

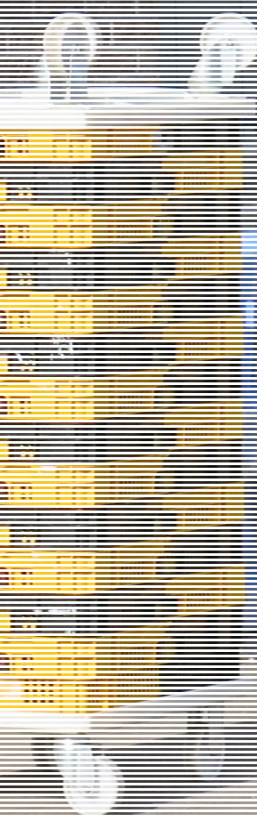
# Concept Masterplan

Slachthuissite-Noordschippersdok-  
Lobroekdok

Verslag periode 3 september- 1 december 2015  
18 december 2015









# Concept Masterplan

Slachthuissite-Noordschippersdok-  
Lobroekdok

Verslag periode 3 september- 1 december 2015  
18 december 2015



CONVO

# Inhoud

|     |                               |    |
|-----|-------------------------------|----|
|     | Inleiding                     | 2  |
| 1.  | Plan                          | 4  |
| 2.  | Ontwerpmotieven               | 13 |
| 3.  | Planonderdelen                | 18 |
| 3.1 | Pleinen en parken             | 20 |
|     | • De Kalverwei                |    |
|     | • Lobroekplein                |    |
|     | • Hallenplein                 |    |
|     | • Het groen snoer             |    |
|     | • De Lobroekkade              |    |
|     | • Boekhouding publieke ruimte |    |
| 3.2 | Bebouwing en programma        | 36 |
| 3.3 | Straten                       | 50 |
| 3.4 | De Slachthuislaan             | 54 |
| 4.  | Fasering                      | 58 |
| 5.  | Vervolgstappen                | 60 |



# Inleiding

Voor U ligt het "Concept Masterplan". Het projectgebied voor dit Masterplan bestaat uit de Slachthuissite, het Noordschippersdok, de Slachthuislaan en de Lobroek-kade. Het studiegebied beslaat de gehele Dambuurt binnen het spoor, het dok, de ring en de locatie Sportpaleis/ Lotto Arena. De contouren van het projectgebied en studiegebied zijn aangegeven op naastgelegen luchtfoto. In dit "Concept Masterplan" concentreren we ons op het in rood aangegeven projectgebied.

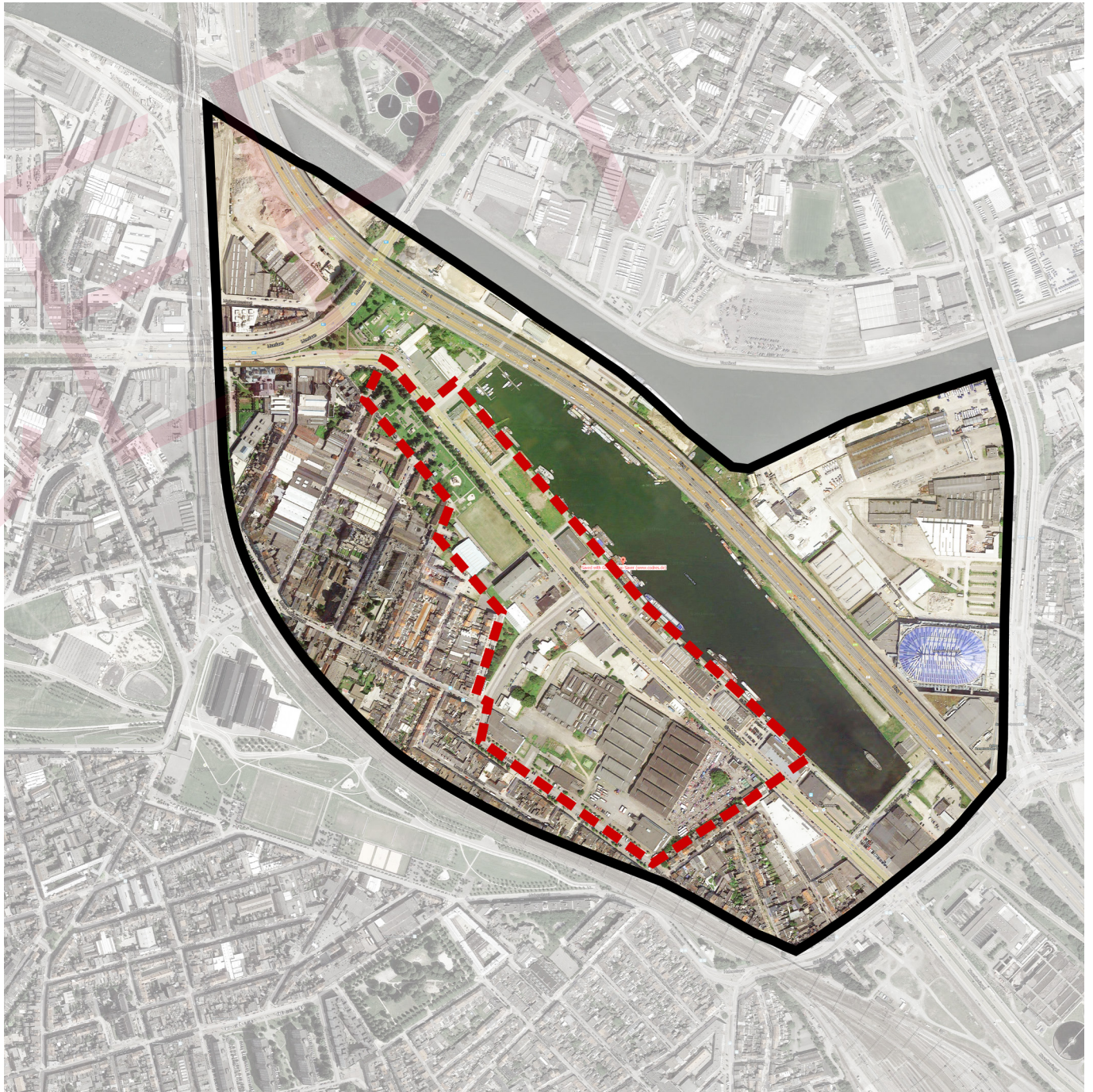
Deze bundel is een samenvatting van het ontwerpproces dat het ontwerpteam samen met de opdrachtgevers heeft doorlopen in de periode van september 2015 t/m half december 2015. Het "Concept Masterplan" toont de stand van zaken van het ontwerp op 10 december 2015. Het is te lezen als een tussenstap in de richting van het definitieve Masterplan (juli 2016) en uitdrukkelijk niet bedoeld als eindproduct.

In deze bundel wordt tevens onder de vorm van een essentiële kaart en een essentietekst de krachtlijnen van voorliggend concept masterplan concreet benoemd en vastgelegd. Deze vormen de essentiële basis waarop verder wordt gewerkt naar een voorontwerp masterplan in de volgende fase.

Het boekwerk dient als:

- verslaglegging van de eerste fase van dit ontwerpproces
- benoemen van de essentie onder de vorm van een essentiële kaart en essentietekst voor verder uitwerken concept masterplan na opmaak Plan-MER studie en diverse inputs stakeholders
- input voor de Milieu effecten rapportage
- input voor bewoners en andere betrokkenen
- input voor financiële modellen
- input voor het ontwerp voor de Slachthuislaan
- input voor de haalbaarheidsstudie warmtenet
- input voor de haalbaarheidsstudie Schijn-Schelde verbinding
- pm

We sturen met deze bundel aan op een geconcentreerde reactie op het gedane werk. Deze reacties zullen worden gebundeld in de periode januari/ februari 2016. Deze gecombineerde feedback vormt de input voor het herwerken van voorliggend "Concept Masterplan" tot een "Voorontwerp Masterplan" half mei 2016 en een "Definitief Masterplan" begin juli 2016.



Plangebied Masterplan



# 1. PLAN

*Stand van zaken 10 december 2015*

Het plan zet in op een sterke en aantrekkelijke identiteit voor de plek. Een plek, die zeer goed verbonden is met de stad, maar ook een onderscheidende en eigen identiteit heeft; een dorp in de stad. Het plan leunt sterk op aanwezige kwaliteiten van de buurt: lange straten, menging van wonen en werken, ontmoetingen op straat, karakteristieke nevenschikking van kleine en juist heel grote gebouwen. Maar het plan voegt ook nieuwe kwaliteiten toe: meer groen, een nieuw dorpsplein, meer samenhang in de buurt, een positieve relatie met de Slachthuislaan, het dok en het water, een betere bereikbaarheid en zichtbaarheid.

Het plan wordt op de volgende pagina's getoond in drie samenvattende beelden:

1. De essentiekaart
2. De referentiekaart
3. De vogelvluchtschets

Lobroekkade

---

Kalverwei

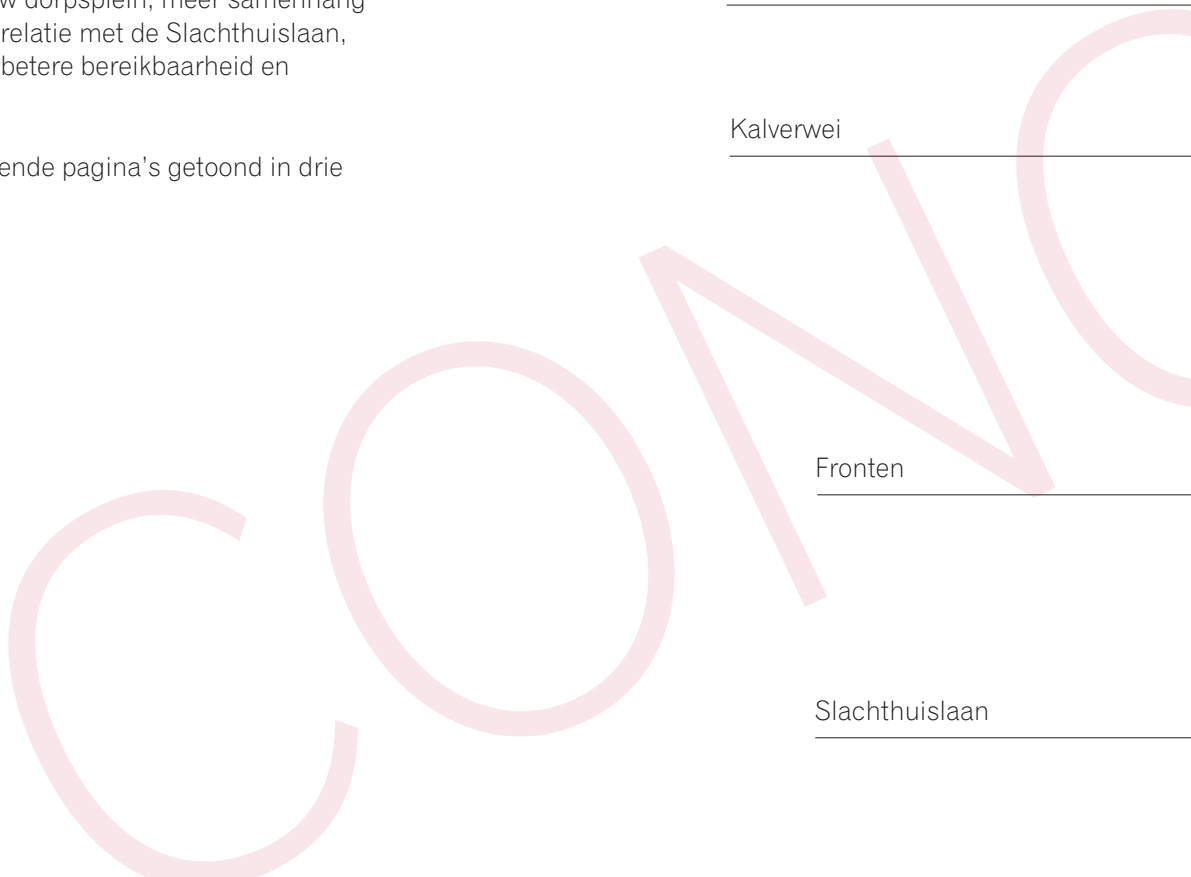
---

Fronten

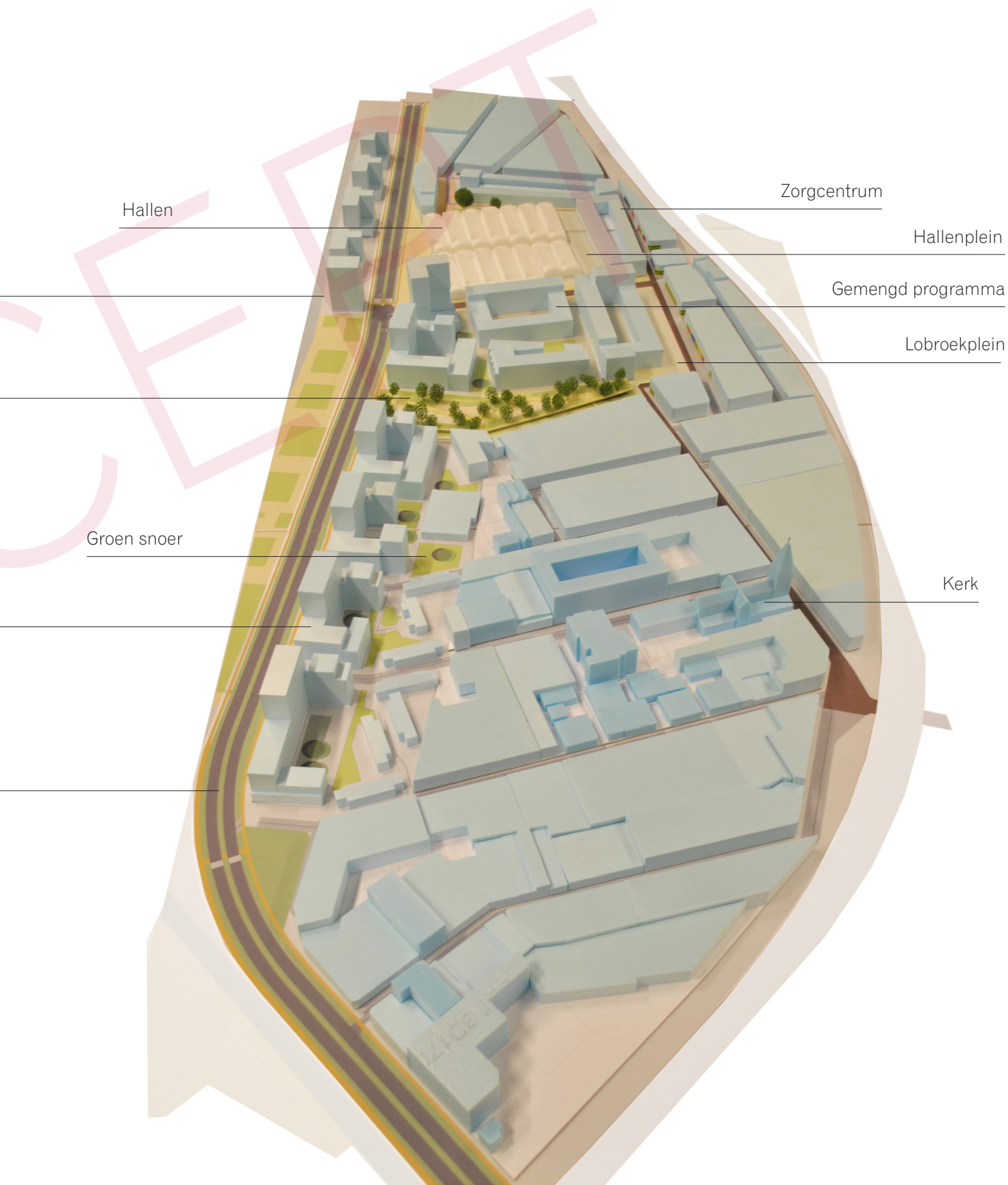
---

Slachthuislaan

---







# Essentiekaart

De essentiekaart geeft de hoofdstructuur van het plan weer: de hoofdwegen, de parken en de pleinen. De hoofdopzet en inrichting van de openbare ruimte en het netwerk liggen in essentie vast. De exacte positie, vorm en functie van de aan de publieke ruimte grenzende bebouwing is onderwerp van verdere uitwerking.

De essentiekaart toont:

1. Sterk én divers raamwerk publieke ruimte bestaande uit (voorlopige benamingen):

- De Kalverwei
- Het Lobroekplein
- Het Hallenplein
- Het groene snoer
- De Lobroekkade

2. Sterk én flexibel raamwerk van bouwvelden (naar invulling/fasering) bestaande uit:

- bebouwingsfronten Noordschippersdok die de voorkant maken naar de Slachthuislaan
- afwerking van de achterkanten van de Ceulemansstraat met bebouwing
- flexibel omgaan met al dan niet behoud van de hallen
- nog te onderzoeken ontwikkeling van de kadezone Lobroekdok (keuze voor al dan niet bebouwing steeds te bekijken in relatie tot bebouwing overzijde Slachthuislaan)

3. Netwerk van straten bestaande uit:

- nieuwe entree centraal in de wijk, geschakeld aan de hallen (dit faciliteert eventuele bedrijvigheid, bovenlokale functies, medegebruik parkeren)
- lussensysteem doorheen de wijk, verder bordurend op bestaand patroon
- voldoende veilige oversteken Slachthuislaan. Kalverwei met een passerelle en nieuwe entree gelijkvloers, zijn prioritair te realiseren. Van zodra de ontwikkeling zich in een vergevorderd stadium bevindt en de recreatiezone Lobroekdok is gerealiseerd, kunnen extra oversteekplaatsen op de Slachthuislaan overwogen worden.

