraat is nog een ander verhaal, daar zijn we momenteel aan het bekijken of we voor dit gebied een masterplan kunnen opstarten.

15. Blijft de Lageweg dienen voor zwaar (vracht) verkeer of zal dit een andere weg volgen?

Het mobiliteitssysteem zal helemaal herbekeken worden in functie van het raamwerk dat er gemaakt zal worden. Waarschijnlijk blijft het wegtracé van de Lageweg behouden, maar zal in functie van de ontwikkeling van het park bekeken worden waar het vrachtverkeer kan en waar niet. Maar ook dit maakt deel uit van een volgende fase, waar een concreet ontwerp zal worden gemaakt.

16. Er zijn ook twee vragen over onteigeningen, kunnen jullie daar nu al iets over zeggen?

Het is momenteel niet de bedoeling dat er een onteigeningsplan zal opgemaakt worden, dat kan ook niet anders omdat dit RUP het initiatief is van de stad Antwerpen. Enkel de stad heeft de bevoegdheid om dit plan op te maken, maar de gronden zijn in handen van privé eigenaars. Op het

moment dat er een ontwikkeling opgestart wordt door verschillende eigenaars zullen zij moeten overgaan tot het verwerven van gronden.

17. Krijgt de autokeuring een andere, minder storende, locatie in de toekomst?

De plek waar de autokeuring ligt maakt geen deel uit van het plangebied, dat ligt er net buiten.

Hieronder de vragen die niet tijdens het webinar konden beantwoord worden:

18. Daarstraks werd er gezegd dat er ook enkele gronden onteigenend zouden worden voor een stelplaats van De Lijn. Dit is natuurlijk wel erg om te horen, dus kunnen jullie hier meer over vertellen?

Zoals reeds aangehaald heeft De Lijn de ambitie om haar tramstelplaats te verhuizen naar de Lageweg. De plannen zijn evenwel nog niet definitief. Van zo gauw hier duidelijkheid over is zal dit ook toegelicht worden. Op dat moment kan meer inzicht worden gegeven over de concrete verwerving van de eigendommen.

19. Komen er genoeg parkeerplaatsen aan het park want er is nu al zo weinig plaats in de buurt? En hoe hoog gaat er gebouwd worden?

Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald op basis van de parkeernorm uit de Bouwcode die voorziet in voldoende parkeerplaatsen om de parkeerdruk van de nieuwe gebouwen op de publiek ruimte op te vangen. Zoals reeds aangehaald wordt de bouwhoogte nog verder onderzocht in de volgende planfase.

20. Tram? Welke tram zal dit worden? Er is al een eindhalte Kioskplaats en aan het Schoonselhof? Men heeft wat schrik dat als er een tram stopt aan de Krugerbrug en het polderbos dat er een stroom van mensen in het polderbos komt vanuit de stad, nu was het al heel druk, Dus misschien iets downsizen en bijkomende halte niet nodig?

Het is nog niet geweten welke tram dit zal worden; wel zal hij via de Emiel Vloorstraat de Lageweg ontsluiten. De tramhalte is in de eerste plaats bedoeld om Hoboken-Noord beter te ontsluiten met de tram en ook het naastgelegen bedrijventerrein Blue Gate. Dat meer mensen het Polderbos vlot kunnen bereiken, beschouwen we als Stad als een meerwaarde.

21. Er zijn buurtwinkels voldoende met de Abdijstraat achter de hoek. Dus niet meer nodig anders te veel, park zelf is zeker ok.

De behoefte aan buurtwinkels wordt nog verder onderzocht in een omgevingsanalyse. Het is zeker niet de bedoeling om een 'tweede Abijstraat' te gaan uitbouwen maar enkele buurtwinkels kunnen de buurt zeker wel ondersteunen.

22. Gebied 3b: bebouwing (oa kinderopvang) op hele gebied of enkel ter hoogte van stippellijn en opgevuld door bolletjespatroon? Of ligt dit nog niet vast in deze fase?,

De bebouwing is voorlopig indicatief weergegeven en dient nog verder onderzocht en vastgelegd te worden in de volgende planfase.

23. Wanneer zullen er effectief werken uitgevoerd worden en tegen wanneer is de verwachting om dit alles klaar te hebben?

De opmaak van het RUP zal zeker een jaar of 2 in beslag nemen. Nadien kunnen er vergunningen aangevraagd worden om te beginnen bouwen. Het is echter moeilijk om hier vandaag al een tijdstip op te plakken.

24. Welke woningen worden er onteigend?

De woningen die verworven worden, indien de tramstelplaats er komt, zijn de huisnummers Lageweg 403 t/m 425.

