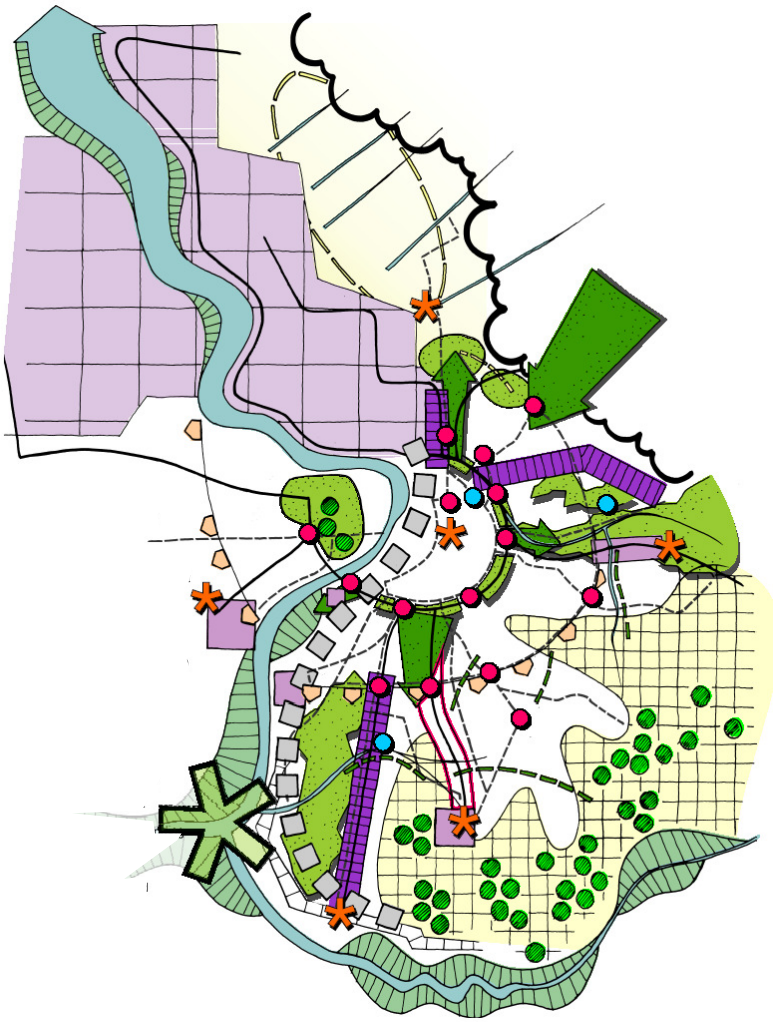
gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen



Bijlage III a toelichtingsnota

Vlaamse overheid

Leeswijzer

Dit document is de toelichtingsnota bij het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen. Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen' bestaat uit zes afzonderlijke documenten, met een verschillend statuut.

De grafische plannen (bijlage 1) en de stedenbouwkundige voorschriften (bijlage 2) hebben een verordenende waarde. Ze zijn bindend zowel voor de eigenaars en de gebruikers van de betrokken gronden en gebouwen als voor de overheid.

De toelichtingsnota, die bestaat uit een tekstgedeelte (bijlage 3a) en een kaartgedeelte (bijlage 3b), het plan-MER (bijlage 3c) en het ruimtelijk veiligheidsrapport (bijlage 3d) hebben geen verordenende waarde. De toelichtingsnota geeft enkel toelichting bij de verordenende delen van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

1. De grafische plannen (bijlage 1)

De grafische plannen maken deel uit van het verordenend gedeelte van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Binnen de aangeduide afbakeningslijn blijven de bestemmingen van het gewestplan, plannen van aanleg en uitvoeringsplannen geldig. Voor de deelprojecten worden de bestemmingen echter gewijzigd. De deelprojecten zijn gesitueerd op kaart 0 'situering plangebieden'.

2. De stedenbouwkundige voorschriften bij de grafische plannen (bijlage 2)

De stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. De stedenbouwkundige voorschriften moeten gelezen worden in samenhang met de grafische plannen voor de deelprojecten. Ook voor de afbakeningslijn geldt er een stedenbouwkundig voorschrift.