Legenda:

-  = het groene snoer
-  = accent in bebouwing
-  = fronten

Prioritaire oversteken

-  = bestaande oversteken
-  = nieuwe oversteek; nieuwe entree
-  = passerelle

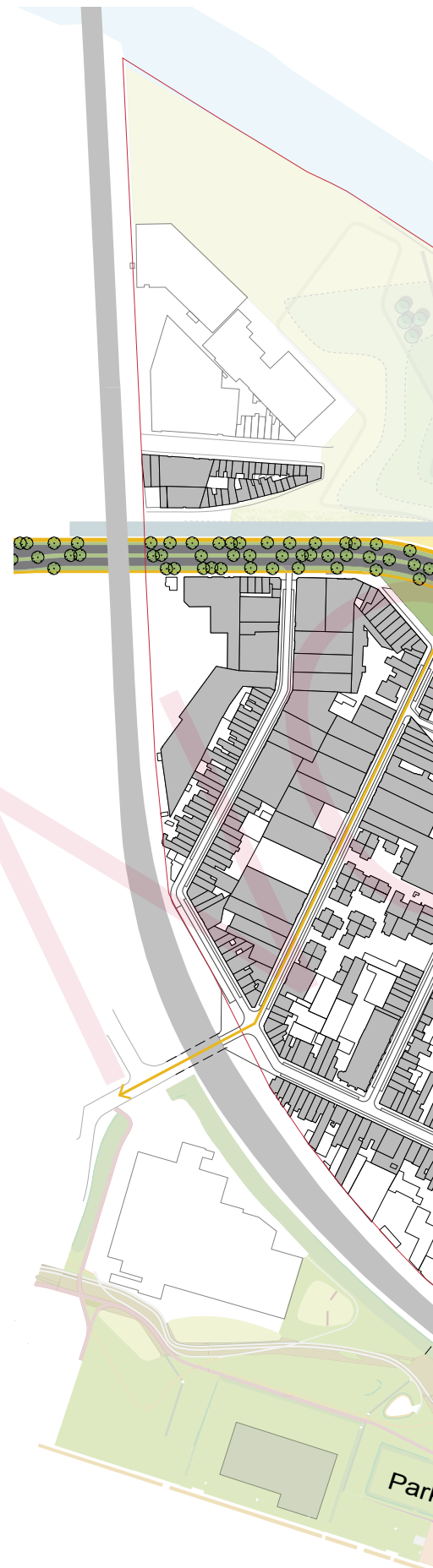






# Referentieplan

Het referentieplan toont een mogelijke invulling (scenario), binnen de kaders van de essentiële kaart, voor een getalsmatige, programmatische en architectonische invulling van de bouwvelden. Bij het referentieplan is een eerste keer onderzocht of en hoe ambities (programma, kwaliteit, fasering, financiën) te verwezenlijken zijn. Het referentieplan brengt de programmacapaciteit in beeld en legt de basis voor financiële sturing. Het referentieplan vormt geen bindend kader, maar is richtinggevend.





Fietsbrug  
Albertkanaal

Kalkveerweg

Lobroekdok

Nader te onderzoeken

Lobroekplein

Hallenplein

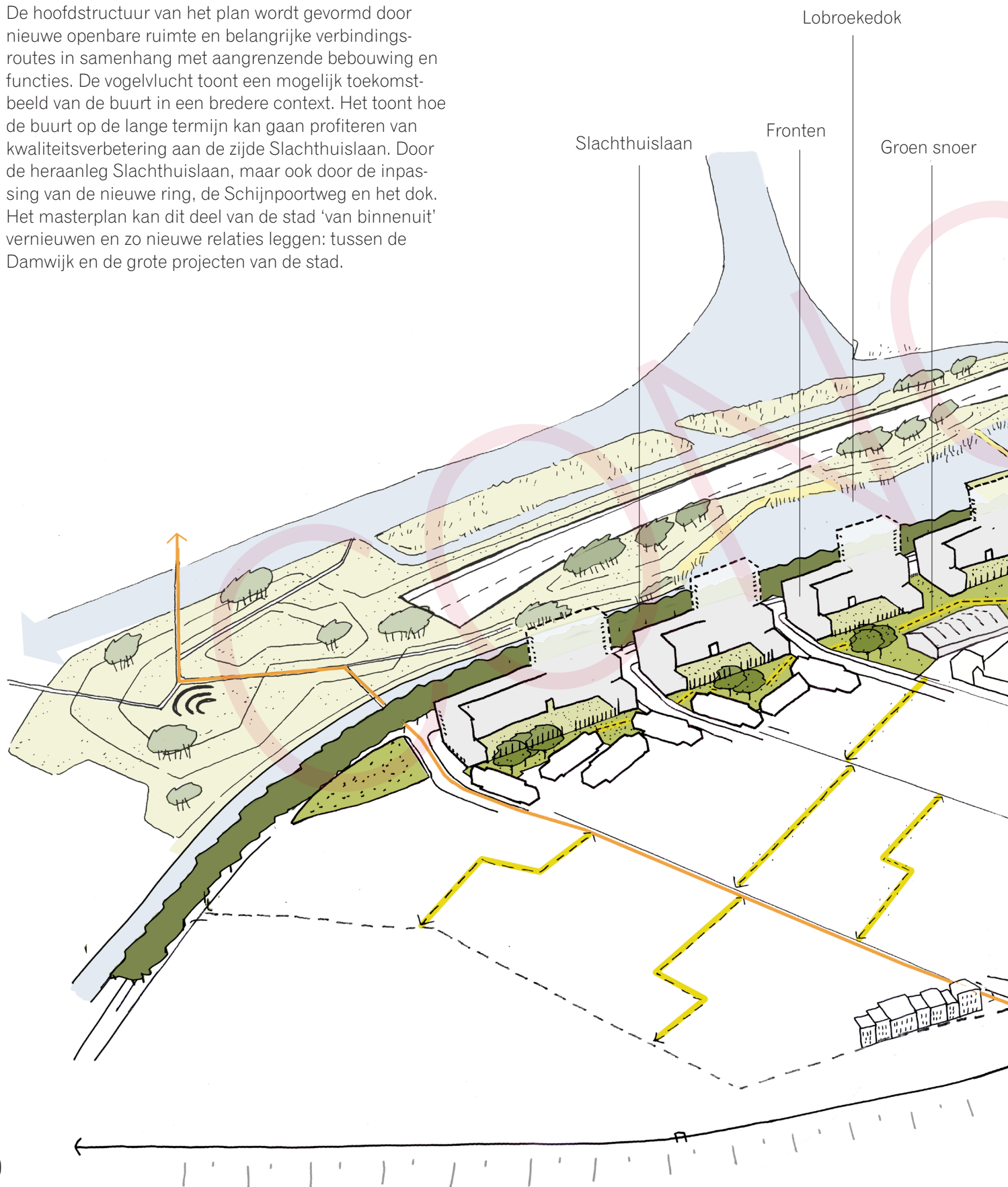
Sportpaleis  
en  
Arena

Metro

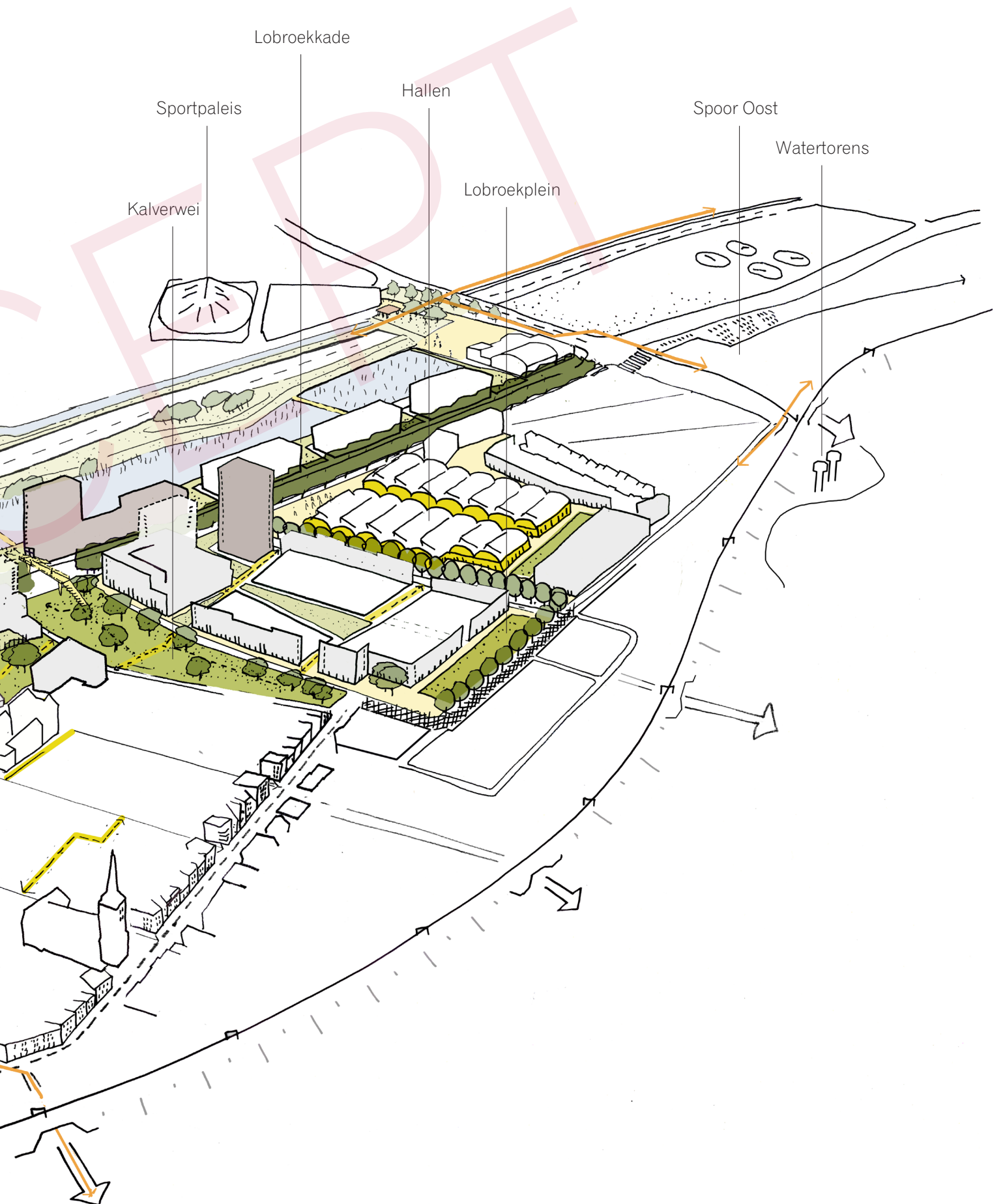
Spoor Oost

# Vogelvluchtschets

De hoofdstructuur van het plan wordt gevormd door nieuwe openbare ruimte en belangrijke verbindingroutes in samenhang met aangrenzende bebouwing en functies. De vogelvlucht toont een mogelijk toekomstbeeld van de buurt in een bredere context. Het toont hoe de buurt op de lange termijn kan gaan profiteren van kwaliteitsverbetering aan de zijde Slachthuislaan. Door de heraanleg Slachthuislaan, maar ook door de inpassing van de nieuwe ring, de Schijnpoortweg en het dok. Het masterplan kan dit deel van de stad 'van binnenuit' vernieuwen en zo nieuwe relaties leggen: tussen de Damwijk en de grote projecten van de stad.







CONVO

## 2. ONTWERP MOTIEVEN

### Een gebied met kwaliteiten.

Den Dam is een buitenbeentje in de stad, gevangen tussen grote, drukke infrastructuren. En toch zijn de kwaliteiten van het gebied hoog. In de eerste plaats is de site en omgeving een heel levendig deel van de stad. Het sociale leven speelt zich voor een groot deel af in de straten. Met name langs de Lange Lobroekstraat zijn verschillende restaurants en cafés en verspreid in de wijk is veel bedrijvigheid. De zichtbaarheid van werk is een belangrijke kwaliteit. In dit stadsdeel wordt gewoond én gewerkt.

Een andere kwaliteit is de geschiedenis van het gebied. Het Lobroekdok en het -inmiddels gedempte- Noordschippersdok zijn tastbare herinneringen aan een rijk havenverleden. Van het voormalige slachthuis zijn de hallen gespaard gebleven. Er is ook veel klein erfgoed: merkwaardige stapelhuizen, bijzondere panden, af en toe, zo als in de Ceulemans- en de Marbaixstraat, homogene straatwanden. Grote en kleine percelen wisselen af, afwijkende complexen zijn in het weefsel ingesloten. De geschiedenis bracht een ruw geweven stadsweefsel voort, met veel variatie in het straatbeeld.

De wijk voelt de energie van de grote stad. Er is zicht op het Sportpaleis, op verschillende parochiekerken en op watertorens. Via het metrostation aan de Schijnpoortweg kan Den Dam snel naar andere delen van de stad. En de stad komt ook zelf naar Den Dam: om er te werken, als er iets te doen is in de Lotto Arena of het Sportpaleis, en daarna naar de Lange Lobroekstraat voor een slok of een hap.

Tot slot is de belofte van een nieuwe landschappelijke context een belangrijke kwaliteit. De ontwikkeling van Park Spoor Noord was een eerste grote stap: de wijken van Antwerpen Noord delen nu een groot park. In de komende jaren volgen de herinrichting van de Slachthuislaan, de aanleg van de Oosterweelverbinding en de verdere aanleg van Spoor Oost. De nieuwe Oosterweelverbinding brengt het ringviaduct in een verdiepte ligging en geeft plaats voor meer groen tussen het Dok en het Albertkanaal. Als ook nog zou beslist worden over te gaan tot een overkapping van de ringzate, zal dit voor een ware metamorfose van de omgeving zorgen.



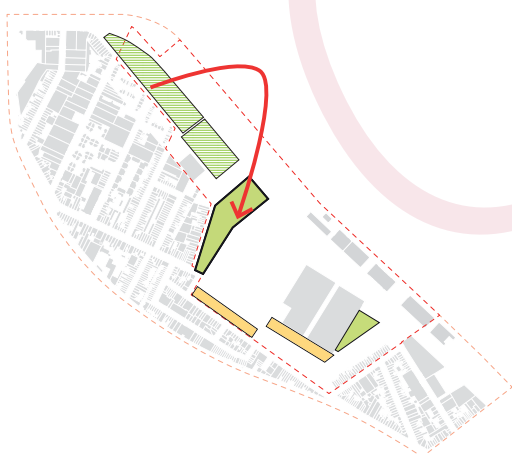
De zichtbaarheid van werk, het stoere stadsweefsel, het gevoel deel uit te maken van een groter geheel en de veranderende context zijn prachtige aanknopingspunten voor het masterplan. Uit die aanknopingspunten destilleren we een aantal ontwerpmotieven, die de aanwezige kwaliteiten borgen en de kansen van de toekomst ontwikkelen en verzilveren.

Het plan is gebaseerd op onderliggende ontwerpmotieven:

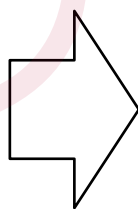
- Het wordt een groene buurt met vele mogelijkheden voor 'ommetjes' door de buurt
- De buurt krijgt een goede representatie aan de Slachthuislaan & het Lobroekdok
- Het Lobroekdok en de Lobroekkade worden betrokken bij de buurt, in bereikbaarheid en programmering.
- De Slachthuislaan wordt goed oversteekbaar
- De typische menging van wonen en werken (en leren) blijft
- Nieuwbouw voegt zich in, vervolledigt en versterkt de bestaande buurten.
- Het typische stratenpatroon, met lange straten, wordt voortgezet en geeft structuur aan de nieuwe ontwikkeling
- De samenhang tussen Den Dam en Marbaix wordt versterkt: "één buurt, één plein".
- De relatie van de buurt met zijn omgeving wordt verbeterd.
- Sluipverkeer wordt waar mogelijk tegengegaan

Een aantal van deze ontwerpmotieven zijn schematisch weergegeven.

### Een groene buurt en vergroende kade

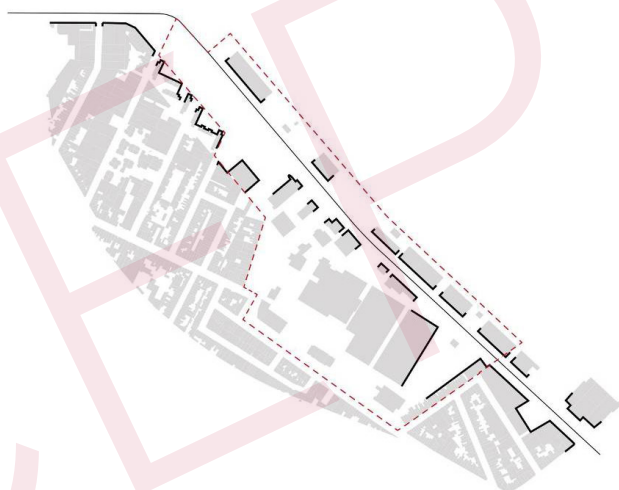


verhuizen buurtpark

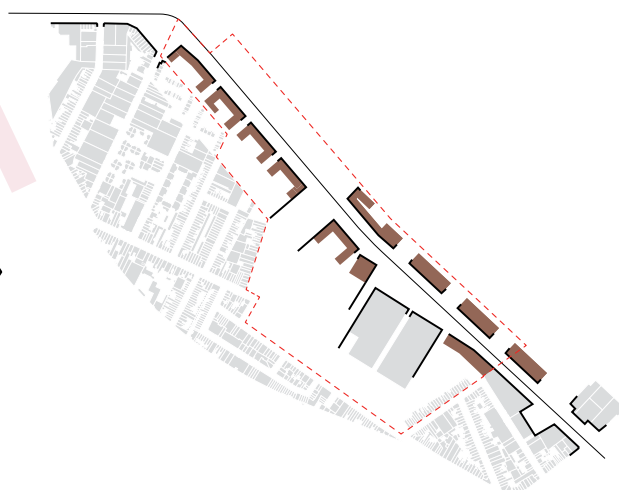
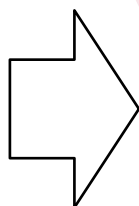


Netwerk openbaar groen

## Goede representatie aan de Slachthuislaan & het dok

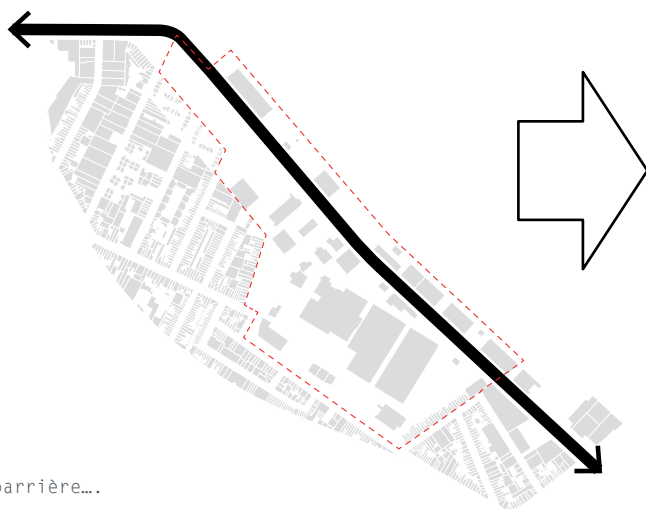


van achterkant ...

