

De teloorgang van de Slachthuissite

Op elkaar gepakt als mieren

Als het stadscollege en Land Invest Group doorzetten met de plannen voor de Slachthuissite, zitten de bewoners er straks op elkaar gepakt als mieren. Groen analyseerde de belangrijkste Antwerpse stadsontwikkelingsprojecten. Gemiddeld worden er 45,64 woningen per hectare gebouwd. Op de Slachthuissite zijn dat er meer dan 3 keer zoveel: 138,9 woningen per hectare. “Onleefbaar”, zegt Groen-gemeenteraadslid Joris Giebens.

Giebens zette de belangrijkste Antwerpse stadsontwikkelingsprojecten naast elkaar naar aanleiding van de nauwe banden tussen het Antwerpse college en vastgoedontwikkelaar Land Invest Group. “De resultaten zijn ontnuchterend. Nergens komen er zoveel woningen in zo’n klein gebied als op de Slachthuissite: 2500 woningen op een oppervlakte van 18 hectare. Ter vergelijking: op Nieuw Zuid en in de Cadix-wijk komen er respectievelijk 48,8 en 60,8 woningen per hectare.”

In de cijfers over de Slachthuissite zit bovendien het deel van het Lobroekdok vervat. Giebens: “Dit deel ligt aan de overkant van de Slachthuislaan, een drukke vierbaansweg waar je 70 km/h mag rijden. Als je het Lobroekdok niet meetelt kom je op 2500 woningen op 12 hectare of 208,3 woningen per hectare. Hallucinant.”

Volgens Giebens is het duidelijk dat dit project er op gericht is om de winst voor Land Invest Group zo groot mogelijk te maken. “Hoe meer woningen Land Invest Group mag bouwen, hoe hoger de winsten. Het belang van de Antwerpenaar wordt hier zonder scrupules aan de kant geschoven en ondergeschikt gemaakt aan commerciële belangen en vriendjespolitiek.”

Giebens voelt al langer dat er andere belangen meespelen in de ontwikkeling van de Slachthuissite dan het belang van de bewoners. “Zo goed als alle stedelijke diensten formuleerden vernietigende adviezen over dit project. Die gaan over het gebrek aan groen, geluidsoverlast, luchtkwaliteit, veiligheid ... noem maar op. Eén fundamentele kritiek komt altijd terug: de veel te hoge woondichtheid. Toch zet het stadsbestuur koppig door met dit project. Groen vraagt aan het college om de plannen voor de Slachthuissite on hold te zetten tot er duidelijkheid is over de nauwe banden tussen het Antwerps college en Land Invest Group.

“Verdichting in onze stad is nodig, om open ruimte te vrijwaren”, zegt Giebens. “Maar de schaal waarop het hier gebeurt, is buiten proportie en onverantwoord op deze locatie. In de wijk Den Dam verdubbelt het aantal bewoners. De mensen worden hier bij elkaar gepropt op enkele tientallen meters van het geraas van de vervuilende Ring. Ik roep burgemeester De Wever op om klaarheid te scheppen over de manier waarop dit project tot stand is gekomen en uit te leggen waarom hier drie keer zoveel woningen gebouwd moeten worden. De Antwerpenaar en zeker de mensen van Den Dam verdienen dat; eerder dan een burgemeester die alle vragen afdoet als laster en zich verschuilt achter een blikje cola zero.”

	oppervlakte	totaal aantal	
		wooneenheden	woningen per ha
Regatta	35	1550	44,3
Nieuw Zuid	41	2000	48,8
Eksterlaer	15	580	38,7
Hoekakker	18	450	25,0
Cadix	26	1580	60,8
Groen Kwartier	7,7	400	51,9
Slachthuisite-Noordschippersdok- Lobroekdok	18	2500	138,9
Groen Zuid	10	500	50,0



Enkele fragmenten uit de adviezen die het college naast zich neerlegde:

DIENST STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN

- De oppervlakte kwalitatieve groene buitenruimte lijkt ons niet in verhouding tot het totale aantal geplande en reeds aanwezige wooneenheden. Ten opzichte van de vorige evaluatie is de densiteit nog verhoogd. Zitten we niet over het plafond van de draagkracht?

