

3.11 faseerbaarheid

De ontwikkeling van Blue Gate Antwerp zal in fasen gebeuren en zal waarschijnlijk vele jaren in beslag nemen. Het is daarom belangrijk om na te denken hoe de fasering van deze ontwikkeling gebeurt, wat de gevolgen hiervan zijn voor het karakter en het functioneren van het gebied in de tussentijd en hoe dit het uiteindelijke resultaat beïnvloedt.

FASEERBAARHEID EN FLEXIBILITEIT

Om de haalbaarheid van het plan te maximaliseren is het van belang dat de mogelijkheid er is om het plan in fasen uit te voeren, en dat er flexibiliteit is in de wijze van ontwikkeling. De opbouw van het plan is mede hierop gebaseerd. Voorbeelden hiervan binnen dit BKP zijn:

- Doordat BGA twee gelijkwaardige ontsluitingen heeft (noord-oost en zuid-west) kan er vanuit beide richtingen begonnen worden met ontwikkelen, zonder ineens het hele plan uit te hoeven voeren.
- Door de dubbele ontsluiting van het Bedrijfsgebied is het perfect mogelijk om eerst de percelen te ontwikkelen waar de grond (relatief) schoon is, waardoor de vervuilde gronden later gesaneerd en ontwikkeld kunnen worden.
- De ontsluiting van de percelen gebeurt nu vanaf de ringweg. Deze ringweg kan echter ook ont dubbeld worden, en in twee fasen worden uitgevoerd.
- De koeren zijn steeds dubbel ontsloten. Zodoende kunnen deze eenvoudig in twee fasen worden uitgevoerd, en schikken zij zich in de logica van de mogelijke fasering van de infrastructuur.
- Binnen de bedrijvenzone wordt een onderscheid gemaakt tussen de bebouwing in de kern en de bebouwing in de rand. Om de ontwikkelingsflexibiliteit te bevorderen zijn deze twee types niet meer -zoals in het Masterplan opgenomen- specifiek gekoppeld aan de functies van Productie (in de kern) en O&O (in de rand). Hierdoor kunnen Productie bedrijven zich ook in de rand vestigen, en O&O bedrijven in de kern, zolang men zich aan de opgegeven ontwerpprincipes voor deze specifieke zones houdt. Dit vergroot de mogelijkheid om in iedere fase de geïnteresseerde bedrijven te koppelen aan de beschikbare gronden.

UITGANGSPUNTEN:

- flexibiliteit in het plan, zodat er op tal van wijzen fasering mogelijk is
- de fase tussen start werken en oplevering duurt lang en is zeer bepalend voor beeldvorming BGA; dit vraagt dus om extra aandacht



corridor en wadi's prioriteit

mogelijk eerste bebouwing

tijdelijk gebruik als productief landschap?

wegen gefaseerd uit te voeren

mogelijkheid tijdelijk parkeren

mogelijk eerste bebouwing



BEELDKWALITEIT IN TUSSENFASE

De periode tussen begin van de ontwikkeling en de finale oplevering is van wezenlijk belang voor het succes van de ontwikkeling. Er ontstaat zo een lange ‘tussenfase’ waarin het gebied al deels in gebruik is, en waarin al voor een groot deel van het imago van Blue Gate Antwerp gevormd zal worden. Het karakter van het gebied op dat moment zal invloed hebben op de aantrekkingskracht van BGA op potentiële nieuwe gebruikers. Door hier zorgvuldig mee om te gaan kan voorkomen worden dat bedrijven het gevoel krijgen jarenlang op een werf gevestigd te zijn. Daarbij bepaalt het al voor een groot deel de perceptie van het gebied, en heeft het daarmee ook invloed op hoe de uiteindelijke inrichting er uit zal gaan zien. Bij verdere uitwerking van het plan dient hier dan ook steeds een duidelijke strategie voor gevormd te worden.

ECOLOGIE

Er wordt dan ook opgelegd om beeldbepalende elementen reeds in een vroeg stadium te ontwikkelen; met name de wadi's en de corridor. Vroegtijdige ontwikkeling van deze ecologische structuren heeft niet alleen een sterke meerwaarde voor de beeldkwaliteit in de tussenfase (en daarmee de aantrekkingskracht op bedrijven), maar zeker ook voor de functionaliteit in deze tussenfase. Door dit te doen hoeven er geen tijdelijke ingrepen gedaan te worden om de waterproblematiek een antwoord te bieden en om de infrastructuur te laten werken.