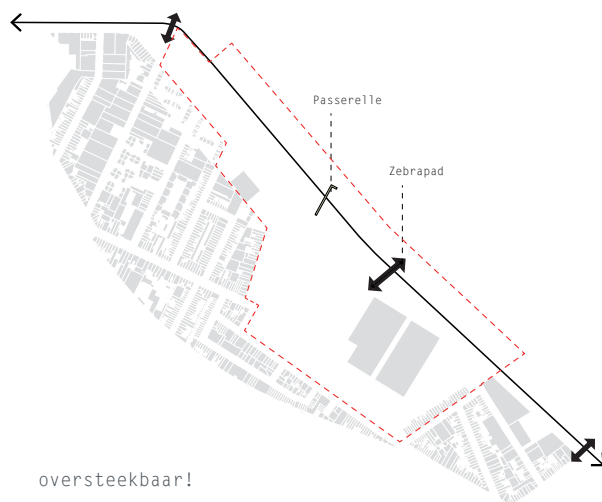
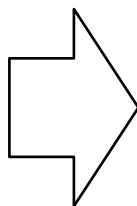


naar voorkant van de wijk

## Goede oversteekbaarheid Slachthuislaan

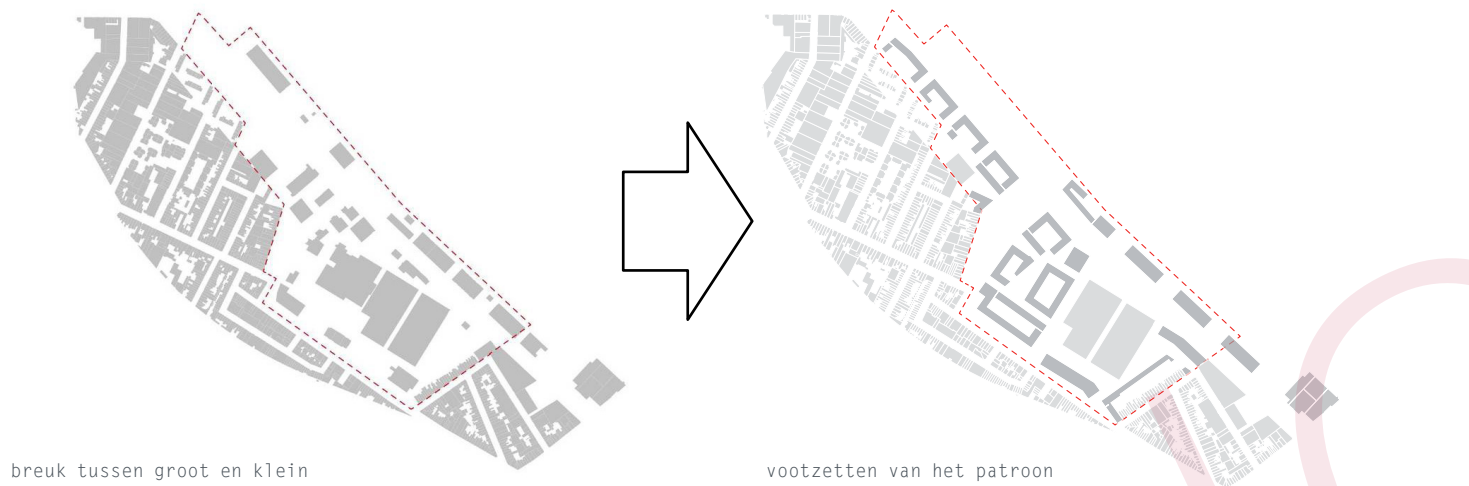


barrière...

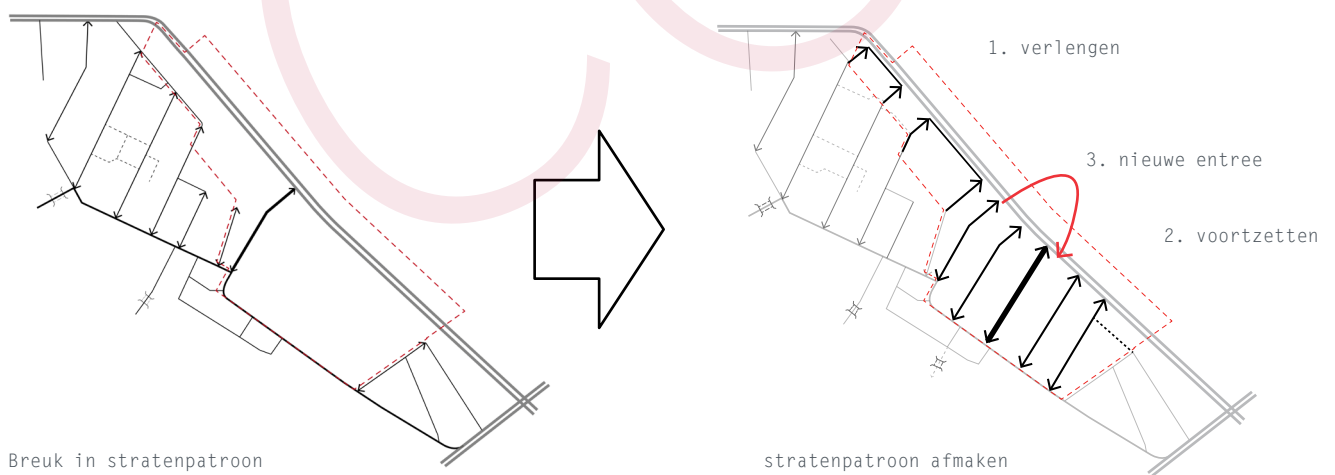


oversteekbaar!

## Samenhang wordt versterkt

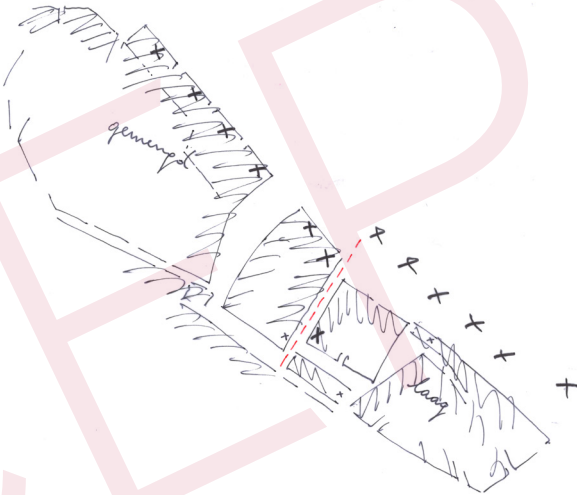


## Stratenpatroon, met lange straten, wordt voortgezet

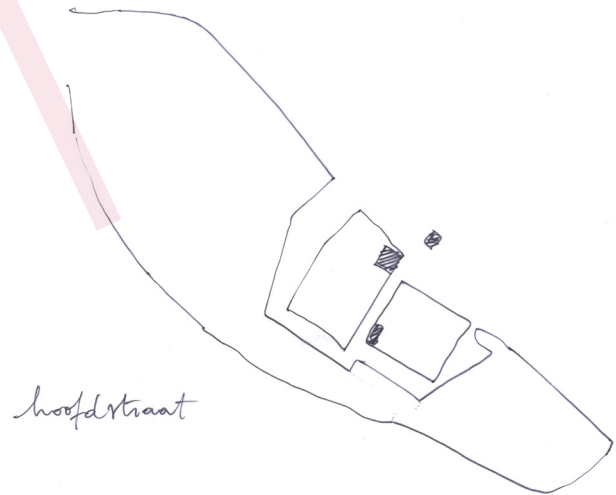


## Ruimtelijke motieven

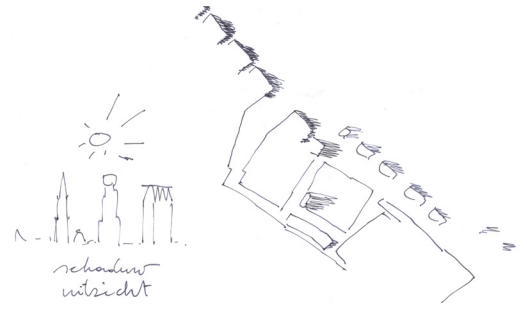
### Waar hoog - waar laag



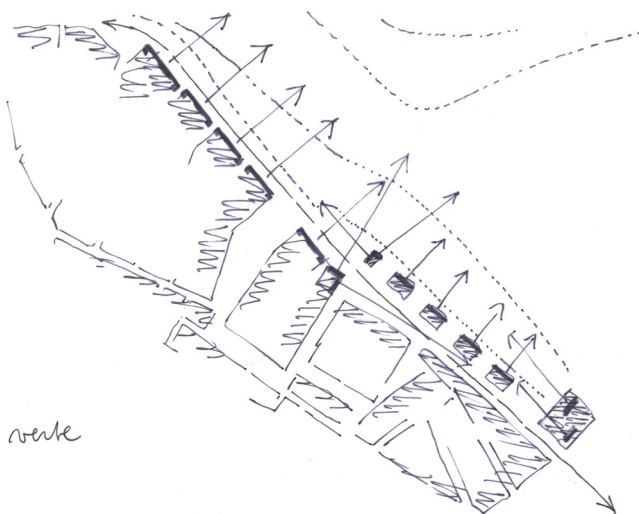
### Hoofdstraat



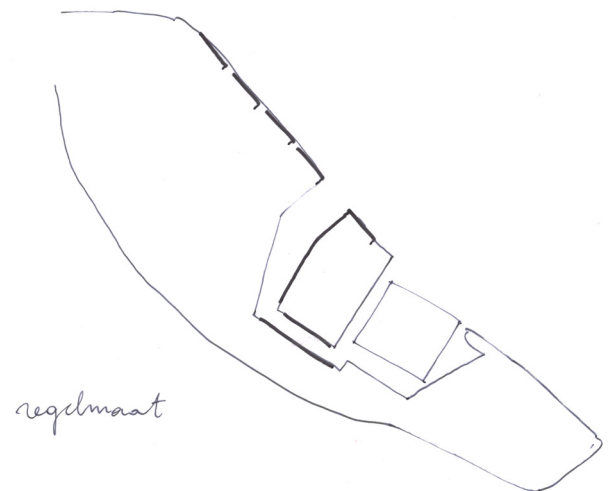
### Schaduw - uitzicht



### Fronten - zicht



### Regelmaat





### 3. PLANONDERDELEN

De hoofdstructuur van het plan wordt gevormd door nieuwe publieke ruimte en belangrijke verbindingroutes in samenhang met aangrenzende bebouwing. Het plan kent binnen de hoofdstructuur de volgende planonderdelen:

- 3.1 Pleinen en parken
- 3.2 Bebouwing en programma
- 3.3 Straten
- 3.4 De Slachthuislaan

In de volgende hoofdstukken worden deze planonderdelen verder toegelicht.

Legenda:

|                                                                                     |   |                     |                                                                                     |   |                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------|
|  | = | het groene snoer    |  | = | bestaande oversteken            |
|  | = | accent in bebouwing |  | = | nieuwe oversteek; nieuwe entree |
|  | = | fronten             |  | = | passerelle                      |



## Bebouwing en programma



## 3.1 Pleinen en parken

De pleinen en parken vormen de belangrijke dragers van het plan. Het plan is opgebouwd rond een sterk en divers raamwerk van publieke ruimtes. Belangrijke onderdelen van dit publieke raamwerk zijn de Kalverwei, het Lobroekplein, het hallenplein, groen snoer en de Lobroekkade. Deze parken en pleinen zijn steeds onderling met elkaar verbonden. Het nieuwe raamwerk geeft de buurt een groen en publiek karakter; daarnaast draagt het raamwerk ook bij aan een verbeterde waterhuishouding voor de gehele buurt. De elementen uit het publieke raamwerk zijn:

- De Kalverwei
- Het Lobroekplein
- Het hallenplein
- Groen snoer
- De Lobroekkade

\* deze benamingen zijn voorlopig







### 3.1.1 De Kalverwei

De Kalverwei is het nieuwe buurtpark. Het ligt in het hart van de buurt. Het buurtpark is even groot als het huidige buurtpark op Noordschippersdok. De Kalverwei kan alle elementen van het buurtpark op Noordschippersdok huisvesten; er zijn speelplekken voor kinderen van 0-6 en voor kinderen van 6-12. Glooiingen in het terrein zorgen voor verrassing, scheiden het park af van de Slachthuislaan en geven aanleiding voor spel.

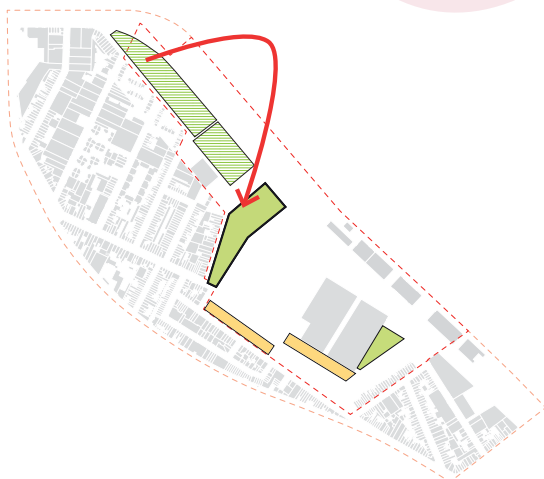
- De Kalverwei is het nieuwe buurtpark
- De Kalverwei ligt beschut in het midden van de buurt
- De Kalverwei is even groot als het huidige buurtpark op Noordschippersdok
- De Kalverwei verbindt bestaande bebouwing met nieuwe bebouwing.
- De Kalverstraat wordt heraangelegd als woonstraat



Huidige Weilandstraat



De Kalverstraat wordt heraangelegd tot woonstraat



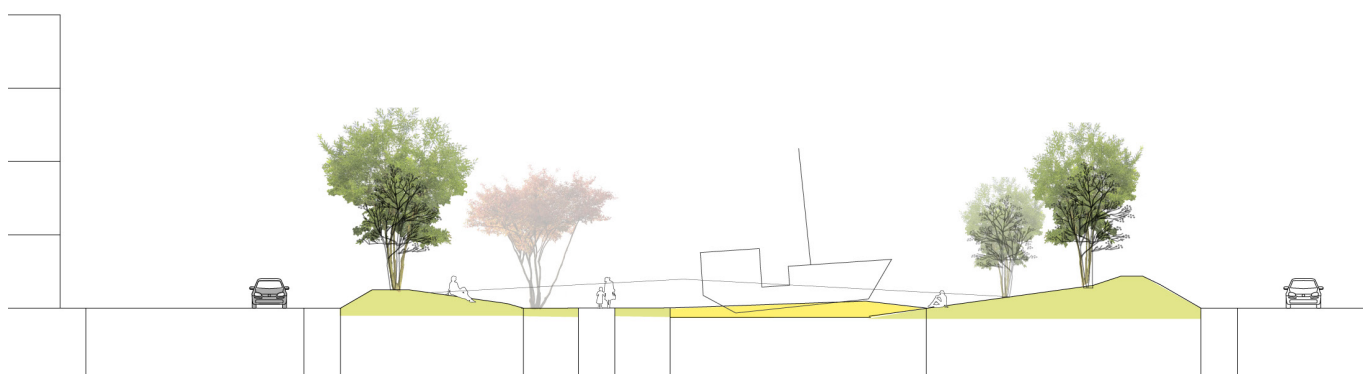
We verhuizen het buurtpark



Kalverwei



Impressie Kalverwei



Glooiingen in het terrein zorgen voor verrassing, scheiden het park af van de Slachthuislaan en geven aanleiding voor spel.



### 3.1.2 Lobroekplein

Het Lobroekplein is het nieuwe buurtplein. Het ligt centraal; daar waar alle hoofdelementen uit de buurt samen komen: de nieuwe entree, de bestaande horeca, de Lange Lobroekstraat en de Kalverwei. Het plein is lang en smal (36 meter). Het langgerekte plein versterkt het typische karakter van langgerekte straten in de buurt en geeft zicht op de kerk en de watertorens. Het plein verbindt bestaande bebouwing met de nieuwe bebouwing. Aan de lange zijde herbergt het plein de bestaande horeca; tegenover is ruimte voor een buurtsupermarkt en overige buurtwinkels en diensten.

In de omgeving van de bestaande horeca blijft de parkeerbalans gerespecteerd. De wijze waarop dit concreet gebeurt, is onderwerp van de volgende ontwerpfase waarin zowel het parkeren in de gehele wijk alsook verder ontwerp van het Lobroekplein wordt opgenomen.

- Het Lobroekplein is het nieuwe buurtplein
- Het Lobroekplein verbindt de twee Lange Lobroekstraten
- Het Lobroekplein geeft een nieuwe centraliteit aan de buurt en valoriseert de bestaande horeca
- Het Lobroekplein is langgerekt en niet te groot/ formeel
- Alle hoofdelementen uit de buurt komen samen rond het plein
- Het Lobroekplein verbindt bestaande bebouwing met nieuwe bebouwing
- De plek voor nieuwe buurtwinkels/diensten in de plint van de nieuwe bebouwingsrand



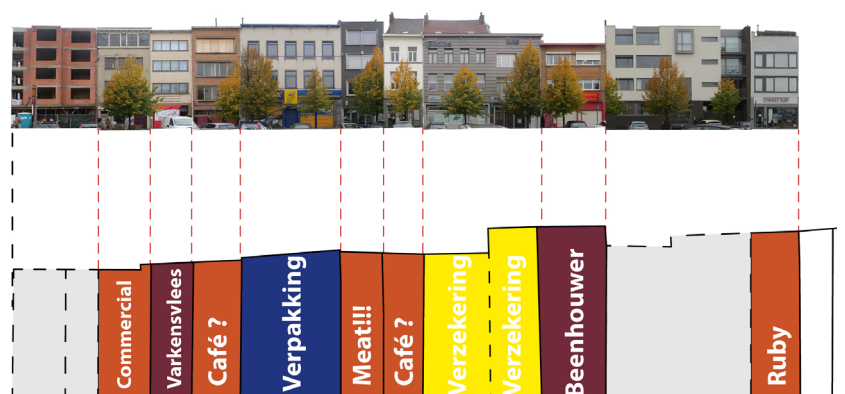
Huidige Lange Lobroekstraat



- Horeca
- Kantoren
- Vleesverwerking/ -verpakking
- Andere

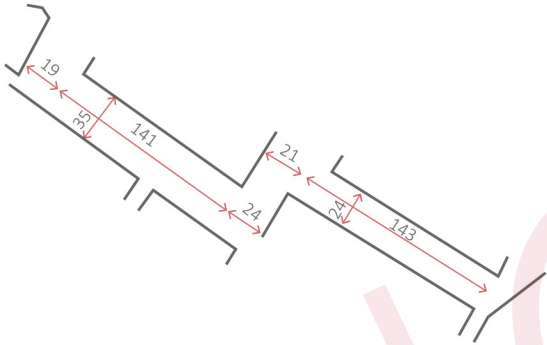
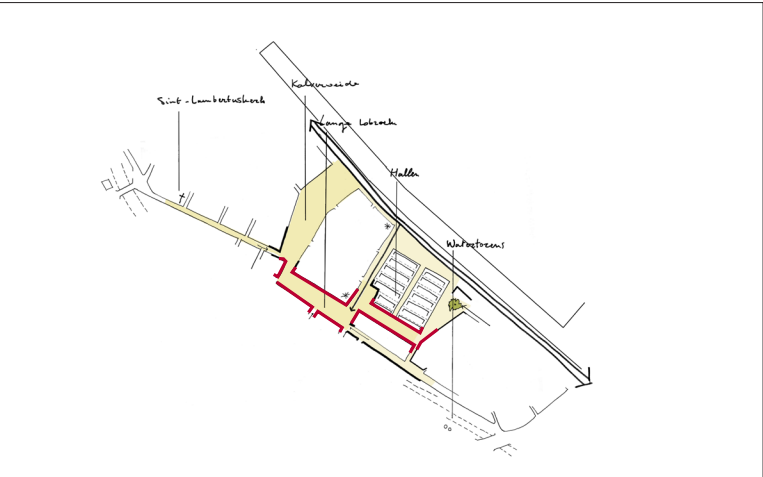