AFDELING ENERGIE EN MILIEU ANTWERPEN

- “Voor zowel daglicht als zonlicht is de beoordeling ‘niet aanvaardbaar’ voor de impact op het publiek domein binnen het projectgebied als de impact op de gevels en daken binnen het projectgebied. “

WELSTANDSCOMMISSIE

- De welstandscommissie maakt uitdrukkelijk voorbehoud over het statuut van de Slachthuislaan. Een weg met 70m/u is een grote barrière voor de geambieerde relatie met het water en zal hierop een grote hypotheek leggen. Een enkele voetgangersbrug zal dit probleem niet oplossen. Bovendien neemt de woonkwaliteit langsheen een doorgaande weg met een snelheidsregime van 70 km/u fors af. Dit ontnemt kansen op woonkwaliteit van de nieuwe gebouwen, maar ook op de goede aanhechting van de bestaande wijk op de nieuwe infrastructuur. De welstandscommissie pleit dan ook voor een lager statuut waardoor de Slachthuislaan niet als remming zal optreden maar alvast de relatie met de overzijde maakt.
- De welstandscommissie is van mening dat dichtheid die hier beoogd wordt op dit moment te hoog is. Uiteindelijk staat de leefbaarheid hiermee onder druk, zeker zolang er geen garanties zijn van overkapping van de ring. Het huidige voorstel doet te veel beroep op nieuw openbaar domein dat er nu nog niet is (overzijde kades en Lobroekpark) waardoor de voorgestelde dichtheid niet haalbaar is zolang deze publieke ruimte er niet is.

DIENST MOBILITEIT

- “Het is belangrijk om te vermijden dat de Slachthuissite een hoogbouweiland wordt dat zich onvoldoende weet te enten op het openbaar vervoer en bijgevolg voor een te hoog autogebruik zorgt. Gezien de congestiegevoeligheid van deze locatie dient dit te allen tijde vermeden te worden. Uiteraard komt dit ook de bereikbaarheid van de site zelf niet ten goede en zal dit leiden tot een verhoogde parkeerdruk in de buurt.”

DISTRICTSRAAD ANTWERPEN

- “Er dient ook onderzocht of een verdubbeling van de bevolkingsdichtheid de draagkracht van de wijk niet overstijgt.”

GECORO

- “De beoogde ontwikkeling betekent een sterke verdichting in een gebied met reeds een hoge dichtheid en een gebied dat nu reeds baat heeft bij een sterke vergroening. De beoogde dichtheid is slechts aanvaardbaar mits de nodige garanties op voldoende en bereikbare open/groene/publieke ruimte.”
- “Het masterplan vertoont een grote schaalbreuk tussen het bestaand weefsel en het beoogd weefsel. (hoogte, footprint en publieke relaties)”
- “De ontwikkelambities staan haaks op het beleidsvoornemen met betrekking tot de Slachthuislaan (snelheidsregime 70km/h). Beiden zijn niet compatibel.”
- “Dit masterplan gaat een stap verder dan het 'verder afwerken' en hanteert een sterke verdichting van het gebied (V/T 1,49). GECORO wil erop wijzen dat het noorden van de 19e eeuwse gordel reeds gekenmerkt is door een hoge dichtheid en baat heeft bij een sterke vergroening. De Gecoro vraagt dat de ligging, bereikbaarheid en oppervlakte van het 'effectief' groen in het masterplan beter beoordeeld en beargumenteerd wordt vanuit de groenbehoefte van de ganse wijk (incl. de delen die niet tot de te ontwikkelen site behoren).”
- “De Gecoro vraagt dat de voorgestelde dichtheden worden herbekeken in functie van het draagvlak van de bestaande omgeving. Verder worden de nodige garanties gevraagd op voldoende en bereikbare open/groene/publieke ruimte. Het al dan niet overkappen van de Oosterweelverbinding ter hoogte van het Lobroekdok zal hierin een cruciale rol spelen.”

DAMCOMITÉ

- “Wij hebben het gevoel dat er wel héél veel woningen en inwoners bij zullen komen in verhouding tot de oppervlakte. Het wordt echt héél vol gebouwd. Dit overstijgt volgens ons de draagkracht van onze wijk.”
- “Dat we in een stedelijke omgeving dichter gaan bouwen, dat begrijpen we. Maar het is erg belangrijk dat dit een gepaste dichtheid is die de leefbaarheid ten goede komt en de draagkracht van de wijk niet overschrijdt. Als we dan vaststellen dat er onvoldoende groene publieke ruimte wordt voorzien, er meer auto's zullen bijkomen en het openbaar vervoer niet verbeterd, kunnen we niet anders dan concluderen dat dit veel te vol gebouwd is.”
- “Verlaag de bevolkingsdichtheid tot een dichtheid die voldoende levenskwaliteit garandeert met een duurzame mobiliteit, voldoende verkeersveiligheid, voldoende groene publieke ruimte en (sociale) voorzieningen.”