



Samenstelling: de heer Patrick Janssens, burgemeester; de heren Robert Voorhamme, Philip Heylen, Ludo Van Campenhout, mevrouw Leen Verbist, de heren Marc Van Peel; Luc Bungeneers, Guy Lauwers, mevrouw Monica De Coninck, schepenen; de heer Roel Verhaert, stadssecretaris.

Zitting van vrijdag 16 juli 2010

Iedereen aanwezig, behalve de heer Robert Voorhamme, mevrouw Leen Verbist, schepenen.

Stadsontwikkeling

A-Punt

2 Programma Scheldekaaien. Bodemonderzoek en de haalbaarheidsstudie omtrent het heropenen van de Gedempte Zuiderdokken. Projectdefinitie.Goedkeuring. Concretisering beleidsrichtlijn (Jaarnummer 8900)

Het college neemt kennis van het bodemonderzoek en de haalbaarheidsstudie omtrent het heropenen van de Gedempte Zuiderdokken en beslist om het scenario van heropenen niet verder te onderzoeken. Het college beslist om een projectdefinitie op te maken voor de heraanleg van de Gedempte Zuiderdokken als één grote publieke ruimte, zonder daarbij een eventuele heropening op lange termijn te hypothekeren.

Agendapunt, college, gewone zitting, 3/07/2009, jaarnummer 8772

Auteur: Tinne Vandeven

Motivering

Voorgeschiedenis

Datum	Jaarnummer	Onderwerp
03/10/2008		De beheersovereenkomst tussen stad Antwerpen en AG Stadsplanning Antwerpen werd ondertekend. De opdracht voor de heraanleg van de Scheldekaaien is één van de kerntaken van AG Stadsplanning. De Gedempte Zuiderdokken maken deel uit van het programma Scheldekaaien.
03/07/2009	8772	Het college keurde het stedelijk standpunt omtrent het voorontwerp Masterplan Scheldekaaien goed.
04/06/2010	6821	Het college keurde het stedelijk standpunt omtrent het schetsontwerp voor Sint-Andries en 't Zuid goed.

Feiten en context

De Gedempte Zuiderdokken vormen een unieke open ruimte in het stedelijk weefsel en hebben een centrale positie in 't Zuid. Vandaag beantwoordt deze plek echter nauwelijks aan de verwachtingen. De speelvoorzieningen in het noordelijk en zuidelijk deel worden intensief gebruikt, maar de centrale pleinruimte wordt voornamelijk ingezet als parking en heeft een verwaarloosde ruimtelijke uitstraling. Allerhande (boven)lokale evenementen worden er in de loop van een kalenderjaar georganiseerd.





In het richtinggevend deel van het strategisch ruimtelijk structuurplan Antwerpen (s-RSA) wordt onder *generiek beleid - waterstad* aangehaald dat de Gedempte Zuiderdokken deel uitmaken van de historische stedelijke waterstructuur. Er wordt gesteld dat onderzocht moet worden hoe onder andere het heropenen van de Gedempte Zuiderdokken een antwoord kan bieden op een verdere verdroging van de stad. Er wordt aangegeven dat moet bekeken worden of een getijdensluis eventueel gecombineerd met een jachthaven haalbaar is.

In het richtinggevend deel van het s-RSA wordt onder *actief beleid* de strategische ruimte van de *harde ruggengraat* gedefinieerd. De voornaamste doelstelling van dit structurende element is het herdefiniëren van de relatie tussen de stad en de Schelde, in overeenstemming met het beeld van de *waterstad* en met speciale aandacht voor het publieke domein. Binnen de strategische ruimte van de *harde ruggengraat* wordt het programma Zuid en Nieuw Zuid gedefinieerd. Binnen dat programma worden de Zuiderdokken opgevat als strategisch project.