3. De toelichtingsnota, tekstgedeelte (bijlage 3a)

De toelichtingsnota is een informatief document waarin de opties van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden toegelicht. De toelichtingsnota geeft de bedoelingen van de verordenende plannen aan en verduidelijkt op welke manier die opties tot stand gekomen zijn. In hoofdstuk 4 van de toelichtingsnota is concreet en punt voor punt aangegeven op welke manier de opties uit het voorafgaande planningsproces vertaald zijn in het ontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Omwille van de leesbaarheid zijn de stedenbouwkundige voorschriften ook opgenomen in de toelichtingsnota. Formeel hebben enkel de stedenbouwkundige voorschriften van bijlage 2 een verordenende waarde. De teksten van de voorschriften in bijlage 2 en bijlage 3a zijn uiteraard dezelfde.

4. De toelichtingsnota, kaartgedeelte (bijlage 3b)

Het kaartgedeelte van de toelichtingsnota bevat de kaarten met de situering van de afbakening en de plangebieden en de bestaande feitelijke en juridische toestand van alle gebieden die in de verordende plannen zijn opgenomen. De kaarten feitelijke en juridische toestand hebben een informatieve waarde.

5. Het plan-MER (bijlage 3c)

Het plan-MER werd opgemaakt volgens het integratiespoor. Bij de opmaak van dit gewestelijk RUP werden tegelijkertijd de milieueffecten van de verschillende planvoorstellen onderzocht, werden alternatieve locaties voor de bestemmingswijzigingen afgewogen en werden de cumulatieve effecten van de voorgestelde voorstellen onderzocht. De milieueffectbeoordeling werkte aldus door in het gewestelijk RUP zodat bij de ruimtelijke keuzes ook steeds de milieueffecten als afwegingscriteria werden meegenomen De milieueffecten werden voor de concrete locaties op verschillende manieren vertaald in het gewestelijk RUP:

- verduidelijkingen van specifieke randvoorwaarden in de toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften
- opname van bijkomende randvoorwaarden in de verordende stedenbouwkundige voorschriften
- concrete keuzes voor locaties en vertaling in een deelRUP
- randvoorwaarden voor verdere uitvoering van milderende maatregelen in een overheidsbeslissing

Het plan-MER werd opgemaakt volgens de principes van de milieueffectrapportage. De onderzoeksopzet voor de mogelijke deelplannen, de te onderzoeken milieudisciplines, de te onderzoeken alternatieve locaties en mogelijke cumulatieve effecten werden beschreven in een scopingnota. Deze scopingnota werd door de dienst MER volledig verklaard op 14 februari 2008. De scopingnota werd ter kennisgeving voorgelegd aan de bevolking, alle betrokken stads, - gemeentebesturen en overheidsadministraties met de vraag om opmerkingen en suggesties over te maken. Op de richtlijnvergadering van 10 maart 2008 werden alle ingediende opmerkingen en suggesties ten aanzien van de scopingnota met de betrokken besturen en instanties besproken. De resultaten van deze bespreking werden door de dienst MER op 6 april 2008 vertaald in richtlijnen voor het verdere onderzoek. Bij de opmaak van het plan-MER werd rekening gehouden met deze richtlijnen. Op 30 april 2008 werd het eindrapport plan-MER voltooid. Het plan-MER heeft een informatieve waarde en werd op 25 augustus 2008 goedgekeurd door de dienst MER.

6. Het ruimtelijk veiligheidsrapport (bijlage 3d)

Het ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) werd opgemaakt in opdracht van het Agentschap Economie, Entiteit Ruimtelijke Economie. Aan ondernemingen waar belangrijke hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn en die daardoor onder de Seveso II-richtlijn vallen, kunnen er risico's van zware ongevallen verbonden zijn. Bij de opmaak van dit gewestelijk RUP werden deze risico's onderzocht in relatie tot de verschillende planvoorstellen, zowel voor mens als milieu. De resultaten van dit onderzoek werkten door in het gewestelijk RUP. Ook het ruimtelijk veiligheidsrapport heeft een informatieve waarde. Het RVR werd door de dienst VR goedgekeurd op 16 juni 2008.