25. Hoe zit het met de wegen? Die zijn nu al vaak heel druk op piekmomenten, worden er nieuwe toegangswegen aangelegd ?

Er wordt verder onderzocht of er een nieuwe ontsluitingsweg langs het spoor, gekoppeld aan de nieuwe trambaan, kan voorzien worden om de bestaande Lageweg te ontlasten. Dit staat echter nog niet vast.

26. Wordt de straat Lageweg tegen het Kiel ook veranderd of blijft dat zoals het is?

Dat deel blijft voorlopig zoals het is.

27. Wat gaat er gebeuren met lot 3C ?

Hier zijn geen grote veranderingen gepland.

28. Komt er een fietsaansluiting vanuit Krugerbrug richting fietspaden Steynstraat ed?

Ja deze aansluiting is voorzien. Hiervoor is op 7 juli 2020 een aparte online infovergadering georganiseerd. Op de webiste (<https://www.antwerpenmorgen.be/projecten/krugerbrug/over>) is hierover meer informatie terug te vinden.

29. Gaat er voor zone 3C en 1A in de toekomst ook nog wijzigingen plaats nemen ?

Voor bouwblok 1A wordt onderzocht of dit afgebouwd kan worden met nieuwe gebouwen langs het park. In bouwblok 3C zijn geen grote veranderingen gepland.

30. Zal er ook ruimte voorzien worden voor serviceflats en seniorenflats?

Dat is niet uitgesloten; het precieze programma ligt echter nog niet vast.

31. Is er een meer concrete timing bekend wat betreft de tramstelplaats? Blijkbaar speelt de levering van langere tramstellen een rol voor De Lijn.

Zoals reeds aangehaald zijn er nog geen definitieve plannen van De Lijn en zo ook geen concrete timing.

32. De blikfabriek op zich is inderdaad zeer fijn maar de overlast van wagens die wij nu ervaren is helemaal niet fijn. Als bewoners moeten wij nu onze wagens al straten verder gaan parkeren. Wat als er idd zoveel gaat gebouwd worden?

Zoals reeds aangehaald zullen er voldoende parkeerplaatsen bij komen in de gebouwen om de parkeerdruk op te vangen.

33. Gaat er rekening gehouden worden dat er voldoende diversiteit komt? Zowel sociaal als duurdere woningen?

Er wordt een woningenmix gepland met hierin een voorzien aandeel betaalbare woningen. Sociale woningen, zoals reeds aangehaald, kunnen niet opgelegd worden d.m.v. een RUP.

34. Blikfabriek dus niet afgebroken, oef want Hoboken heeft nu eindelijk eens een toffe culturele plek , dus ik hoop dat de site ook blijft, is een prachtige plaats met hoge plafonds en grote ruimtes.

De Blikfabriek is sowieso een tijdelijk project; wel kan gekeken worden of een dergelijke culturele functie ergens in het projectgebied een plaats kan vinden bijvoorbeeld in de te behouden centrale loods aan het park.

35. Wordt de Lageweg dan ook terug heraangelegd?

Dit zal zeker op termijn gebeuren nadat het werfverkeer de site heeft verlaten.

36. Ik praat nu zuiver over dat Hoboken uiteindelijk op de landkaart staat, hier wonen verschillende mensen uit de kunst/muziek/creatieve sector, dus aub ook voor hen het leefbaar en tof houden nu we de Novonov ,Gravenhof en Blikfabriek hebben, dus zou prachtig zijn met een park ervoor, dan maakt het compleet en zullen veel meer mensen vanuit de stad hier willen komen wonen.

Het masterplan de Lageweg heeft de Blikfabriek mogelijk gemaakt en ook in de definitieve ontwikkeling kan er o.a. in de loods aan het park naar creatieve invullingen worden gezocht.

37. Is het park dan ook prive eigendom? Maar wel publiek toegankelijk?

38. Het is de bedoeling om eenmaal dat het park is aangelegd dit als eigendom wordt overgedragen naar de stad als publiek domein en door de Stad/District ook beheerd en onderhouden zal worden.

39. Ik hoor hier dat de gronden van verschillende eigenaars zijn, is het niet beter dat de stad eigenaar wordt van de gronden, en dan pas een aanpassing doet aan de toepassing. zodat de industriegronden bouwgronden worden maar dat de stad hier van profiteert en zo zelf alles in handen heeft.

Dit laat de stadsbegroting niet toe; een samenwerking met grondeigenaren om tot een wijk aan een park te komen is wel mogelijk.

40. Zijn er ook voorzieningen voor winkels?

Zoals reeds aangehaald is het de bedoeling dat er ook buurtwinkels komen.