Het autonoom gemeentebedrijf stadsplanning Antwerpen staat in voor de regie van gebiedsgerichte geïntegreerde stadsprogramma's en de uitvoering van strategische stadsprojecten op het publieke domein. De opdracht van AG stadsplanning Antwerpen omvat voor de bestuursperiode 2008-2012 een aantal strategische programma's, waaronder de Scheldekaaien. De Gedempte Zuiderdokken maken deel uit van het programma Scheldekaaien.

Voor de heraanleg van de Scheldekaaien werd een masterplan opgemaakt door het ontwerpteam Proap/Wit/D-Recta. De Gedempte Zuiderdokken behoren niet tot deze opdracht. In het college van 3 juli 2009 werd daarom in het stedelijk standpunt omtrent het voorontwerp masterplan Scheldekaaien beslist om een ruimtelijk onderzoek omtrent de mogelijkheden voor de toekomstige heraanleg van de Gedempte Zuiderdokken op te starten.

Argumentatie

In het ruimtelijk onderzoek omtrent de heraanleg van de Gedempte Zuiderdokken wil AG stadsplanning een aantal toekomstscenario's tegenover elkaar afwegen. Deze scenario's gaan van integrale heraanleg als plein tot heropening van de drie dokken en ingebruikname als jachthaven. Ook tussenscenario's zijn mogelijk, zoals de heropening van enkel het centrale dok.

Om de verschillende scenario's op correcte wijze te kunnen evalueren ontbreken een aantal cruciale schakels. De Zuiderdokken (van noord naar zuid: het Kooldok, het Schippersdok en het Steendok) werden op het einde van de 19^{de} eeuw gerealiseerd. Via de Zuidersluis en -sas stonden zij in verbinding met de Schelde. Een kleine eeuw later, meer bepaald in 1968, werden de Zuiderdokken weer gedempt. Kort daarna werd op de positie van de Zuidersas het huidige Hof van Beroep opgetrokken. Omtrent de wijze waarop de demping destijds is uitgevoerd zijn weinig gegevens teruggevonden. Er wordt vermoed dat de kaaimuren nog grotendeels intact aanwezig zijn in de ondergrond. Met name voor het scenario van het heropenen van de dokken is meer inzicht vereist inzake bovenstaande aspecten.

Hiertoe besteedde AG stadsplanning recent twee studies uit. Het studiebureau Witteveen + Bos Belgium nv leverde een indicatief bodemonderzoek op waarin de verontreinigings situatie van bodem en grondwater en de invloed van het grondwater op een eventuele ontgraving werd



onderzocht. De tijdelijke vereniging SBE/Technum voerde een technische en financiële haalbaarheidsstudie uit naar het heropenen van de Zuiderdokken.

In het kader van het bodemonderzoek werden een tiental staalnamen van bodem en grondwater verspreid over de drie dokken uitgevoerd. Hieruit wordt geconcludeerd dat de bodem een homogene opbouw van voornamelijk zand, gebaggerd uit de Schelde, kent. Er zijn geen bodemvreemde materialen (puin, stortafval) noch slib of asbestverdachte materialen teruggevonden. De verschillende bodemlagen kennen verschillende gradaties van verontreiniging. Vooral de aanwezigheid van zink is daarbij een bepalende factor. Met name in het centrale Schippersdok is de verontreinigings situatie van alle bodemlagen groot. Bij een eventuele ontgraving zal omwille van de grondwaterstand bemaling met damwanden noodzakelijk zijn. Het grondwater is maximaal licht verontreinigd; zuivering van eventueel opgepompt water is geen vereiste.