SECRET

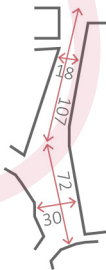




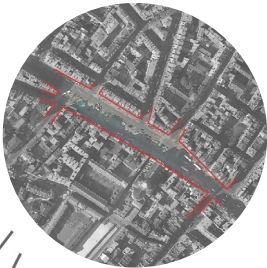
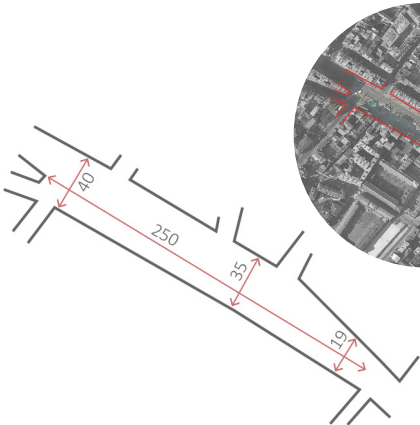
# Referentie pleinen



LangeLobroek en Hallenplein

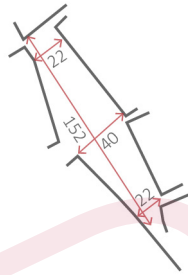


Falconplein, Antwerpen

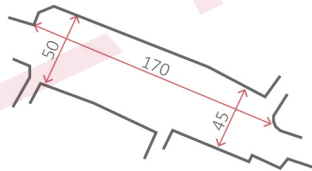


Rue Saint-Antoine, Parijs

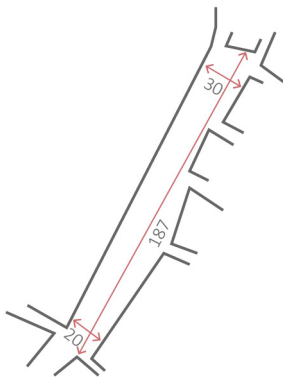
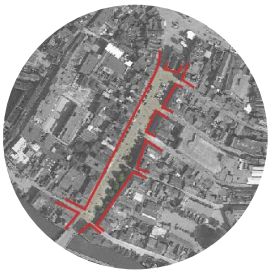




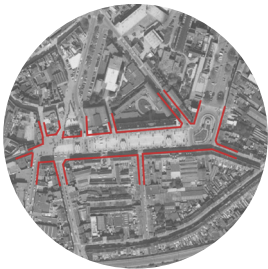
Piazza Erbe, Verona



Promade Platz, München



IJzeren Leen, Mechelen



Veemarkt, Kortrijk

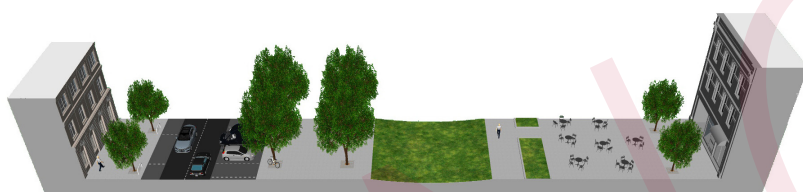
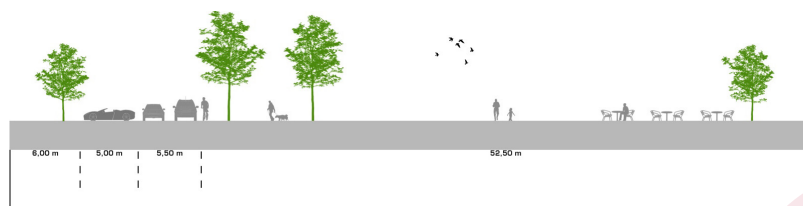




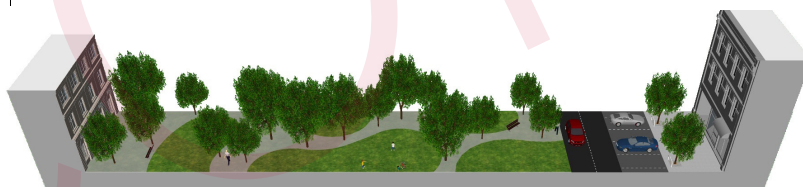
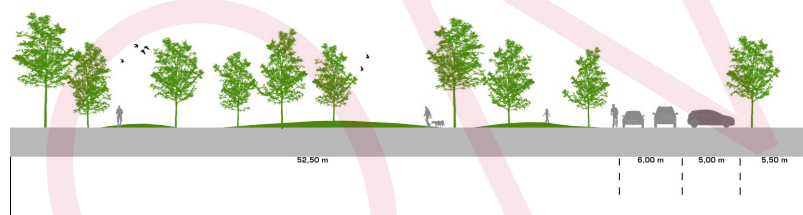
## Voorbeelden van groene pleinen



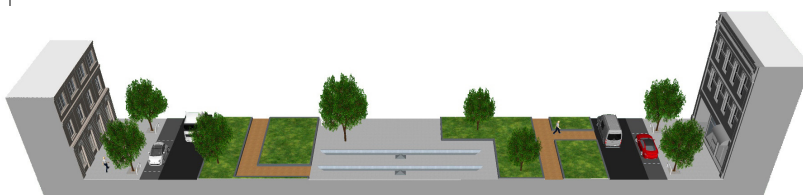
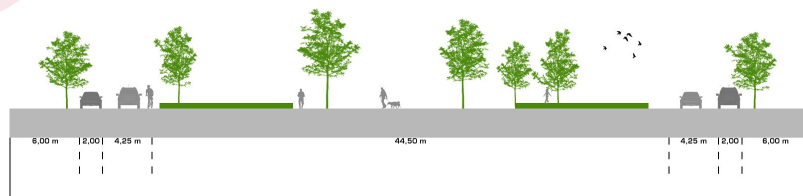
Referentiebeeld Rembrandtplein

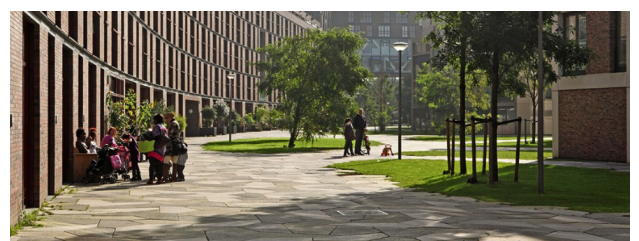
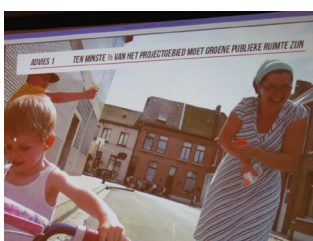
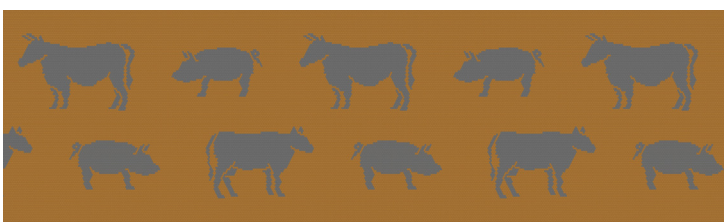
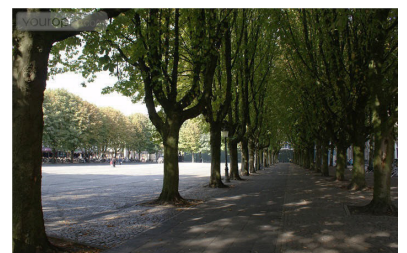


Referentiebeeld: Battery park



Referentiebeeld Sonderboulevard





Uitwerking betratingspatroon



### 3.1.3 Het hallenplein

Het hallenplein ligt aan de nieuwe entree en voor de hallen van het voormalig Slachthuis. Hier kan de nieuwe publieksentree naar de hallen komen. De karakteristieke steeg tussen de hallen komt uit op het hallenplein. Het plein biedt extra ruimte aan het (nog te onderzoeken) programma in de hallen; een versmarkt? Schooltuinen? .. De invulling moet verder worden onderzocht. De hallentuin ligt aan de zijkant van de hallen. Deze tuin is georganiseerd rond de grootste boom van Den Dam. Aan de zijde van de Slachthuislaan komen de hallen vol in het zicht; hier is ruimte voor expeditie en logistiek.

- Het hallenplein ligt aan de centrale entree
- Het hallenplein biedt mogelijkheid tot open lucht "uitloop" van activiteiten in de hallen
- Het hallenplein is autovrij/luw
- De voorkant van de hallen blijft onbebouwd en is geschikt voor laden/lossen
- De zijkant van de hallen, zijde Marbaix krijgt een schoolplein/ hallentuin
- Behoud grootste boom van den Dam in de zijtuin van de hallen



Huidige situering hallen



Impressie Hallenplein

24m

### 3.1.4 Groen snoer

Naast de grote, centrale publieke ruimten worden kleinschaliger, gedeelde groene ruimtes te voorzien, aangepast aan de vorm en het programma van de aangrenzende bebouwing. Deze aanpak laat toe dat de bomen die hier en daar, in of naast de bouwblokken te vinden zijn, bewaard blijven. Deze kleine parkjes, of pocketparks, maken voor voetgangers en fietsers groene doorsteken mogelijk, dwars op de straten. Ze maken het ruw geweven stadsweefsel doordringbaar. Het groene snoer bestaat uit een wandel- en kinderfietsroute ('de steproute') die de verschillende groene ruimtes en speelplekken op informele wijze met elkaar verbindt. Het groene snoer zorgt voor groene doorsteken, geeft kinderen aantrekkelijke mogelijkheden om te spelen en draagt bij aan de groene beleving van de wijk. Het lint is een informele lijn die de oude en nieuwe bebouwing met elkaar verbindt.

- Het snoer is een wandel- en speelroute waar kinderen zich veilig kunnen bewegen
- Het groen snoer is een informele route, dwars op de straten
- Het groen snoer verbindt een reeks van kleine speelplekken op het einde van de straten
- De straten zijn danig rustig dat ze goed oversteekbaar zijn (woonerf)
- Het groen snoer biedt een veilige route naar de Kalverwei
- Langs het groen snoer wordt de (huidige) sporthal voorzien

Naast de nieuwe 'steproute' op Noordschippersdok kan ook doorheen de bestaande bebouwing van de wijk gezocht worden naar mogelijkheden voor wandel- en fietsdoorsteken doorheen het weefsel. Ook een tweede doorgang naar Park Spoor Noord en een fietsbrug naar Spoor Oost behoren tot de verder te onderzoeken mogelijkheden waarmee de buurt aan de ruimere omgeving kan worden verbonden.



Schema Groen snoer



### 3.1.5 De Lobroekkade

een tijdelijke invulling in afwachting van definitieve heraanleg

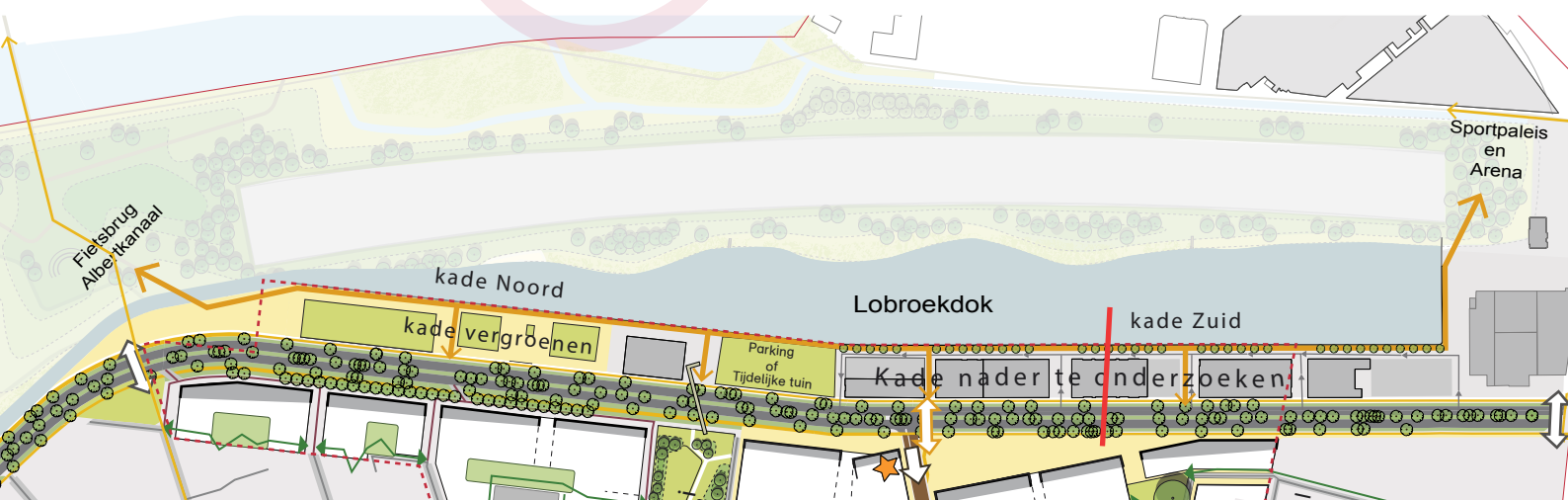
De Lobroekkade is potentieel een plek voor de wijk om naar het water te wandelen en in gebruik te nemen voor allerlei activiteiten. Een ruimte, die meer informeel is dan stadspark Park Spoor Noord en daardoor misschien ook meer van de buurt voelt en wordt. Toch heeft ook de kade een meer grootstedelijke kant. Het is op steenworp afstand van het sportpaleis en de Lotto Arena.

De lange termijn ontwikkelingskansen op de kade hangen nauw samen met de ontwikkelingen rond het Lobroekdok, Schijnpootweg, Hollandse knoop en de verdiepte ligging van de ring (Oosterweel verbinding). In deze fase van het Concept Masterplan is er nog nagenoeg geen ontwerpend onderzoek gedaan naar de lange termijn invulling (ruimtelijk, programmatisch, organisatorisch) van de kade. In het Voorlopig Masterplan zal verder worden gestudeerd op dit lange termijn toekomstperspectief van de kade. Onderzoeksvragen zijn dan bijvoorbeeld: het bebouwingsbeeld, programmatische invulling, de zichtbaarheid en betekenis van het dok, de wateropgave ed.

In afwachting van deze lange termijn ontwikkelingen en de definitieve heraanleg van de kade is onderzocht wat op korte termijn al mogelijk is op de kade. Er is onderzocht welke aanpassingen al op korte termijn kunnen worden gedaan zodat de kwaliteit ervan als verblijfs- en gebruikruimte alvast verhoogt. Deze aanpassingen hebben concreet het doel om op de korte termijn:

- De kade beter bereikbaar maken vanuit de buurt
- Wandelpubliek vanuit het Sportpaleis en Lotto Arena te blijven trekken, en omgekeerd zij die parkeren op de Slachthuissite en parking Sport B bij grote events op meer evidente wijze naar het Sportpaleis en Lotto Arena leiden.
- De kade, waar mogelijk, met een tijdelijk groene invulling in te richten en open te stellen voor de buurt

Nieuwe voetgangersoversteken over de Slachthuislaan zijn hiervoor randvoorwaardelijk. Van zodra de ontwikkeling zich in een vergevorderd stadium bevindt en de recreatiezone Lobroekdok is gerealiseerd, kunnen extra oversteekplaatsen op de Slachthuislaan overwogen worden.



Kade Fase 1



## Kade noord en kade zuid

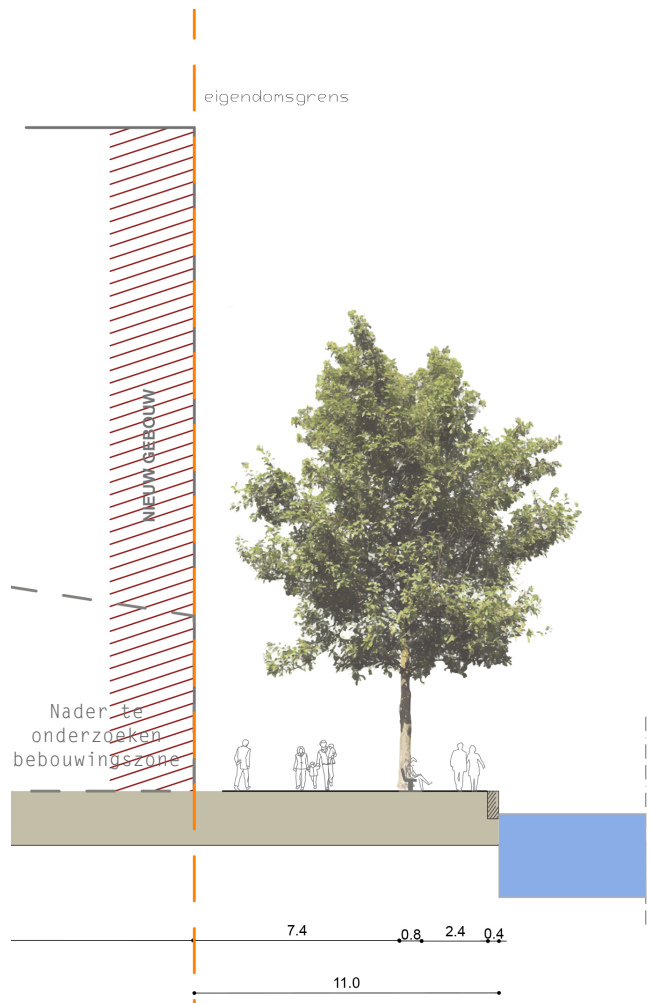
De kade kent vandaag twee contrasterende karakteristieken; van de Schijnpoortweg t/m de hallen is de kade bebouwd en actief in gebruik (kade zuid), tussen de Kalverwei en de IJzerlaan is de kade grotendeels onbebouwd en extensiever in gebruik (kade noord). Het plan versterkt dit contrast. Op de kade zuid wordt ingezet op het – tot nader orde– faciliteren van de huidige bedrijvigheid; het karakter blijft voorlopig industrieel. Op de kade zuid wordt één ingreep voorzien, die verenigbaar is met het handhaven van de huidige bedrijvigheid: langs het Lobroekdok wordt een 3.6 m brede wandelkade voorzien met bomen en zitelementen.

Op de kade noord zijn vandaag al meerdere gronden in bezit van de stad. Hier kan de kade op korte termijn al substantieel vergroend worden met pioniersgroen. Plantvakken kunnen worden ingericht volgens het beeldkwaliteitsplan van de Groene Singel en het Masterplan Publieke Ruimte singel Noord. Deze tijdelijke groene plekken kunnen in samenspraak met de buurt worden ingericht. Vanuit de kade noord wordt een wandelroute doorgezet naar de zone boven de ringtunnel onder het Albertkanaal (ook wel eens Kraaienpoot of Druppel genoemd).