LANDSCHAP

In functie van de gekozen saneringsmethode en de fasering zullen er gedurende een lange periode kavels onbebouwd zijn. Het waardevolle groen dat op deze gronden staat moet zolang mogelijk behouden blijven, tenzij deze ‘velden’ productief ingezet worden. Er dient onderzocht te worden om een tijdelijke en nuttige invulling te geven, die een positieve bijdrage kan leveren aan de beeldvorming en ‘branding’ van Blue Gate Antwerp als eco-effectief bedrijventerrein. Deze ‘productiviteit’ kan zich op verschillende thema's richten.

- Energiewinning; de onbebouwde kavels kunnen tijdelijk ingezet worden voor energieteelt met inheemse vegetatie. Bijvoorbeeld kan met de productie van wilgenvelden of rietlanden een duurzame biomassa worden ontgonnen. Een vergelijkbaar voorbeeld is het experimenteel ‘Popfull-project’ in Lochristi onder leiding van de Universiteit Antwerpen.



wilgenbroek als productief landschap



tijdelijk gebruik voor educatie en recreatie

Tevens kan onderzocht worden of hiermee een bepaalde fyto-remediatie (sanering met planten) mogelijk is.

- Educatie en recreatie; Blue Gate Antwerp kan haar innovatieve ambitie gebruiken om velden tijdelijk in te zetten als proeftuin waar ruimte is voor experiment. Maar het kan ook gaan over het tonen van de saneringsmethodiek of het installeren van een tijdelijk pop-up park. Een voorbeeld hiervan is landgoed Lankheet, waar experiment, educatie en kunst op een interessante wijze worden gecombineerd.
- Integratie natuur; vanuit dit groeiscenario dient voor het terrein een passende ontginningsmethode te worden opgemaakt, zodat het gebied reeds in de eerste fasen toegankelijk is, en zodat het huidige natuurwaarden kunnen geïntegreerd worden in de nieuwe structuur. De hoofdstructuur -corridor en wadi's- zullen in deze optiek als basis voor deze ontginning ingezet worden

PARKEREN EN INFRASTRUCTUUR

Om aan de ambities van Blue Gate Antwerp te voldoen, is het van belang dat er steeds tijdig werk wordt gemaakt van de collectieve voorzieningen. Het BKP pleit er dan ook voor om zo vroeg mogelijk in het proces te starten met de ontwikkeling van de collectieve parkeergebouwen. Buiten de enkele bezoekersplaatsen op de percelen in de rand, is er in de open ruimte geen plaats voorzien voor parkeren. Dit betekent dat er vanaf het begin behoefte zal zijn aan deze geclusterde parkings. Als overbrugging kan het nodig zijn om toch tijdelijk op maaiveld parkeermogelijkheid te voorzien. Indien dit nodig is en gebeurt, dient dit zich wel aan de volgende regels te houden:

- Maaiveld parkeren is –buiten de bezoekersplaatsen- enkel tijdelijk toegestaan op leegstaande percelen, in de zone Kern.
- Op deze leegstaande percelen mag het enkel geplaatst worden binnen de contouren van de bebouwbare zones; waardoor het geen verstoring kan vormen voor de ontwikkeling en het functioneren van de koeren en de wadi's.
- De aanleg van deze parkeervelden mag enkel gebeuren met tijdelijke en eenvoudig te recupereren materialen, en daarbij zich zoveel mogelijk te schikken in het groene ecologische karakter dat beeldbepalend is voor BGA.

Het is van groot belang dat ook in de tussenfase de ambities van Blue Gate Antwerp worden

nageleefd, zodat dit direct onderdeel wordt van de bewonerscultuur. Collectief parkeren is hier een voorbeeld van. Een ander voorbeeld is de toegankelijkheid voor langzaam verkeer. Voorzieningen voor fietsers en voetgangers (veilige en comfortabele paden, gedeelde fietsenstallingen, etc) dienen in een zo vroeg mogelijk stadium uitgevoerd te worden, zodat vanaf het eerste gebruik dit langzame verkeer gestimuleerd wordt. Wanneer dit niet gebeurt ontstaat de kans dat er een sterke auto-cultuur zal ontstaan, die de ambities, de leefbaarheid en de aantrekkingskracht van BGA op de lange termijn onder druk zet.

PETROLEUMCLUSTER

De zone Petroleumcluster is nog minimaal in gebruik tot 2035. Dit betekent dat er geen grote structurele ingrepen kunnen gebeuren in dit gebied. Wel kan de publieke ruimte en de infrastructuur hier reeds ontwikkeld worden. Deze ingrepen dienen zo te gebeuren, dat deze richting geven aan de ontwikkelingen die later op perceelsniveau zullen plaatsvinden. De exacte vormgeving hiervan zal samenhangen met de toekomstige ontwikkeling van deze zone.



tijdelijk parkeren: niet zo...



... maar zo