De haalbaarheidsstudie naar het heropenen van de Zuiderdokken geeft de technische moeilijkheden en financiële gevolgen aan van de verschillende stappen in functie van het heropenen:

- Stap 1 – Afbraak van het Hof van Beroep
Het Hof van Beroep omvat circa 10.555 m² te slopen oppervlakte. De aanwezigheid van asbest werd niet in detail onderzocht. Er wordt wel aangegeven dat dit zeer waarschijnlijk is gezien de bouwperiode en de aard van het bouwwerk. Bij de inschatting van de kostprijs werd hiermee geen rekening gehouden.
- Stap 2 – Stabilisatie van de bestaande kaaimuren
Er wordt aangenomen dat de kaaimuren nog in de ondergrond aanwezig zijn, maar gelijkaardige stabiliteitsproblemen vertonen als de Scheldekaaien. Er worden twee stabilisatievarianten voorgesteld. Bij zeer zachte renovatie blijft de bestaande kaaimuur zichtbaar. Hij wordt verankerd door middel van groutankers terwijl de fundering wordt verdiept door middel van groutpalen. Bij zachte renovatie wordt een damwand of combiwand vóór de oude bestaande kaaimuur geplaatst, die achterwaarts wordt verankerd door middel van groutankers. Ook bij deze methode blijft de bestaande kaaimuur behouden, doch zal niet meer zichtbaar zijn. De kostprijs van zeer zachte renovatie is beduidend hoger dan die van zachte renovatie.
- Stap 3 – Uitgraving van de dokstructuur
Er wordt uitgegaan van een vast waterpeil conform dat van het dokkenstelsel in de haven van Antwerpen. Er wordt gerekend met een diepgang voor jachten tot 18 meter lang. Deze aannames betekenen een benodigde uitgraving van 6 meter diepte. Bij de kostenraming hiervan werd ook rekening gehouden met de transport- en reinigingskosten van de uitgegraven grond.
- Stap 4 – Heropenen van de Zuidersluis
Inzake het bodempeil van de Zuidersluis worden twee varianten voorgesteld. Wanneer de vroegere bodemplaats wordt hergebruikt (deze is bewaard gebleven bij de bouw van het Hof van Beroep) zal de sluis gedurende circa vier uur per tijcyclus ontoegankelijk zijn voor schepen met een diepgang groter dan 2,5 meter. Om ook voor jachten met een diepgang groter dan 2,5 meter een onbeperkte toegankelijkheid te garanderen, moet de sluis dieper uitgegraven worden.



Ook wat betreft het type sluisdeuren worden twee varianten voorgesteld: puntdeuren versus roldeuren, met telkens specifieke voor- en nadelen.

De kostenramingen van de verschillende varianten zijn van dezelfde grootteorde. Hierbij zijn echter een aantal bepalende kosten niet ingerekend, met name een in de sluisdeur geïntegreerde waterkering en een technische oplossing voor de continuïteit van de ruïencollector.

- Stap 5 – Realisatie van beweegbare brugconstructies

Er wordt voorgesteld de keuze van het brugtype later te bepalen. De mogelijkheden verschillen qua ruimtebeslag maar hebben een vergelijkbare kostprijs. De continuïteit van de kaaitram is hierbij een belangrijk aandachtspunt.

Op basis van deze gegevens wordt voor drie verschillende scenario's een kostprijsindicatie gemaakt. In scenario 1 wordt de volledige ruimte heringericht als plein. In scenario 2 wordt enkel het Schippersdok heropend en worden de aanpalende ruimtes heringericht als plein. In scenario 3 worden de drie dokken heropend en enkel de omliggende straten heringericht als openbaar domein.

Inzake scenario 2 en 3 wordt telkens het ruimtelijk en financieel optimaal scenario van het heropenen weergegeven. Dit houdt volgende aannames in:

- stabilisatie van de kaaimuren door middel van zachte renovatie: dit betekent een lagere kostprijs maar de originele kaaimuren zijn niet meer zichtbaar
- heropenen van de Zuidersluis met bodempcil op -3,20 TAW: dit betekent een lagere kostprijs én een onbeperkte toegankelijkheid tot de dokken voor jachten met een diepgang groter dan 2,50 meter, onafhankelijk van het getij
- heropenen van de Zuidersluis door middel van roldeuren : dit betekent een hogere kostprijs maar een kleiner ruimtebeslag en een meer performante technische oplossing