Per deelproject wordt telkens ingegaan op de resultaten en milderende maatregelen van het plan-MER, RVR, watertoets en indien aangewezen de passende beoordeling en/of de verscherpte natuurtoets. De resultaten worden telkens in synthesevorm weergegeven, voor een uitgebreide analyse en bespreking van de diverse aspecten kunnen steeds de bijlagen 3c en 3d geraadpleegd worden. Het accent in de synthese per planelement ligt op milderende maatregelen die nodig zijn om de milieu- of veiligheidsimpact te beperken en dan in het bijzonder op deze maatregelen de welke een vertaling via het gewestelijk RUP vergen. In het bijgevoegde plan-MER worden ook algemene milieueffecten en milderende maatregelen beschreven. Deze overlappen echter met de milieueffecten en milderende maatregelen die beschreven zijn per deelproject. Ze worden daarom niet apart vermeld maar meegenomen in de bespreking per deelproject. De toelichtingsnota bestaat uit 10 hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 geeft aan binnen welke algemene context de afbakening van de stedelijke gebieden plaatsvindt.

Hoofdstuk 2 verwijst naar het richtinggevend en het bindend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen waaraan het voorliggende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan uitvoering geeft.

In hoofdstuk 3 wordt de relatie gelegd met de verschillende stappen uit de voorbereidende fase, het afbakeningsproces, de afstemming met andere processen, de gewenste ruimtelijke structuur, de taakstellingen wonen/werken en andere behoeften.

In hoofdstuk 4 wordt toegelicht op welke manier de opties uit het afbakeningsproces vertaald zijn in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Hoofdstuk 5 geeft toelichting bij de grenslijn en de verschillende deelprojecten.

Hoofdstuk 6 bespreekt de afbakeningslijn in concreto. Vanuit de hypothese van de gewenste ruimtelijke structuur, worden de principes vastgelegd die de plaats van de afbakeningslijn bepalen. De principes, de uitwerking en de juridische vertaling van de afbakeningslijn zorgen ervoor dat de afbakeningslijn per onderdeel tot op perceelsniveau kan worden vastgelegd.

Het omvangrijkste deel van deze nota wordt gevormd door de toelichting bij de verschillende deelprojecten in de hoofdstukken 7 tot en met 9. Vanuit de bestaande ruimtelijke structuur, de feitelijke en de juridische toestand is een gewenste ontwikkeling aangegeven die leidt tot het grafisch plan, de stedenbouwkundige voorschriften en te op te heffen juridische bepalingen. Dit impliceert dat de toelichtingsnota zowel de toelichting als de verordenende delen, zijnde het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften, van het ruimtelijk uitvoeringsplan bevat en dus autonoom kan worden gelezen. Hoofdstuk 10 geeft een weergave van de ruimteboekhouding.

Inhoudsopgave

Leeswijzer *2*

Inleiding *9*

1 Waarom een stedelijk gebied afbakenen *10*

1.1 De afbakening **10**

1.2 Afbakenen in twee stappen, gericht op uitvoering **11**

1.3 Kunnen de gemeenten binnen het stedelijk gebied nog zelf een beleid voeren **13**

2 Uitvoering geven aan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen *14*

2.1 Gewenste ruimtelijke structuur – richtinggevend gedeelte **14**

2.2 Gewenste ruimtelijke structuur – bindende bepalingen **15**

3 Voorafgaand planningsproces: de voorbereidende fase *16*

3.1 Het afbakeningsproces **16**

3.2 Afstemming met andere planningsprocessen **17**

3.3 Hypothese gewenste ruimtelijke structuur **19**
3.3.1 Visie op de rol en de positie van het grootstedelijk gebied Antwerpen 19
3.3.2 Krachtlijnen voor de ruimtelijke ontwikkelingen: ruimtelijke principes 20
3.3.3 Hypothese gewenste ruimtelijke structuur 21
3.3.4 Aanbodbeleid door intensivering van polen en assen 23

3.4 Invulling van de taakstellingen wonen en bedrijvigheid **24**
3.4.1 Invulling taakstelling bedrijvigheid 24
3.4.2 Invulling taakstelling wonen 26

3.5 Behoefte aan stedelijk gerelateerde open ruimte **27**

4 Vertaling van de opties uit het afbakeningsproces naar het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, weerhouden deelprojecten *28*