- Een wandelkade op de kade zuid legt de relatie met het Sportpaleis en Lotto Arena.
- De kade noord wordt met tijdelijk groen ingericht en voorzien van een wandelroute richting de zone boven de ringtunnel onder het Albertkanaal



Kade Fase 1



Kade Fase 2

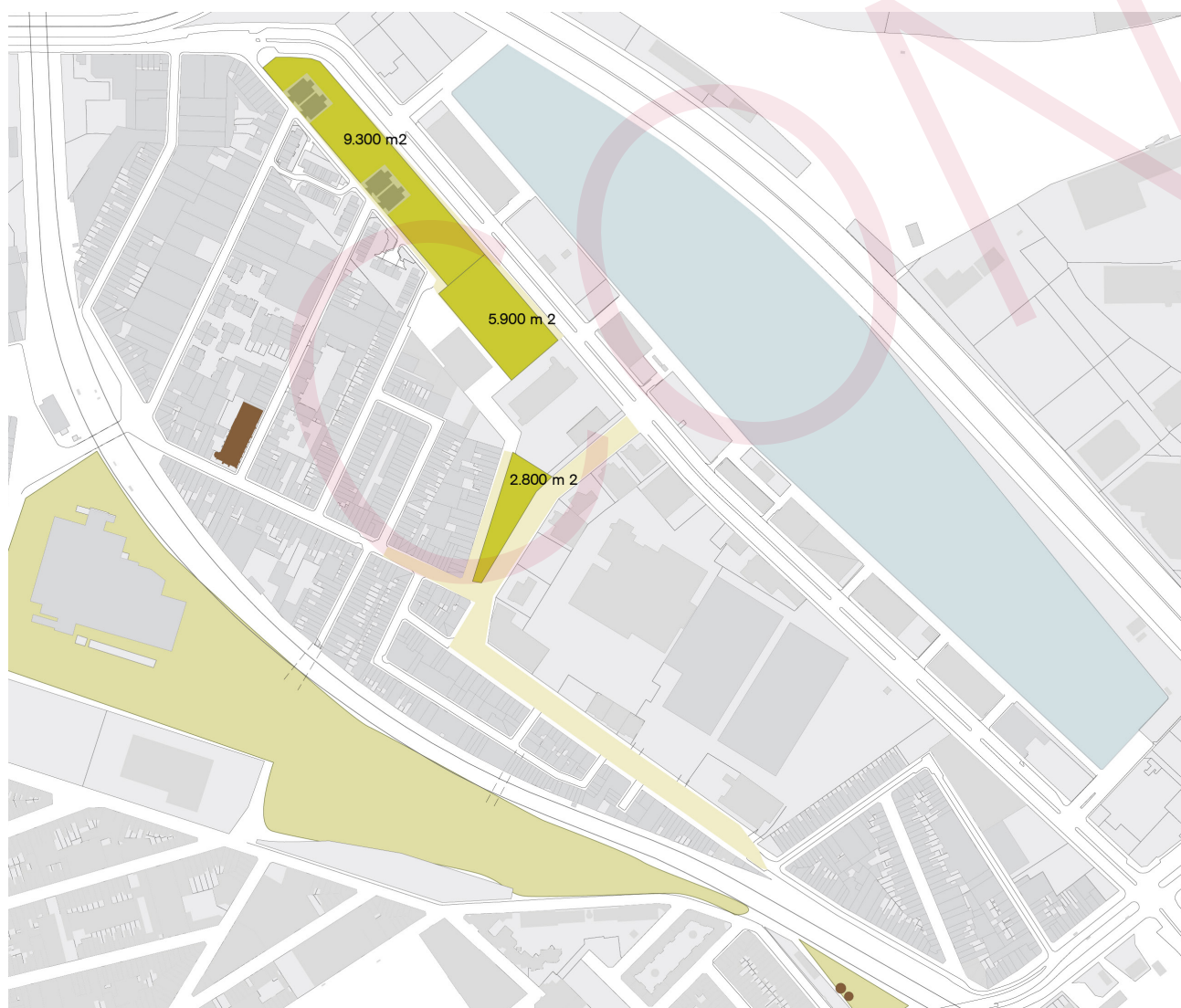
### 3.1.6 Boekhouding publieke ruimten

#### Huidige openbare ruimte

|               |                                                    |
|---------------|----------------------------------------------------|
| Weiland       | = 9.300 m <sup>2</sup> (exclusief parkeerplaatsen) |
| Sportveld     | = 5.900 m <sup>2</sup> ( 32% vd open ruimte!)      |
| Kalvergroen   | = 2.800 m <sup>2</sup>                             |
| <b>Totaal</b> | <b>= 18.000 m<sup>2</sup></b>                      |

#### Waarvan publieke ruimtes (exclusief sportveld= 5.900m<sup>2</sup>)

|               |                                                    |
|---------------|----------------------------------------------------|
| Weiland       | = 9.300 m <sup>2</sup> (exclusief parkeerplaatsen) |
| Kalvergroen   | = 2.800 m <sup>2</sup>                             |
| <b>Totaal</b> | <b>= 12.100 m<sup>2</sup></b>                      |



Huidige openbare ruimte

### Nieuwe openbare ruimte

Kalverwei = 9.303 m<sup>2</sup>  
Pleinen = 7.282 m<sup>2</sup>  
Groen snoer (=kleinschaliger, groene ruimtes)

**Totaal = 24.585 m<sup>2</sup>**

### Waarvan grote, centrale publieke ruimtes (exclusief groen snoer= ca. 8.000m<sup>2</sup>)

Kalverwei = 9.303 m<sup>2</sup>  
Pleinen = 7.282 m<sup>2</sup>  
**Totaal = 16.585 m<sup>2</sup>**



Nieuwe openbare ruimte



## 3.2 Bebouwing en programma

Den Dam is een wijk waar wonen en werken samengaan. Dat willen we zo houden. Ook is er een grote nood aan kleuter- en lagere scholen, een zorgcentrum en overig maatschappelijk programma. Realisatie daarvan moet in de fasering voorin zitten. De Damwijk heeft sterke straten met heel diverse bebouwing. Soms klein en laag, soms grote en hoge stukken, allemaal naast elkaar in de straat. Dat willen we voortzetten. Daarom trekken we de bestaande structuur van de bouwblokken door naar de Slachthuislaan. De bouwhoogtes en de woningtypes variëren. Het is een robuust weefsel.

### Flexibel en strategisch

De hallen van het slachthuis zijn vandaag een beeldmerk. Er wordt onderzocht of ze behouden kunnen blijven. Dat betekent op zoek gaan naar goed programma. Mocht dit niet succesvol zijn biedt het masterplan de flexibiliteit om op deze plek op de goede manier van vervangende nieuwbouw te voorzien.

### De publieke ruimte maakt het verschil

Ook al lopen de straten evenwijdig, toch ontstaan er heel verschillende plekken. Je kan langs de straat wonen, maar ook aan de groene step-route, of aan de Slachthuislaan, met wijd uitzicht voor en achter. Aan de Kalverwei wonen is anders dan aan de Lange Lobroek. Daar zijn al cafés en restaurants: er komen er een paar bij, en ook nieuwe buurtwinkels komen daar terecht.

Het plan kent zes duidelijk te onderscheiden bouwvelden.

#### 1. De fronten langs de Slachthuislaan

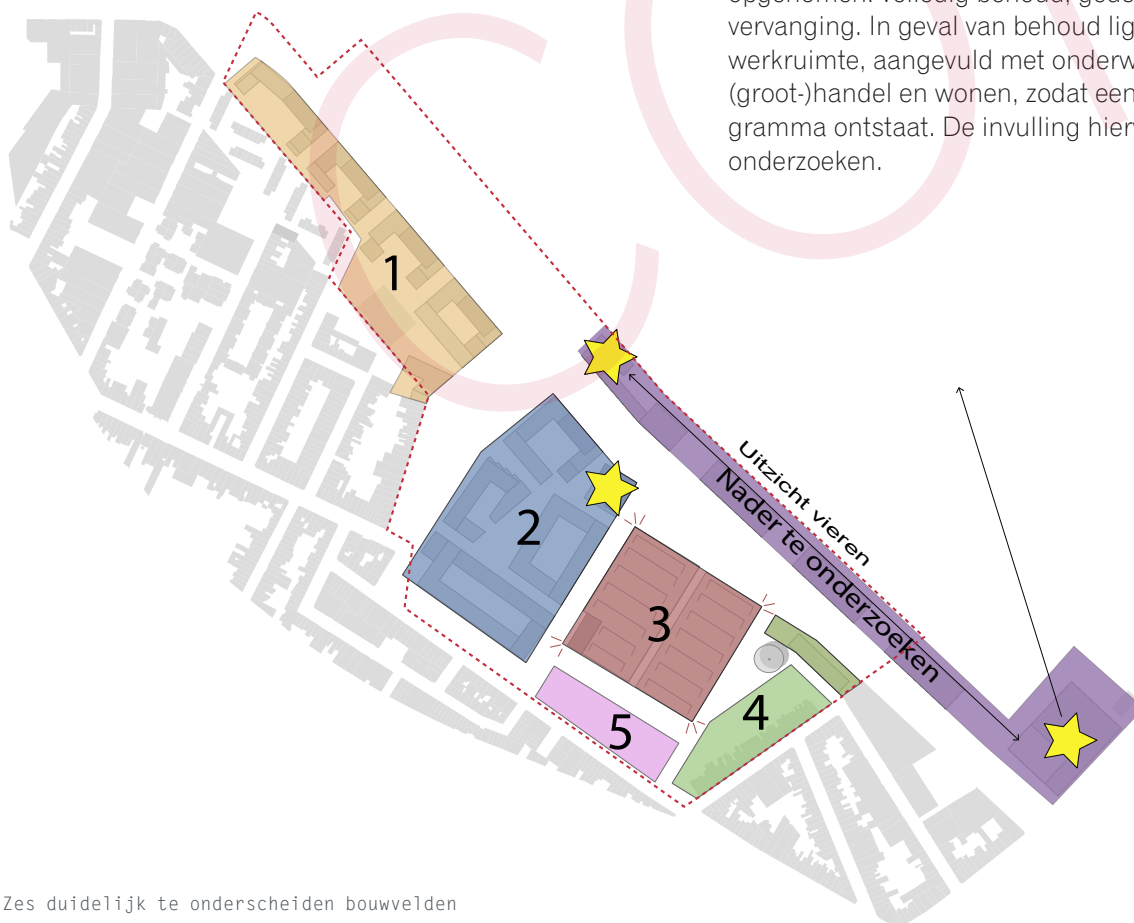
In de fronten is voornamelijk residentieel programma voorzien met evt verhuurbare ruimte in de plint

#### 2. Een bebouwingsveld tussen de Kalverwei en de hallen

In dit bebouwingsveld is een gemengd woon/werk-programma voorzien. Atelierwoningen, grote, kleine woningen, kleine bedrijvigheid; een sterke mix van programma met de nadruk op wonen.

#### 3. De hallen

Voor de hallen zijn drie verschillende scenario's opgenomen: volledig behoud; gedeeltelijk behoud of vervanging. In geval van behoud ligt het accent op werkruimte, aangevuld met onderwijs, een markt, (groot-)handel en wonen, zodat een gemengd programma ontstaat. De invulling hiervan is nader te onderzoeken.



Zes duidelijk te onderscheiden bouwvelden

#### 4. De bebouwing achter de Ceulemansstraat

Hier wordt bebouwing voorzien, op schaal van de achtergelegen woningen aan de Ceulemansstraat. De bebouwing plooit zich rond de tuin aan de hallen, waarop de grootste boom van den Dam staat.

#### 5. Het blok tussen de hallen en de Lange Lobroekstraat

Hier wordt een woonzorgcentrum voorzien. Dit centrum ligt hier zeer centraal, met zicht op de levendigheid op het Lobroekplein.

#### 6. De Lobroekkade

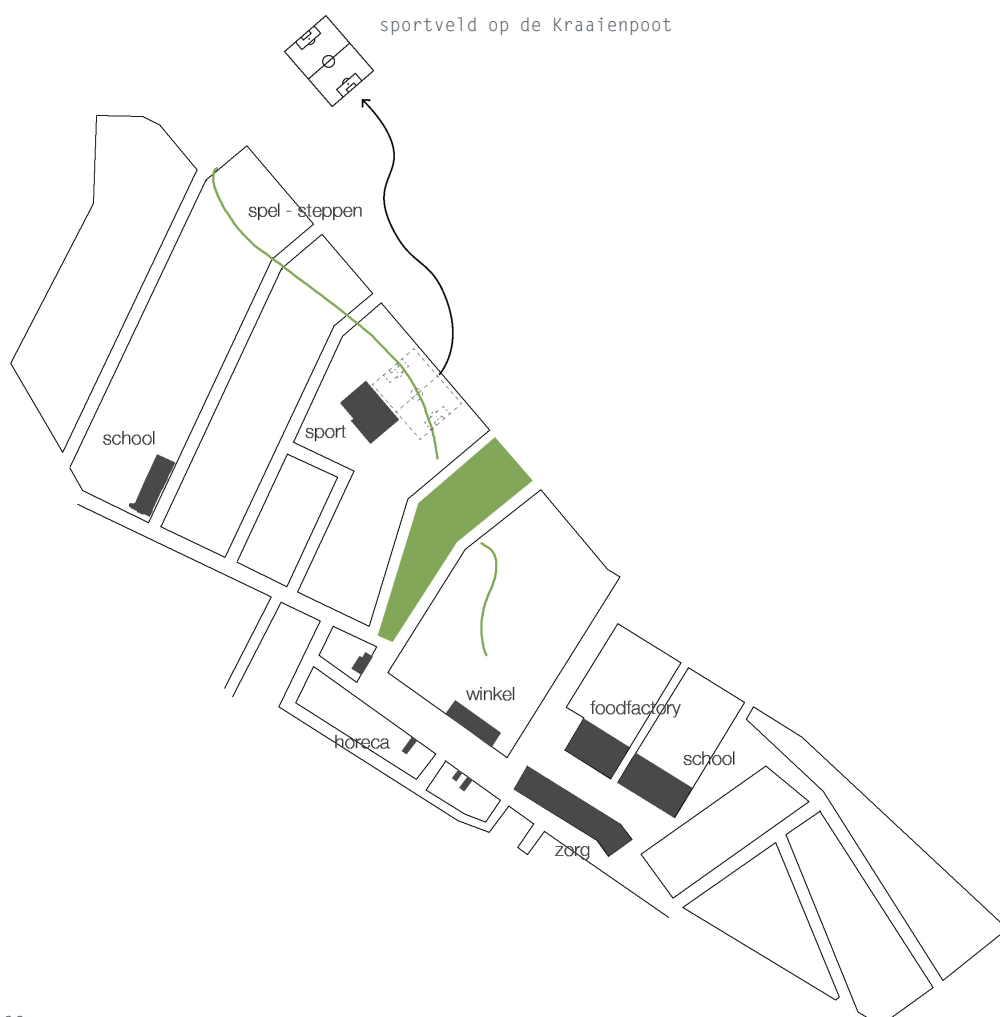
De kade kan tijdelijk worden verbeterd in afwachting op definitieve planvorming

### Bijzondere functies

Het plan heeft ook nog meerdere bijzondere functies.

De sporthal (die blijft mogelijks behouden op de huidige plaats of daar dichtbij), een basisschool, een buurtwinkel, een zorgcentrum, kinderopvang, de horeca, en evt een technische school, er wordt onderzocht of de kerk extras functies kan herbergen, etc. De meeste voorzieningen zijn geconcentreerd rond het dorpsplein. De recreatieve, groene functies aan het groene snoer.

Het sportveld/ voetbalveld kan na de werken aan de snelwegzate geherlokaliseerd worden in de groene ruimte die ontstaat in de zone waar de ringtunnel onder het Albertkanaal gaat. Deze herlokalisatie van het voetbalveld dient te gebeuren alvorens deze gronden van Noordschippersdok kunnen ontwikkeld worden.



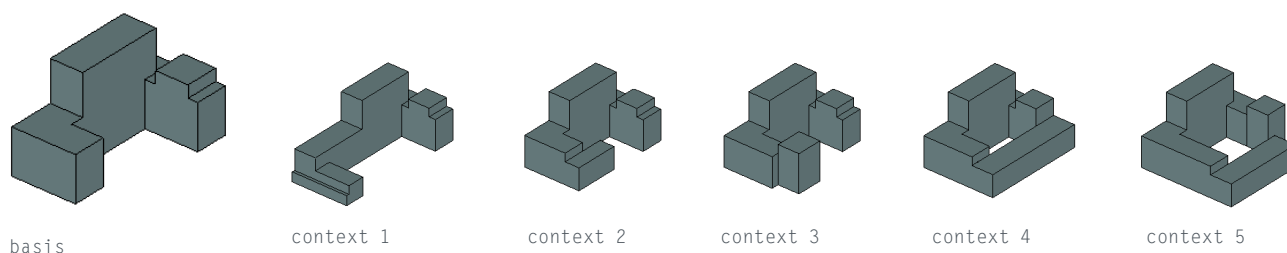
## De fronten langs de Slachthuislaan

De Slachthuislaan zal de rand van een stadslandschap worden. Dit maakt het tot een goede uitzichtlocatie waar het aantrekkelijk wonen is. Hogere gebouwen krijgen bovendien, aan de achterkant, de zon en het uitzicht op de wijk en de skyline van Antwerpen. Door hun oriëntatie betekenen ze nauwelijks schaduwhinder voor lagere burelen. Ze kunnen integendeel, zolang het verkeerslawaaï nog aanhoudt, een akoestische buffer vormen voor de bouwblokken. Dit gegeven zal mede bepalend zijn voor de wijze waarop de bouwblokken worden vormgegeven.

We zetten de straten dan ook niet recht door, maar voorzien een knik in de straten. De knik geeft de straten een nieuwe beslotenheid; geen open perspectief op de Slachthuislaan, maar op zorgvuldig nieuw ontworpen gebouwen en het groene snoer. In de fronten voorzien we voornamelijk residentieel programma met eventueel wat verhuurbare ruimte in de plint. De gebouwen zijn hoog aan de Slachthuislaan en lopen naar de buurt toe af. De per bouwblok wisselende condities – schaalsprongen, tot een zichtrelatie uitnodigende panden – dagen uit tot contextuele vervoegingen. Tussen de nieuwe en de bestaande gebouwen ligt altijd het groene snoer.



1 model - 5 contexten



1 model - 5 contexten



## Een bebouwingsveld tussen de Kalverwei en de hallen

Het grote bouwveld tussen de Kalverwei en de slachthuis hallen kan verschillende kleinere bouwblokken bevatten. Dit biedt volop gelegenheid om op de vraag naar gemengd en divers programma in te gaan.

In dit bebouwingsveld is een gemengd woon/werk-programma voorzien. Atelierwoningen, grote, kleine woningen, voor starters, kleinere gezinnen, gedeeld wonen, kleine bedrijvigheid, of vormen van zorgwonen; een sterke mix van programma met de nadruk op wonen. Het groene snoer wordt dwars door dit bebouwingsveld doorgezet en biedt een informele route vanaf de Kalverwei tot aan de nieuwe entreeweg tot de buurt.