(alle bedragen exclusief btw)	SCENARIO 1 Heraanleg als plein	SCENARIO 2 Heropenen centraal dok	SCENARIO 3 Heropenen drie dokken
Dokinfrastructuur			
- afbraak Hof van Beroep	-	450.000 EUR	450.000 EUR
- stabilisatie kaaimuren	-	5.336.391 EUR	15.502.544 EUR
- uitgraving	-	6.097.231 EUR	8.305.160 EUR
- heropenen Zuidersluis	-	11.095.944 EUR	11.095.944 EUR
- brugconstructies	-	4.485.000 EUR	6.510.000 EUR
Heraanleg openbaar domein	16.174.125 EUR	13.310.550 EUR	9.431.400 EUR
Project- en studiekosten	1.132.189 EUR	2.854.258 EUR	3.983.375 EUR
TOTAAL	17.306.314 EUR	43.629.374 EUR	54.869.812 EUR

Voor scenario 2 en 3 zijn volgende elementen niet ingerekend en sterk kostenverhogend:

- eventuele bijzondere maatregelen bij het verwijderen van asbest in het Hof van Beroep
- oplossing in functie van de continuïteit van de waterkering ter hoogte van de sluisdeuren
- oplossing in functie van de continuïteit van de ruïencollector onder de sluiskolk
- oplossing in functie van de continuïteit van de tramverbinding over de Scheldekaaien



De kostenraming betreft enkel de realisatie van de basisinfrastructuur. Kosten noch inkomsten voor realisatie van een jachthaven zijn hierbij inbegrepen.

Deze eerste inschatting geeft aan dat het heropenen van de Zuiderdokken een aanzienlijk hogere kostprijs heeft dan het basisscenario waarbij de Zuiderdokken heraangelegd worden als een kwalitatieve publieke ruimte. Het staat buiten discussie dat ook een heraanleg als plein een duidelijke meerwaarde zal betekenen voor 't Zuid. Het Zuid kent sinds de jaren 80 van vorige eeuw een heropleving door allerhande privé en publieke initiatieven. De heraanleg van de centrale pleinruimte zou hiervan het sluitstuk zijn.

De kost van het heropenen van de Zuiderdokken en het installeren van een jachthaven staat daarom op dit moment niet in verhouding tot de mogelijke voordelen. Het college kiest ervoor om op korte termijn de heraanleg van de Gedempte Zuiderdokken als plein verder te onderzoeken. Een eventuele heropening op lange termijn wordt daarbij evenwel niet uitgesloten. De kaaimuren kunnen bij de heraanleg als plein immers in de ondergrond aanwezig blijven.

Bij het opmaken van de projectdefinitie voor de heraanleg als plein zijn tenminste volgende onderzoeksitems aan de orde: schaal, symboliek, gebruiksintensiteit, bebouwing, parking. Ruimtelijk zullen het behoud van de openheid en een symbolische verwijzing naar de voormalige dokken belangrijke ontwerpkeuzes zijn. Programmatisch dient onderzocht te worden wat de verhouding is tussen lokale sport- en spelvoorzieningen en ruimte voor bovenlokale evenementen, in welke mate er de mogelijkheid is tot het integreren van bebouwing, en wat de specificaties zijn voor een ondergrondse parking.

Besluit

Artikel 1

Het college neemt kennis van het bodemonderzoek en de haalbaarheidsstudie omtrent het heropenen van de Gedempte Zuiderdokken.

Artikel 2

Het college beslist om vandaag het scenario van het heropenen van de Gedempte Zuiderdokken niet verder uit te werken, maar deze optie niet uit te sluiten op lange termijn.

Artikel 3

Het college beslist om een projectdefinitie op te maken voor de heraanleg van de Gedempte Zuiderdokken als één grote publieke ruimte, zonder daarbij een eventuele heropening op lange termijn te hypothekeren.

Artikel 4

Dit besluit heeft in principe voor de stad geen financiële gevolgen.



Afschrift: 1 exemplaren

Aan:	Aantal:	Actie:
AG Stadsplanning Antwerpen	1	voor dossier