5 Toelichting bij de afbakeningslijn en de verschillende deelprojecten *33*

6 Afbakeningslijn *35*

6.1 Inhoudelijke elementen vanuit de voorbereidende fase **35**

6.2 Bestaande feitelijke toestand **35**

6.3 Bestaande juridische toestand **35**
6.3.1 Juridische context 35

6.4 Verantwoording van de grenslijn **36**
6.4.1 Een voorstel van grenslijn vanuit de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur 36
6.4.2 Een voorstel van afbakeningslijn vanuit grensstellende elementen 36

6.5 Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften **39**

7 Woongebieden *41*

7.1 Woongebied Merksemsebaan noord (plan 03 - Wijnegem) **44**
7.1.1 Bestaande ruimtelijke structuur 44
7.1.2 Begrenzing van het deelproject 45
7.1.3 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR 45

7.1.4 Op te heffen voorschriften 46
7.1.5 Ontwikkeling als woongebied 46

7.2 Woongebied Hofke Moons (plan 08 - Wommelgem) 50
7.2.1 Bestaande ruimtelijke structuur 50
7.2.2 Begrenzing van het deelproject 51
7.2.3 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR 51
7.2.4 Op te heffen voorschriften 52
7.2.5 Ontwikkeling als woongebied 52

7.3 Woongebied Kwade Gat (plan 07 - Wommelgem) 56
7.3.1 Bestaande ruimtelijke structuur 56
7.3.2 Begrenzing van het deelproject 57
7.3.3 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR 57
7.3.4 Op te heffen voorschriften 59
7.3.5 Ontwikkeling als woongebied 59

7.4 Woongebied Koeisteerthof (plan 11 - Mortsel) 63
7.4.1 Bestaande ruimtelijke structuur 63
7.4.2 Begrenzing van het deelproject 64
7.4.3 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR 64
7.4.4 Op te heffen voorschriften 65
7.4.5 Ontwikkeling als woongebied 65

7.5 Woongebied Schaliehoevewijk Zuid (plan 11 - Boechout) 68
7.5.1 Bestaande ruimtelijke structuur 68
7.5.2 Begrenzing van het deelproject 69
7.5.3 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR 69
7.5.4 Op te heffen voorschriften 70
7.5.5 Ontwikkeling als woongebied 70

7.6 Woongebied Groot Hoofsveld (plan 11 - Hove) 74
7.6.1 Bestaande ruimtelijke structuur 74
7.6.2 Begrenzing van het deelproject 75
7.6.3 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR 75
7.6.4 Op te heffen voorschriften 77
7.6.5 Ontwikkeling als woongebied 77

7.7 Woongebied Zeven Huysen (plan 14 - Lint) 81
7.7.1 Bestaande ruimtelijke structuur 81
7.7.2 Begrenzing van het deelproject 82
7.7.3 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR 82
7.7.4 Op te heffen voorschriften 83
7.7.5 Ontwikkeling als woongebied 84

7.8 Woongebied Broekbosstraat (plan 14 - Kontich) 88
7.8.1 Bestaande ruimtelijke structuur 88
7.8.2 Begrenzing van het deelproject 89
7.8.3 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR 89
7.8.4 Op te heffen voorschriften 90
7.8.5 Ontwikkeling als woongebied 91

7.9 Woongebied Duffelshoek (plan 14 - Kontich) 96
7.9.1 Bestaande ruimtelijke structuur 96
7.9.2 Begrenzing van het deelproject 97
7.9.3 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR 97
7.9.4 Op te heffen voorschriften 98
7.9.5 Ontwikkeling als woongebied 98

7.10 Woongebied Groeningen (plan 13 - Kontich) 102
7.10.1 Bestaande ruimtelijke structuur 102
7.10.2 Begrenzing van het deelproject 103
7.10.3 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR 103
7.10.4 Op te heffen voorschriften 105
7.10.5 Ontwikkeling als woongebied 105

7.11 Woongebied Lindelei (plan 13 - Aartselaar) 111
7.11.1 Bestaande ruimtelijke structuur 111
7.11.2 Begrenzing van het deelproject 112
7.11.3 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR 112
7.11.4 Op te heffen voorschriften 113
7.11.5 Ontwikkeling als woongebied 113

7.12 Woongebied Boskouter (plan 04 - Zwijndrecht) 118
7.12.1 Bestaande ruimtelijke structuur 118
7.12.2 Begrenzing van het deelproject 119
7.12.3 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR 119
7.12.4 Op te heffen voorschriften 121
7.12.5 Ontwikkeling als woongebied 122