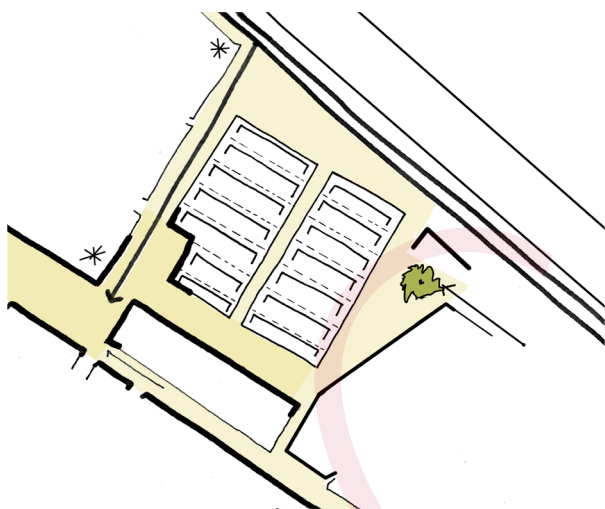


## De Slachthuis hallen

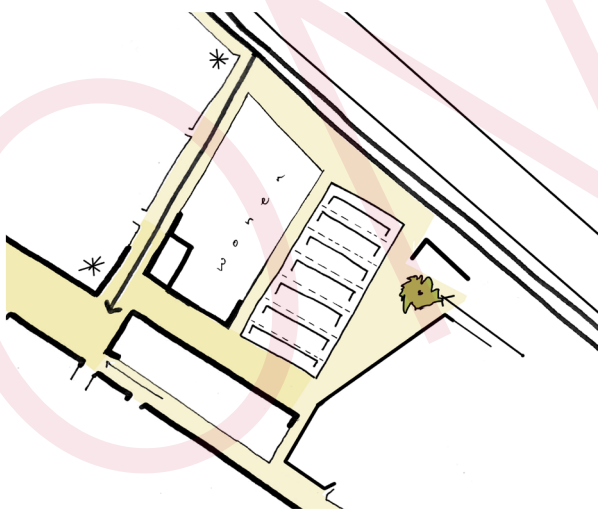
Voor het bouwveld van de hallen zijn verschillende scenario's opgenomen: volledig behoud; gedeeltelijk behoud of vervanging. Dat is mogelijk doordat hal 1 en hal 2 net zo groot zijn als de andere bouwvelden: ze passen perfect in het stratenweefsel.

## Onderzoekspistes

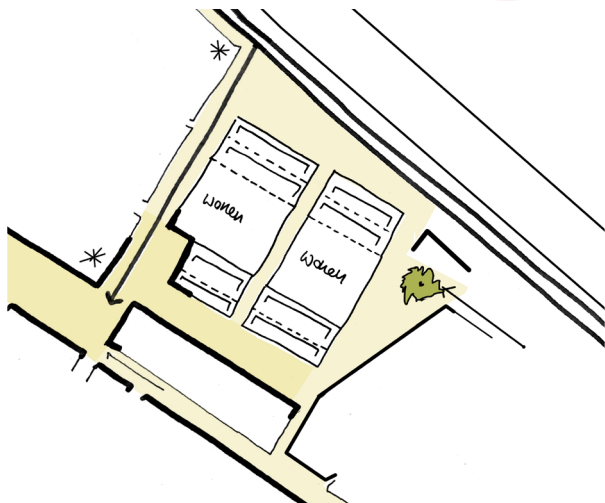
1. Hergebruik hal 1 + hal 2  
school, bedrijven, markt, sport, parkeren



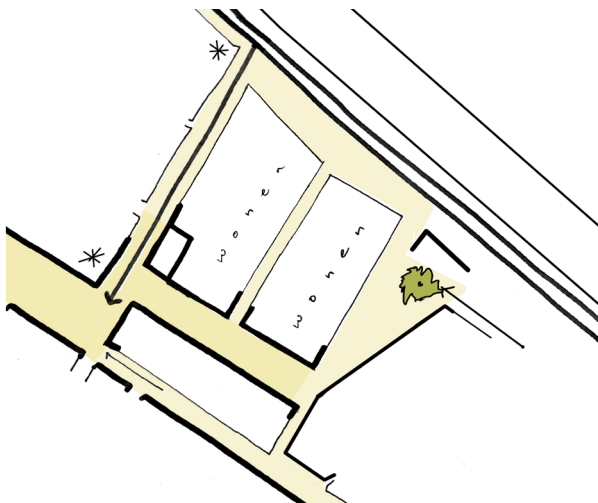
2. Bewerken van de hallen variant 1



3. Bewerken van de hallen variant 2



4. Nieuwbouw binnen contour van de hallen







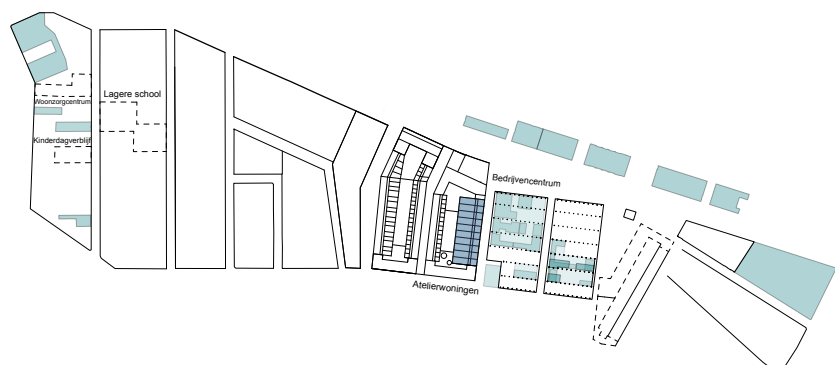
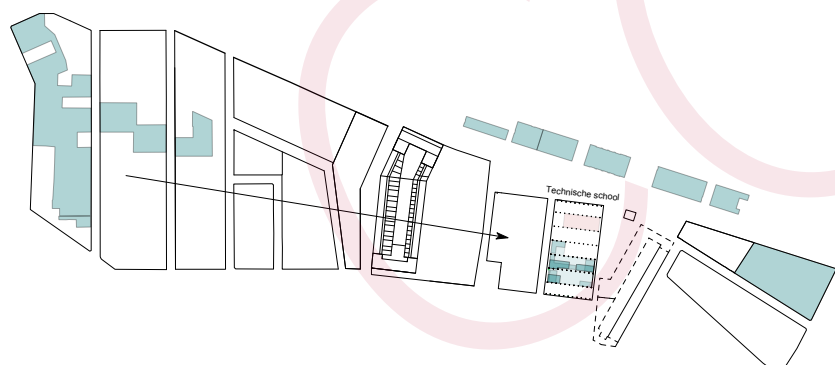
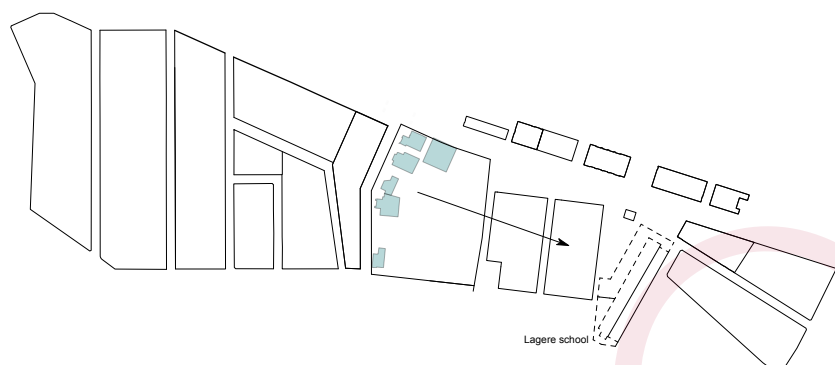
## Piste 1: hergebruik van de hallen

Bedrijven uit de wijk, maar ook nieuwe bedrijven kunnen verhuizen naar de hallen. Dan zitten ze dicht bij de entreeweg voor auto's: dat houdt werkverkeer weg van de woonstraten. Deze verhuizing biedt bovendien kansen voor vernieuwing op de vrijgekomen plekken in het weefsel. Ook een zgn. 'foodfactory', een kleuter- en lagere school met sportzaaltje kan erin, en wie weet een technische school: dan zit leren in het hart van de wijk.

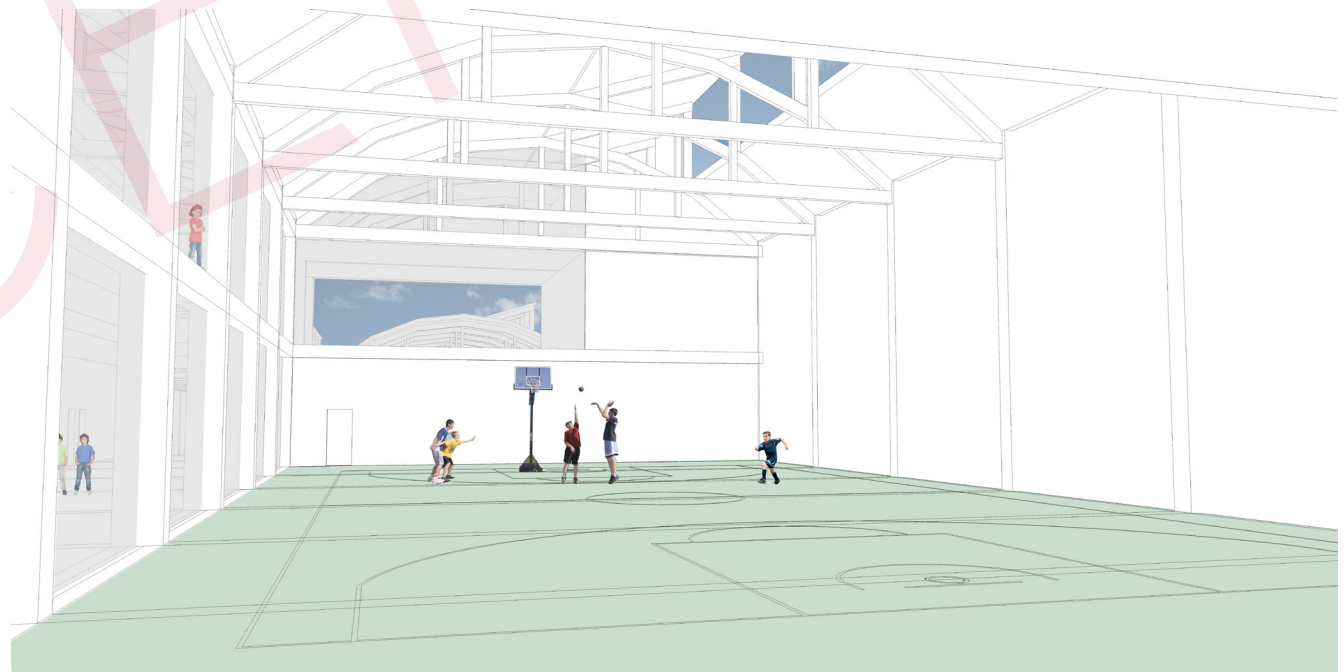
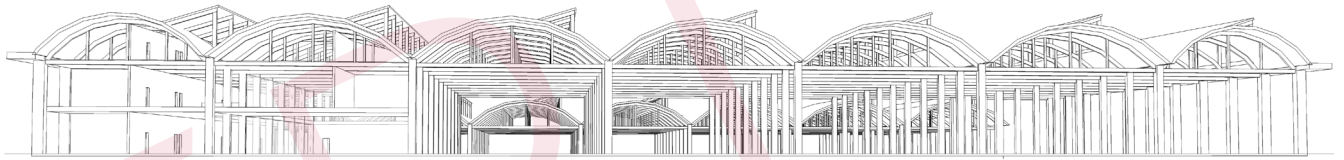
Het hergebruik van de hallen:

- kan bedrijvigheid uit de buurt een nieuwe plek geven en samenbrengen in een nieuwe versterkte dynamiek
- kan bedrijvigheid uit de buurt concentreren en verkeersbewegingen minimaliseren
- biedt kansen voor vernieuwing in de buurt
- biedt een sterk beeldmerk voor de buurt
- kan extra programma herbergen om de buurt op de kaart zetten:

-basisschool, foodfactory, technische school, kantoren / wonen



stappenplan concentreren bedrijvigheid en zorg



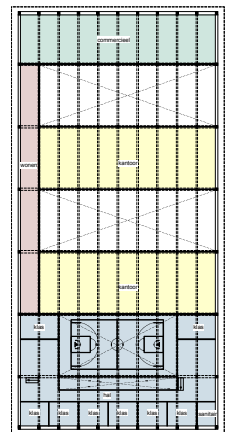
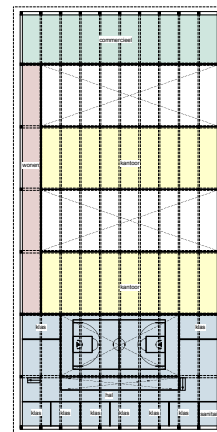
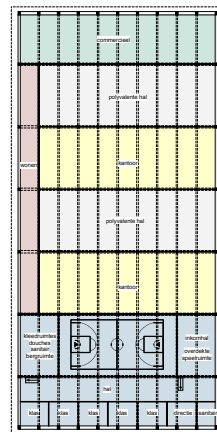
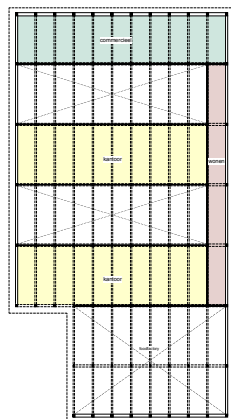
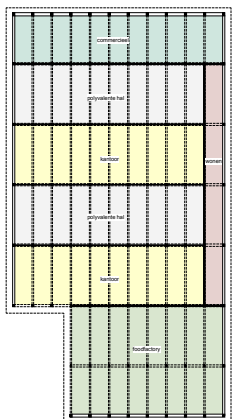
niveau 0

niveau 1

niveau 0

niveau 1

niveau 2



Ha1 2

Ha1 1

## Referenties hallen

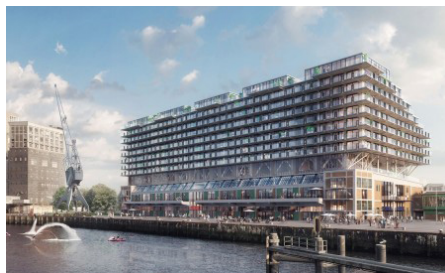
### Voorbeelden hergebruik bestaande complexen



RDM, Rotterdam



Fenixloodsen, Rotterdam







Melkfabriek, Hilversum

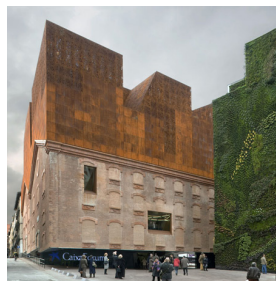


Borough Market, London

## Voorbeelden bewerking bestaande complexen



Caixa forum, Madrid  
// Herzog & de Meuron



Elbpilharmonie, Hamburg  
// Herzog & de Meuron



Nieuw Havenhuis, Antwerpen  
// Zaha Hadid Architects



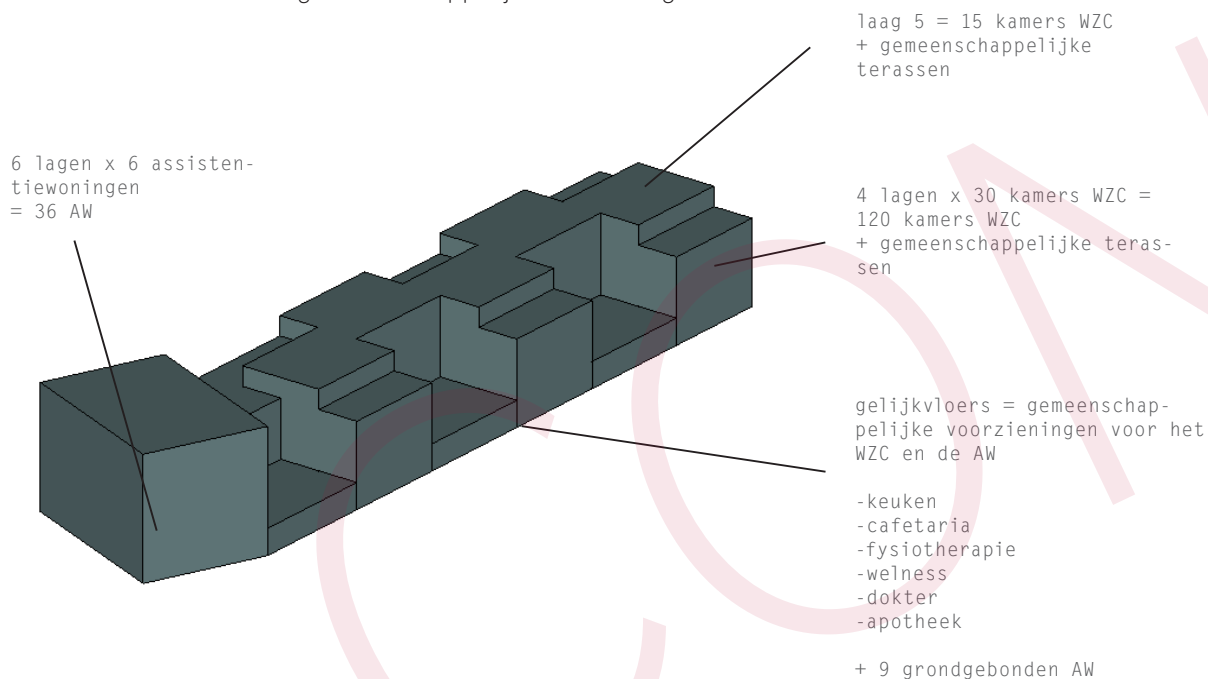
Unilever, Rotterdam  
// JHK Architecten

## Bijzondere functies

Het plan heeft ook nog meerdere bijzondere functies. De sporthal (die blijft mogelijks behouden op de huidige plaats of daar dichtbij), een basisschool, een buurtwinkel, een zorgcentrum, de horeca, evt een technische school, er wordt onderzocht of de kerk extra's functies kan herbergen, etc.