7.13 Reservegebied voor wonen Silzburg (plan 07 - Antwerpen) 129
7.13.1 Bestaande ruimtelijke structuur 129
7.13.2 Begrenzing van het deelproject 130
7.13.3 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR 130
7.13.4 Op te heffen voorschriften 131
7.13.5 Reservering van het gebied 131

7.14 Reservegebied voor wonen Merksemsebaan zuid (plan 03 - Wijnegem) 136
7.14.1 Bestaande ruimtelijke structuur 136
7.14.2 Begrenzing van het deelproject 137
7.14.3 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR 137
7.14.4 Op te heffen voorschriften 138
7.14.5 Reservering van het gebied 138

7.15 Reservegebied voor wonen Hoekakker (plan 01 - Antwerpen) 142
7.15.1 Bestaande ruimtelijke structuur 142
7.15.2 Begrenzing van het deelproject 143
7.15.3 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR 143
7.15.4 Op te heffen voorschriften 145
7.15.5 Ontwikkeling als woongebied 145

7.16 Gebied voor stedelijke activiteiten Vredebaan (plan 10 - Edegem, Mortsel) 150
7.16.1 Bestaande ruimtelijke structuur 150
7.16.2 Begrenzing van het deelproject 151
7.16.3 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR 151
7.16.4 Op te heffen voorschriften 153
7.16.5 Ontwikkeling voor stedelijke activiteiten 153

7.17 Gebied voor stedelijke activiteiten Post X (plan 06 - Antwerpen) 158
7.17.1 Bestaande ruimtelijke structuur 158
7.17.2 Begrenzing van het deelproject 159
7.17.3 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR 159
7.17.4 Op te heffen voorschriften 160
7.17.5 Ontwikkeling voor stedelijke activiteiten 160

8 Regionale bedrijventerreinen 164

8.1 Specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel Robianostraat (plan 07 - Borsbeek) 164
8.1.1 Relevante inhoudelijke elementen vanuit de voorbereidende fase 164
8.1.2 Bestaande ruimtelijke structuur 164
8.1.3 Begrenzing van het deelproject 166
8.1.4 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR 166
8.1.5 Op te heffen voorschriften 167

8.2 Gemengd regionaal bedrijventerrein Schaarbeek – Hogen Akkerhoek (plan 04 - Beveren en Kruibeke) 171
8.2.1 Relevante inhoudelijke elementen vanuit de voorbereidende fase 171
8.2.2 Bestaande ruimtelijke structuur 171
8.2.3 Begrenzing van het deelproject 173
8.2.4 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR 173
8.2.5 Ruimtelijke uitgangspunten 175
8.2.6 Op te heffen voorschriften 177

8.3 Gemengd regionaal bedrijventerrein Satenrozen - Keizershoek (plan 13 - Kontich en Rumst) 183
8.3.1 Relevante inhoudelijke elementen vanuit de voorbereidende fase 183
8.3.2 Bestaande ruimtelijke structuur 183
8.3.3 Begrenzing van het deelproject 185
8.3.4 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR 185
8.3.5 Ruimtelijke uitgangspunten 187
8.3.6 Op te heffen voorschriften 187

8.4 Regionaal bedrijventerrein Petroleum Zuid (plan 05 - Antwerpen) 194
8.4.1 Relevante inhoudelijke elementen vanuit de voorbereidende fase 194
8.4.2 Bestaande ruimtelijke structuur 194
8.4.3 Begrenzing van het deelproject 195
8.4.4 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR 196
8.4.5 Ruimtelijke uitgangspunten 199
8.4.6 Op te heffen voorschriften 200

9 Grootstedelijke functies 210

9.1 Gebied voor zuiveringsinfrastructuur voor afvalwater Immerzeel (plan 07 - Wommelgem) 210
9.1.1 Bestaande ruimtelijke structuur 210
9.1.2 Begrenzing van het deelproject 211
9.1.3 Milderende maatregelen en randvoorwaarden 211
9.1.4 Op te heffen voorschriften 211
9.1.5 Bestendigen van de RWZI en de carpoolparking, rekening houdend met de reservatiezone van de A102 211

9.2 Gebied voor golfterrein met overdruk natuurverweving Cleydael (plan 09 - Aartselaar - Hemiksem) 215
9.2.1 Bestaande ruimtelijke structuur 215
9.2.2 Begrenzing van het deelproject 216
9.2.3 Milderende maatregelen en randvoorwaarden 216
9.2.4 Op te heffen voorschriften 217
9.2.5 Bestendigen als golfterrein met overdruk natuurverweving 217

9.3 Regionale luchthaven Antwerpen (plan 07 - Antwerpen, Borsbeek en Mortsel) 220
9.3.1 Relevante inhoudelijke elementen vanuit de voorbereidende fase 220
9.3.2 Bestaande ruimtelijke structuur 221
9.3.3 Begrenzing van het deelproject 223
9.3.4 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR 223

9.3.5 Ruimtelijke uitgangspunten 226
9.3.6 Op te heffen voorschriften 227

10 Ruimteboekhouding 233

Inleiding

Dit document is de toelichtingsnota bij het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen.

In uitvoering van de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) worden de stedelijke gebieden afgebakend om er ruimte te voorzien voor wonen, werken, groen, recreatie en andere stedelijke activiteiten. De algemene filosofie en de methodiek voor het voeren van een afbakeningsproces wordt in het richtinggevend deel van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen beschreven. (RSV, 2003:344-347)

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan waarin de afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen wordt vastgelegd, is voorbereid in een communicatief proces van visievorming en besluitvorming. Dit is het afbakeningsproces, een samenwerking tussen de Vlaamse, de provinciale en de gemeentelijke overheid. In dit proces werden uitspraken gedaan over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het grootstedelijk gebied Antwerpen, over de belangrijkste ordeningsprincipes voor het grootstedelijk gebied, over de afbakeningslijn en de mogelijke acties voor het stedelijk gebiedbeleid. Om tot die uitspraken te komen is zowel ruimtelijk, milieueffecten- als veiligheidsonderzoek uitgevoerd en weden er diverse overlegstructuren opgezet. Het resultaat van de ruimtelijke afweging is een hypothese van gewenste ruimtelijke structuur, die de basis vormt voor een voorstel van afbakening. Het resultaat van deze voorbereidende fase is samengebracht in het afbakeningsvoorstel van 15 april 2005.[1]

Het voorstel van afbakening wordt na het afbakeningsproces omgezet in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (zie hoofdstuk 4). Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bevat de grenslijn van het grootstedelijk gebied en de noodzakelijke bestemmingswijzigingen binnen dit gebied. De grenslijn is een beleidslijn, die aangeeft waar een stedelijk gebiedbeleid gevoerd zal worden (waar stedelijke ontwikkelingen gewenst zijn en waar niet). Zij houdt op zich geen bestemmingswijzigingen in. Daarnaast bevat het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan de acties, de zgn. deelprojecten, die noodzakelijk zijn om het stedelijk gebiedbeleid vorm te geven en het stedelijk gebied ruimtelijk in te vullen. Die acties vereisen wel een bestemmingswijziging.

Inhoud van een uitvoeringsplan volgens het decreet

Art. 38, §1 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 bepaalt de inhoud van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgens dit artikel bevat een ruimtelijk uitvoeringsplan volgende onderdelen:

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichtingen en/of het beheer;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- in voorkomend geval een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- in voorkomend geval het ruimtelijk veiligheidsrapport, het planmilieueffectenrapport en/of de passende beoordeling

Het grafisch plan (bijlage 1), en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften (bijlage 2) hebben conform het decreet verordenende kracht. Deze nota is de toelichtingsnota (bijlage 3a) bij het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften. Omwille van de leesbaarheid zijn de stedenbouwkundige voorschriften ook in de toelichtingsnota opgenomen. Die teksten in de toelichtingsnota hebben als dusdanig geen verordenende kracht, maar behouden hun waarde als inhoudelijk onderdeel van het geheel van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

---

[1] TV Studiegroep Omgeving en Buck Consultants International: afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen, eindrapport afbakeningsvoorstel 15 april 2005 in opdracht van het Ministerie van de Vlaamse gemeenschap, afdeling ruimtelijke planning.

1 Waarom een stedelijk gebied afbakenen

Met de goedkeuring van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) heeft de Vlaamse overheid gekozen voor een concentratie in plaats van spreiding van ruimtelijke ontwikkelingen. Deze concentratie houdt in dat men zowel opteert voor kernversterking in het buitengebied als voor de herwaardering van bestaande steden en de stedelijke ontwikkeling. Om de versterking van het stedelijk gebied waar te maken, worden in het RSV afbakeningsprocessen voor de stedelijke gebieden vooropgesteld.