### Woonzorgcentrum en service flats

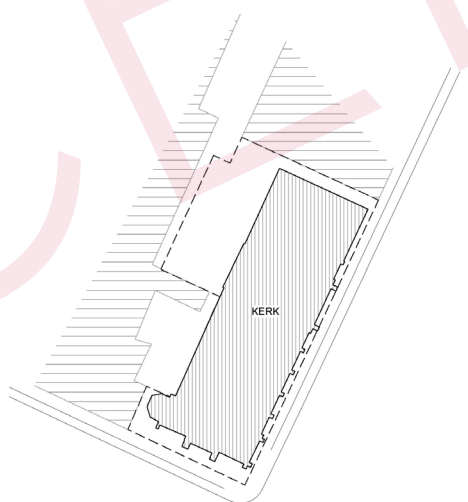
135 kamers + 45 AW en gemeenschappelijke voorzieningen



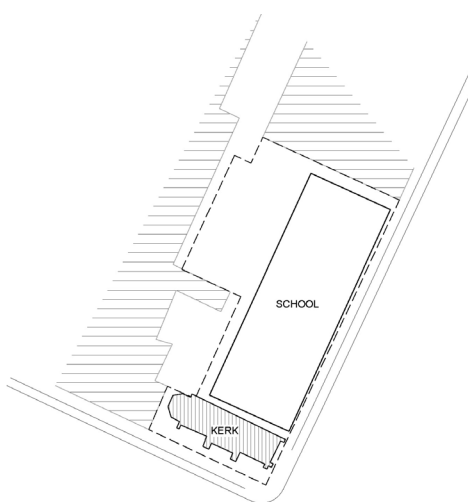
### Huidige Sporthal



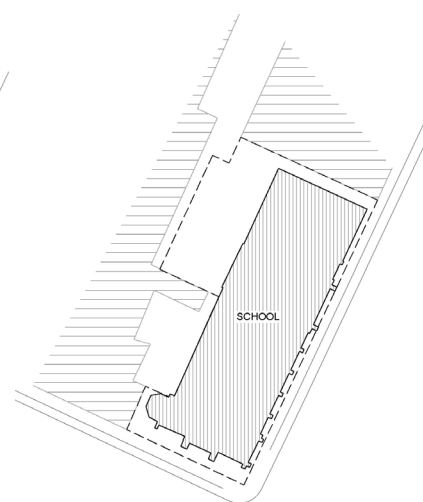
## School in Kerk



SINT LAMBERTUSKERK  
Lange Lobroekstraat - Twee Netenstraat  
perceel = 1825 m<sup>2</sup>  
kerk = 1200 m<sup>2</sup>

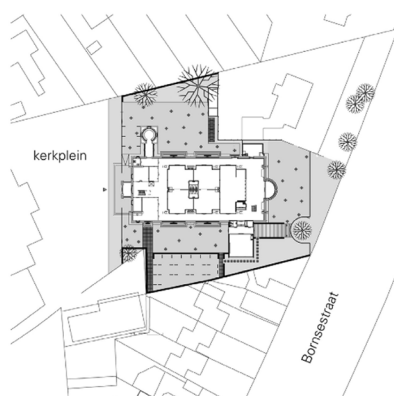


perceel = 1825 m<sup>2</sup>  
behoud van de toren = 165 m<sup>2</sup>  
vrij te bebouwen perceel = 1550 m<sup>2</sup>  
bruto bebouwbare oppervlakte = 1050 m<sup>2</sup> \* 3  
= 3150 m<sup>2</sup>  
speelplaats : 300 m<sup>2</sup> overdekt gelijkvloers  
500 m<sup>2</sup> gelijkvloers  
1050 m<sup>2</sup> op het dak  
= 1850 m<sup>2</sup>



school in de kerk

## Referentie



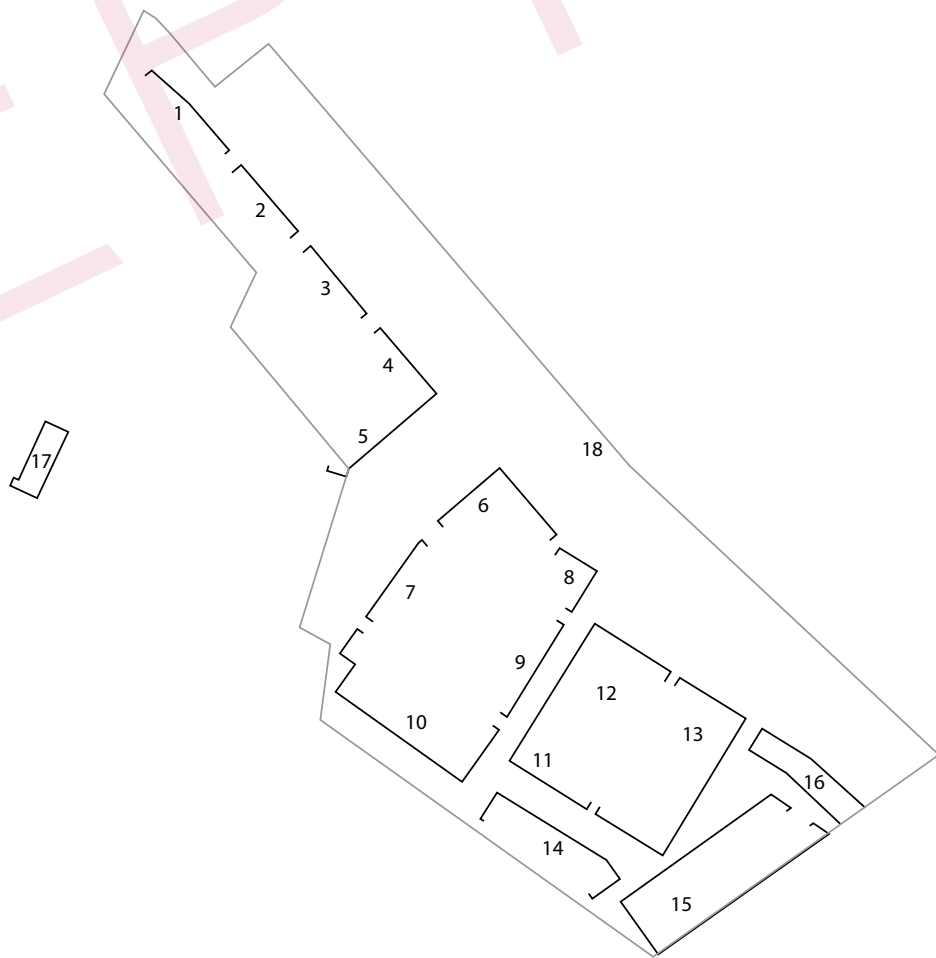
TRANSFORMATIE VAN KERK TOT DALTON BASISCHOOL  
Hengelo  
Leijn Kappelhoff Seckel van den Dobbelsteen architecten  
bruto vloeroppervlak: 2340 m<sup>2</sup>



## Verkenning programma en oppervlaktes

|    |                                      |                    |                                                             |
|----|--------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------|
| 1  | kop Samberstraat / Twee Netenstraat  | 17886,75 m2        | wonen                                                       |
| 2  | kop Twee Netenstraat / Rupelstraat   | 18770,11 m2        | wonen                                                       |
| 3  | kop Rupelstraat / Dijlestraat        | 18634,13 m2        | wonen                                                       |
| 4  | kop Dijlestraat / Weiland            | 21429,63 m2        | wonen                                                       |
| 5  | Weilandstraat                        | 4920,18 m2         | grondgebonden wonen                                         |
| 6  | kop Kalverstraat / Middenstraat      | 22940,14 m2        | wonen                                                       |
| 7  | bouwblok Kalverstraat / Middenstraat | 15145,50 m2        | wonen                                                       |
| 8  | kop Middenstraat / hal2              | 16402,50 m2        | kantoor                                                     |
| 9  | bouwblok Middenstraat / hal 2        | 20001,88 m2        | wonen                                                       |
| 10 | kop Lange Lobroek                    | 29956,24 m2        | wonen, horeca, commercieel                                  |
| 11 | kantoortoren hal 2                   | 8064,00 m2         | kantoor                                                     |
| 12 | hal 2                                | 11897,00 m2        | foodfactory, commercieel, kantoor, grondgebonden wonen      |
| 13 | hal 1                                | 17558,90 m2        | 2 stromen school, commercieel, kantoor, grondgebonden wonen |
| 14 | bouwblok hallenplein                 | 11878,38 m2        | woonzorgcentrum, serviceflats                               |
| 15 | bouwblok Ceulemansstraat             | 7425,57 m2         | grondgebonden woningen                                      |
| 16 | bouwblok Slachthuislaan / Boomplein  | 12104,45 m2        | wonen, commercieel                                          |
| 17 | kerk                                 |                    | 1 stroom school                                             |
| 18 | Kade                                 | nog te onderzoeken |                                                             |

SECRET



### 3.3 Straten en Netwerk

Op dit moment is er veel sluipverkeer in de buurt. Ook wordt, door de zeer ruime inrichting van de straten, op veel plaatsen snel gereden. Dit speelt bijvoorbeeld in de Kalverstraat met ruim bemeten rijweg. In de Marbaixwijk ondervindt men veel hinder van zoekend autoverkeer, dat een weg naar de Slachthuislaan/IJzerlaan of het kruispunt Schijnpoortweg zoekt. De Lange Lobroekstraat nodigt ook uit voor een versnelling, door een breed profiel ter plaatse van de Slachthuissite. De ambitie van het plan is waar mogelijk binnen het kader van deze opgave de verkeershinder door sluipverkeer in de buurt tot een minimum terug te brengen. De buurt moet goed toegankelijk zijn voor de bewoners en bezoekers ervan; niet voor doorkruisend verkeer dat er geen bestemming heeft.

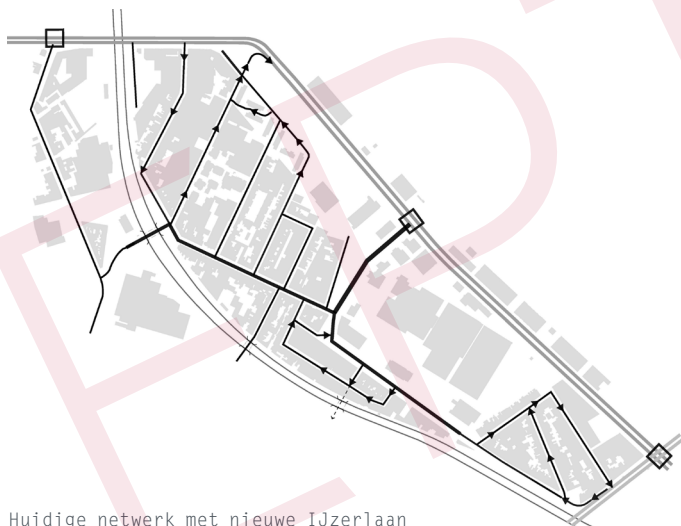
Huidige knelpunten:

- Sluipverkeer
- Overgedimensioneerde Kalverstraat ( snel rijden)
- Snelheid
- Aansluiting Marbaixwijk
- Overgedimensioneerde Lange lobroekstraat ter hoogte van Slachthuissite ( snel rijden)



Sluipverkeer





Huidige netwerk met nieuwe IJzerlaan



Intensiteiten huidige netwerk



Twee Netenstraat



Rupelstraat



Maasstraat



Weilandstraat



Dijlestraat



Samberstraat



Marbaixstraat



Eendrachtstraat



Ceulemansstraat

## Samenhangend netwerk van straten

De ambitie is om van den Dam weer één samenhangende en evidente buurt te maken van Maasstraat tot Schijnpoortweg. Het beperken van sluipverkeer is een belangrijke speler in de kwaliteitsverbetering van de buurt. Daarnaast dient het nieuwe netwerk extra belasting op de bestaande straten te beperken en waar mogelijk de kwaliteit van de bestaande straten te verbeteren.

In het plan verhuist de entree van de wijk van de Kalverstraat naar de hallen. Hier ligt hij dicht bij een parkeervoorziening en hindert geen bestaande bebouwing. Het nieuwe netwerk bestaat uit een systeem van lussen doorheen de wijk, waarmee zowel het bestaande als nieuwe programma goed bereikbaar blijft én het sluipverkeer wordt ontmoedigd. Verkeer kan in het plan alleen nog via de nieuwe entree op de Slachthuislaan komen; dit ontmoedigt sluipverkeer.

Uitgangspunten nieuwe en bestaande straten:

- Voortzetten typische opbouw met lange straten op de Slachthuissite
- de Kalverstraat heringericht als woonstraat
- nieuwe entree op centrale positie in de wijk
- beperken van sluipverkeer ( dmv routing in lussen en inrichting)
- opzet van lussen om sluipverkeer te beperken
- Beperken van extra belasting in de huidige woonstraten en Marbaixwijk (rondrijden)
- Afremmen op Lange Lobroekstraat ter hoogte van het Lobroekplein en Hallenplein met cafés en hallen
- Verkeer alleen de buurt in (beperken sluipverkeer)
- Goede bereikbaarheid nieuw programma



Netwerk Lussen (rechtsom)

Voor de trage weggebruiker

- nieuwe informele steproute (groen snoer) dwars op de straten, die aan die uitkomt op de Kalverwei
- 2e onderdoorgang naar Park Spoor Noord
- fietsbrug naar Spoor Oost (in verlengde van Lange Lobroekstraat)

Voorstel aansluiting buurt op de Slachthuislaan

- Verkeer alleen de buurt in (uitgezonderd aan de nieuwe entree waar verkeer de buurt in en uit kan)
- Vrijliggend fietspad
- Goed bereikbare voorkanten, nieuwe bebouwing met entrees aan de Slachthuislaan
- Opwaardering Slachthuislaan tot stadsboulevard
- Parkeren voor nieuwbouw direct bereikbaar van Slachthuislaan

## Verkenning verkeersproductie

Programma (circa):

Site bestaand

ca 900(1100) woningen

Site nieuw

2200 woningen

**Totaal gerekend**

**3100 woningen**

Verkeersproductie (motorvoertuigen per etmaal)

Schil centrum, zeer sterk stedelijk

Bestaand: lage norm (NL)

3,2 mvt/etmaal

Nieuw: gemiddelde norm (NL)

4,5 mvt/etmaal

*Noot voor berekening intensiteiten: laatste gekend totaal aantal inwoners van het gebied is 3.663 inwoners*



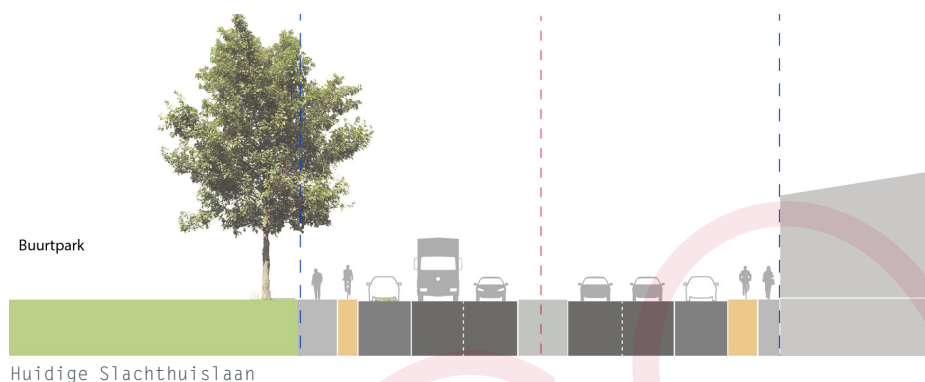
Intensiteiten, mvt/etmaal scenario Lussen (rechtsom)



### 3.4 De Slachthuislaan

De ambitie is om het aanzien van de Slachthuislaan grondig te herzien. Geen anonieme infrastructuur, maar een doorgaande goed beplante laan waaraan gebouwen een adres, een voorkant hebben. Dat vraagt dat bij de heraanleg Slachthuislaan het Singelprofiel (volgens het beeldkwaliteitsplan Groene Singel) maximaal wordt doorgezet en dat niet enkel wordt ontworpen voor de huidige situatie maar ook voor de nabije toekomstige situatie. De oversteekbaarheid van de Slachthuislaan is op dit moment een enorm knelpunt. Een goede oversteekbaarheid van de Slachthuislaan is voorwaarde voor het bereikbaar maken van het dok. Recent is al een oversteek

gemaakt ter plaatse van de nieuwe Kalverwei. We stellen voor om tussen de IJzerlaan en de Schijnpoortweg nog een nieuwe voetgangersoversteek met verkeerslichten te voorzien ter plaatse van de nieuwe entree tot de buurt. Met deze oversteeken wordt een begin gemaakt van een goede relatie tussen de kade en de buurt. Van zodra de ontwikkeling zich in een vergevorderd stadium bevindt en de recreatiezone Lobroekdok is gerealiseerd, kunnen extra oversteekplaatsen op de Slachthuislaan overwogen worden.



Gebrek ruimte trage weggebruiker:



Knelpunt kadezijde



Knelpunt voetganger binnenzijde



Knelpunt voetganger binnenzijde



Slechte oversteekbaar



Versteende ruimte, moeilijk oversteekbaar



Vrachtwagens in Langsparkeervakken

Het aanzien van de Slachthuislaan zal veranderen door:

- Goede, lichtgeregelde voetgangersoversteken, met een minimale onderlinge afstand van 150 meter en een koppeling van de verkeerslichtenregelingen met het oog op een vlotte maar niet onmatige snelle doorstroom
- 3 dubbele, ononderbroken bomenrij over de gehele lengte; bomenrij in middenberm en aan weerszijden van de Slachthuislaan
- Groene middenberm is niet smaller dan 2.6 meter breed
- Langsparkeren: alleen personen auto's, niet meer mogelijk voor vrachtwagens, (aandacht bij afmetingen parkeervakken)

Uitgangspunten TRAGE WEGGEBRUIKER:

- Het singelfietspad aan beide zijden van de Slachthuislaan;
- Singelfietspad kan, indien noodzakelijk, gefaseerd gerealiseerd worden. Eerste fase fietspad buitenzijde goed faciliteren, tweede fase binnenzijde.
- Continue, voldoende breed voetpad langs de bebouwing aan weerszijde van de Slachthuislaan
- Voetpad minimaal 4 meter voor nieuwbouw aan de binnenzijde Slachthuislaan en 3 meter aan de buitenzijde Slachthuislaan



Laan op zuid, Rotterdam



Amerikalei, Antwerpen



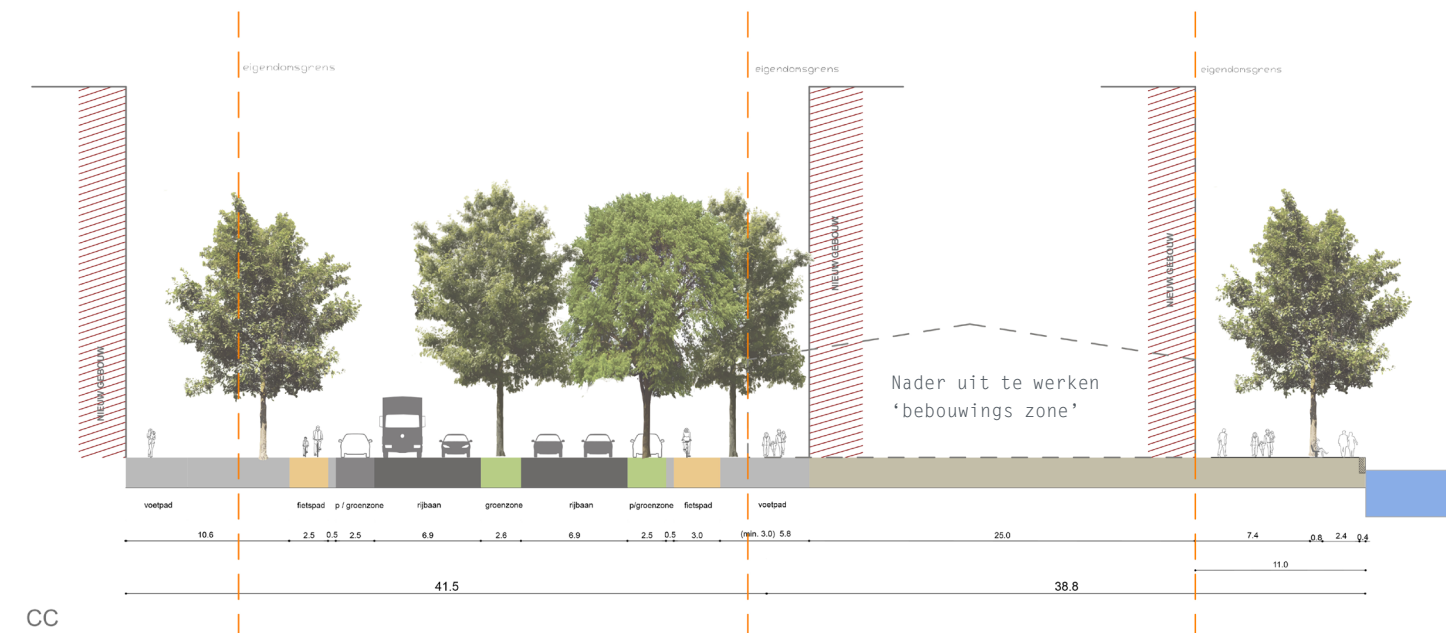
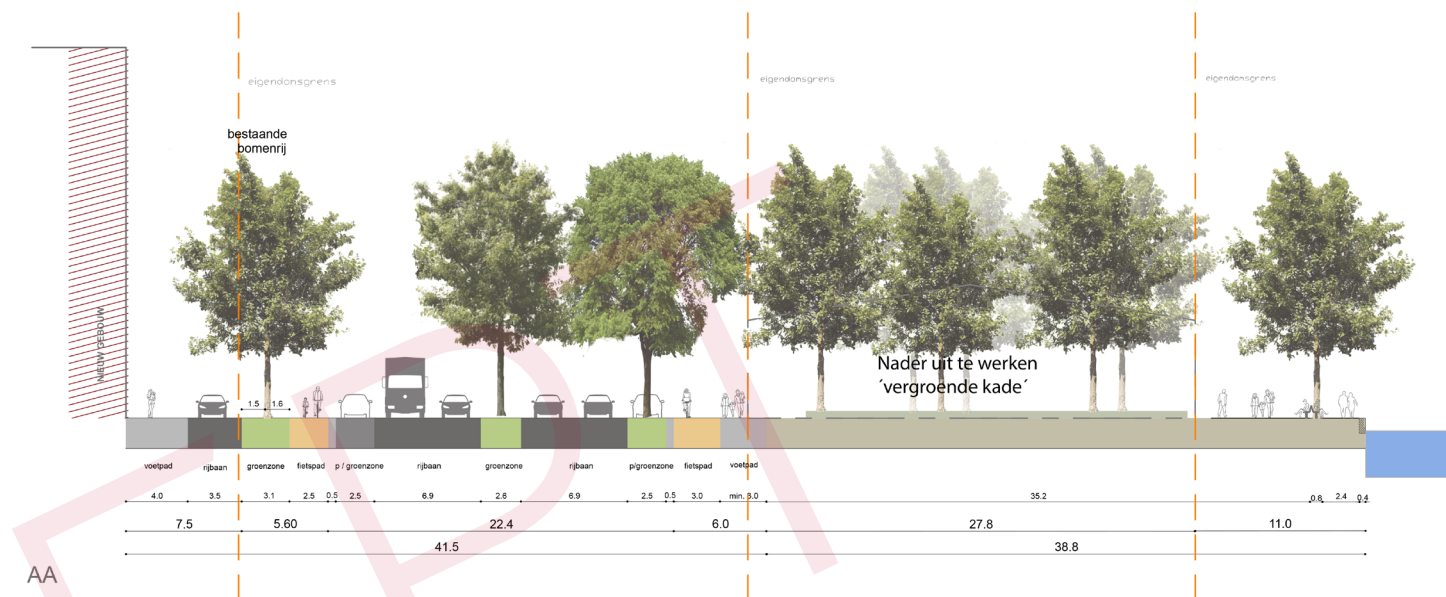
Mathenesserlaan, Rotterdam



## Slachthuislaan : Gebouwvoorkanten, oversteken en bomen







## 4. FASERING

Een ontwikkelingstrategie met voldoende flexibiliteit

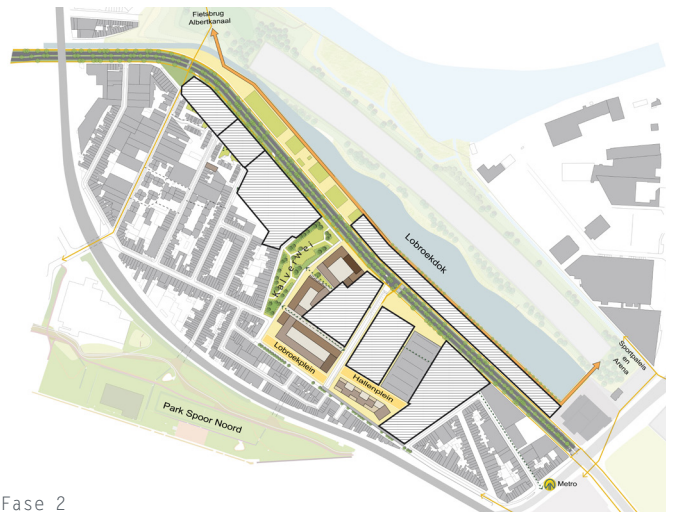
De referentiekartaat toont een mogelijk eindbeeld voor Den Dam. Uiteraard zal het plangebied niet in één keer gerealiseerd worden; dat is noch realistisch, noch wenselijk. In onderstaande schema's wordt een mogelijk stappenplan geschetst. Bij de stappen is steeds de kwalitatieve verbetering (= investering) gekoppeld aan het realiseren van nieuw programma (financiële opbrengsten). Ook is rekening gehouden met de wens dat elke fase steeds een afgerond geheel oplevert dat aanvoelt als een coherente en 'volledige stap'. Het stappenplan maakt een spreiding van het gerealiseerde aanbod in de tijd mogelijk en maakt tevens het mogelijk om gaandeweg de concrete invulling van de volgende fasen volgens voortschrijdend inzicht en aangepaste behoeften aan te passen.



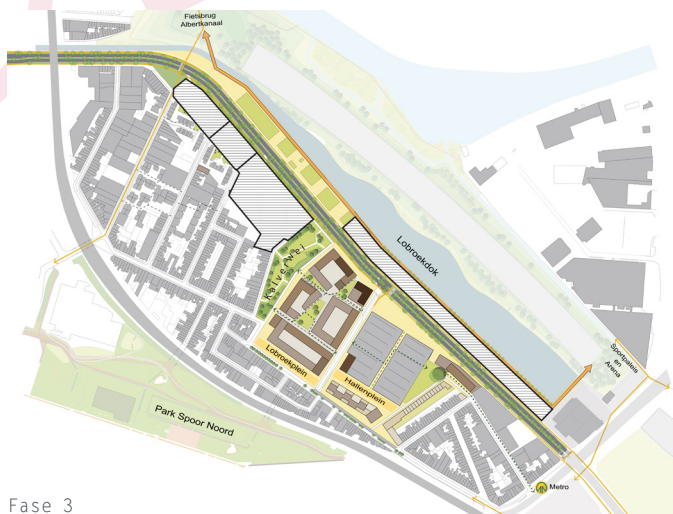




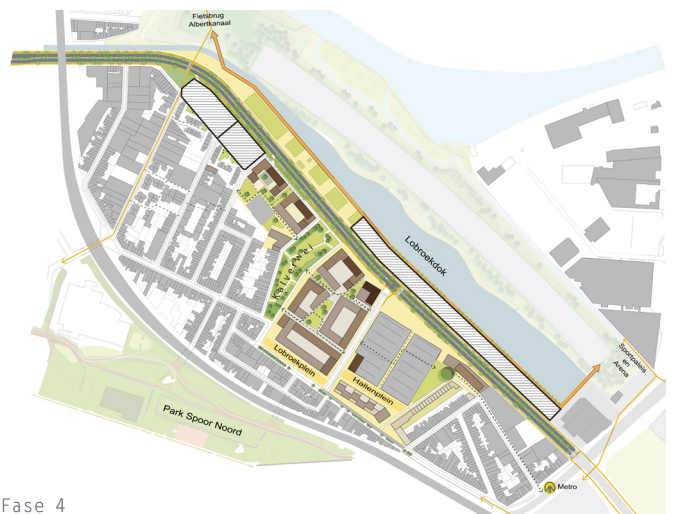
Fase 1



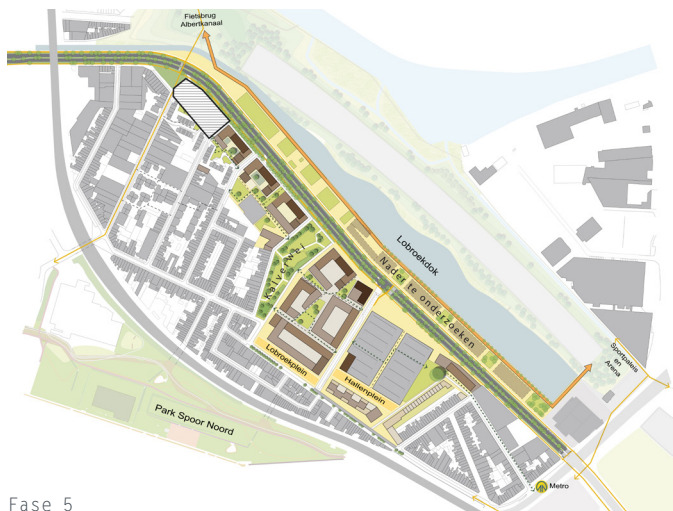
Fase 2



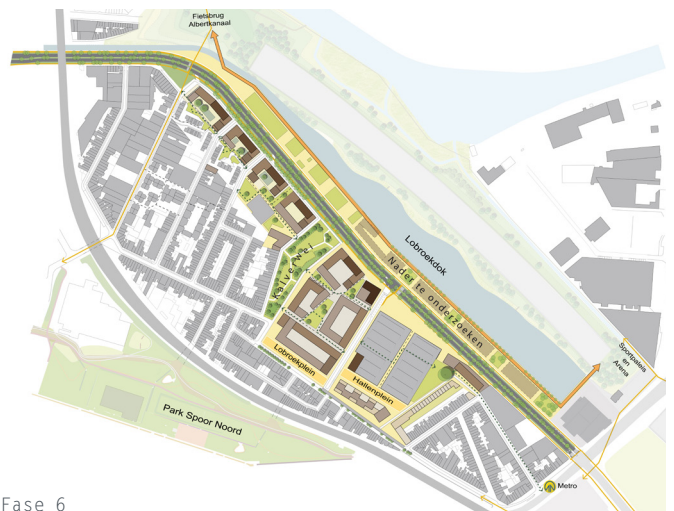
Fase 3



Fase 4



Fase 5



Fase 6



## 5. VERVOLG STAPPEN

Het proces van de opmaak van het Masterplan Slachthuissite is in deze eerste fase sneller gelopen dan voorzien in de oorspronkelijke offerte. In dit verslag vindt U niet alleen een beschrijving van de opgave, maar al een, redelijk definitief ogend, schetsontwerp, met een schaalvast plantekening en bijbehorend rekenmodel. Dit vraagt om een korte toelichting.

Het versnellen van de oorspronkelijke timing bleek noodzakelijk, vanwege:

- De noodzaak om in vroeg stadium met de MER procedure te starten
- De input van de MER zal op deze door grote infrastructuur omgeven locatie van grote invloed zijn. Besloten is om deze input in het proces te integreren om onnodig oponthoud te voorkomen.
- De noodzaak om inzicht te verkrijgen in de financiële haalbaarheid van het project.
- Er zijn in deze eerste fase al verschillende dichtheidsstudies (V/T) gedaan met als doel om de (on-) mogelijkheden van op de site inzichtelijk te maken.
- De noodzaak om in wisselwerking te treden met de planopmaak voor heraanleg Slachthuislaan
- De participatiemomenten met de buurtwerking aan de hand van diverse workshop omtrent concrete thema's.

Deze onderzoeken en processen (MER, financieel model en heraanleg Slachthuislaan) benodigen concrete ruimtelijk input en ontwerpen; hierbij gepresenteerd in het "Concept Masterplan".

Recent startte binnen de stad een ontwerpproces voor de heraanleg van de Slachthuislaan. Dit hangt nauw samen met de toekomstige ontwikkeling van de zones aan weerszijden van de weg, namelijk Slachthuissite-Noordschippersdok en kades Lobroekdok.

Vervolgstappen naar een Voorontwerp en Definitief Masterplan)

- Na het optekenen van dit Concept Masterplan (eind december) volgt een periode van reacties. Verschillende partijen krijgen tijd om op het Concept Masterplan te reageren. De uitkomsten van deze reacties zullen van grote invloed kunnen zijn op het voorliggende concept; vooral de uitkomst van de MER kan verregaande consequenties hebben op het ontwerp.
- De reacties op onze voorstellen worden verzameld en vormen samen die input voor het herwerken van dit

concept in een Voorlopig Masterplan. Randvoorwaardelijk voor het ontwerpteam zijn aldus:

- reactie van de buurt, middels workshops (rond half februari)
- de uitkomst van de MER (begin maart)
- toetsing aan de criteria locatiegeschiktheid van de hoogbouwnota

...

Kanttekening Concept Masterplan:

Het versnellen van dit proces van 6 maanden naar 3,5 maanden betekent dat een aantal aspecten in het ruimtelijk ontwerp nog niet tot in detail en volledige tevredenheid zijn uitontworpen. Zowel vanuit de opdrachtgevers als vanuit het ontwerpteam zelf zijn er nog diverse knelpunten en onderzoeksvragen op te lijsten op dit huidige concept plan. Deze punten zullen worden meegenomen bij het herwerken van het plan.

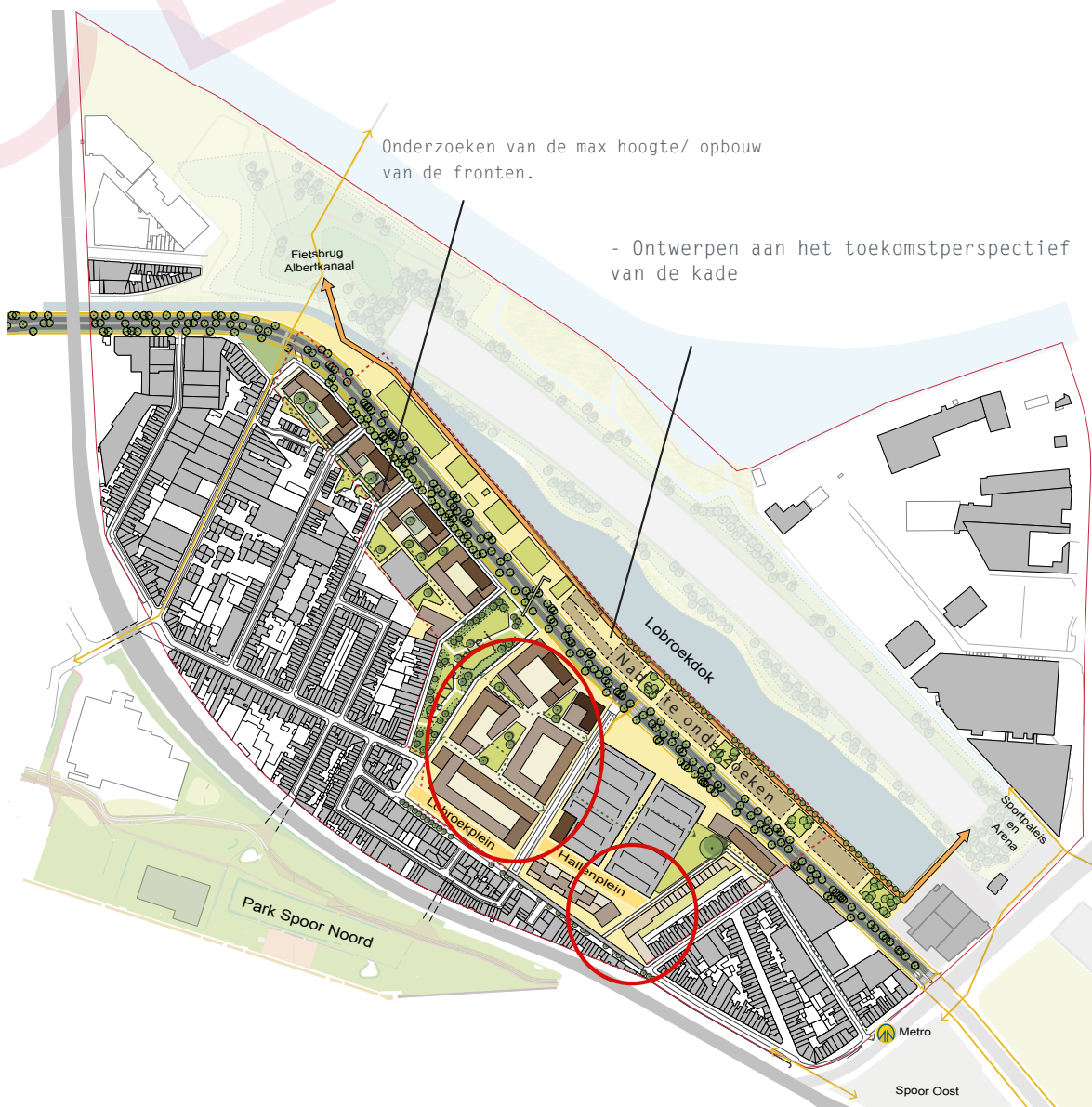
Knelpunten en vervolgvragen

om mee te nemen naar opmaak Voorlopig Masterplan (niet gelimiteerd) :

- Verbeteren van de ruimtelijke oplossing ter plaatse van aansluiting Marbaixwijk / hallen/ Lobroekplein.
- Onderzoeken van de maximale of minimale hoogte / opbouw / inpassing van de fronten op Noordschippersdok
- Ontwerpen aan het toekomstperspectief van de kade (bebouwde en onbebouwde zones)
- Varianten optekenen voor het bebouwingsveld tussen de hallen en de Kalverwei
- Globale nadere uitwerking van de openbare ruimte: nieuwe entree, Kalverwei, pleinen en steproute, aansluiting op Park Spoor Noord
- Globale uitwerking van het watermanagement van de wijk
- Locatie en gevolgen van de hoogbouw, afweging volgens hoogbouwnota
- Verdere toetsing van het mobiliteitsprofiel van de ontwikkeling aan het bereikbaarheidsprofiel van de locatie (circulatie, intensiteiten, ontsluiting, ...)
- Concept, locatie en ontsluiting van parkeergarages (auto en fiets)
- Parcellering van de bouwvolumes, aanzet voor beeldkwaliteit
- Bewaking van het proces Slachthuislaan tot hoogwaardige boulevard

- Typologische opbouw / principes bouwvelden waarin diverse woonvormen hun plek kunnen vinden
- Nadere uitwerking van locatie en oppervlakte van bijzondere functies (kinderopvang, basisschool, sportzaal, **zorgfuncties**, ...)
- Verdere toets en uitwerking van het concept van fasering van de ontwikkeling
- Afstemming met de haalbaarheidsstudie warmtenet

In een volgende fase zal het ontwerpteam het kader wat ruimer trekken en aangeven hoe de logica van het masterplan zich op aantal punten ook zal verbinden met naastliggende logica's in de omgevende gebieden (bijv. de link naar Sportpaleis en Park Spoor Noord, maar ook het perspectief op kortere of langere termijn naar nieuwe interessante gebieden als Spoor Oost en de zone boven de ringtunnel onder het Albertkanaal na realisatie van de Oosterweelverbinding).





7  
kers  
koppelb  
kipperfels  
3510/63