In het RSV worden de gemeenten geselecteerd die deel kunnen uitmaken van een stedelijk gebied. Dit houdt niet noodzakelijkerwijs in dat steeds de gehele gemeente wordt opgenomen. Afhankelijk van de gewenste ruimtelijke structuur kan het aangewezen zijn om slechts delen van de gemeenten op te nemen bij het stedelijk gebied. Op basis van de inzichten in de gewenste ruimtelijke structuur kan het ook aangewezen zijn om delen van gemeenten op te nemen die in het RSV niet geselecteerd waren.

1.1 De afbakening

Wat is een stedelijk gebied

Het stedelijk gebied is een beleidsmatig begrip. In deze gebieden wordt een stedelijk gebiedbeleid gevoerd waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn, maar steeds met respect voor de draagkracht van de betrokken gemeenten. Dit betekent een beleid gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor bedrijven, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, stedelijke voorzieningen, etc.) en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit. Dit 'aanbodbeleid' in het stedelijk gebied is essentieel om verdere uitzwerming, lintbebouwing en wildgroei van allerhande activiteiten in het buitengebied te vermijden.

Meer concreet houdt dit in dat men in een stedelijk gebied de woonuitbreidingsgebieden sneller zal kunnen aansnijden, dat dit aan hogere dichtheden dient te gebeuren (wenselijk 25 wo/ha), dat men dient te zoeken naar locaties voor kwalitatieve bedrijventerreinen en kantoren van bovenlokaal niveau, dat men dient te zoeken naar locaties voor stedelijke voorzieningen (stadsbos, parken, recreatie, …) en dat men dit alles uitbouwt in relatie tot een stedelijk openbaar vervoersnet. Uiteraard zullen deze voorzieningen niet in alle gemeenten binnen een afbakeningsproces worden voorzien en zal het ruimtelijk beleid voor het stedelijk gebied steeds rekening houden met randvoorwaarden vanuit de bestaande gemeentelijke structuur (de gemeenten zullen niet 'volgebouwd' worden met appartementsblokken, opname in het stedelijk gebied wil niet zeggen dat alle openruimte moet wijken voor industrie, …).

Waarom wordt een stedelijk gebied afgebakend

Om aan de stedelijke gebieden een beleid van concentratie en ontwikkeling te verbinden, worden deze geselecteerd voor heel Vlaanderen. Om aan te duiden in welke delen van de geselecteerde gemeenten dit beleid van groei, concentratie en verdichting van toepassing is, worden de stedelijke gebieden afgebakend in overleg met de betrokken bestuursniveaus.

Als men het aanbodbeleid daadwerkelijk wenst te realiseren zal het in de meeste gevallen aangewezen zijn om gewestplanbestemmingen te verfijnen of te wijzigen. Het afbakeningsproces onderzoekt deze bestemmingswijzigingen en legt ze vast door middel van uitvoeringsplannen.

Anderzijds lopen er binnen de stedelijke plangebieden talrijke plannings- en uitvoeringsprocessen die vanuit verschillende beleidsniveaus worden opgezet. De hoeveelheid aan plannen en projecten typeert de complexiteit van de stedelijke gebieden. Er is daarom nood aan een afbakeningsproces dat al deze afzonderlijke projecten kan sturen op basis van een ruimtelijk samenhangende visie voor het gehele stedelijk gebied. Deze visie is ook noodzakelijk om de verschillende bestemmingswijzigingen voor het aanbodbeleid uit te werken binnen een samenhangend stedelijk beleid.

Afbakenen, gericht op kwaliteit en een maatschappelijk draagvlak

Binnen de stedelijke gebieden komen heel wat problemen voor die een bovenlokale oplossing behoeven. Daarom is het noodzakelijk dat de lokale besturen buiten de eigen grenzen kijken en samen meewerken aan een beleid voor het stedelijk gebied. De afbakening speelt hier op in en kan beschouwd worden als een proces van bovenlokale visievorming en overleg met alle betrokken partners. De afbakening en vooral de uitvoeringsprojecten die ermee samenhangen kunnen daardoor leiden tot een win-win situatie voor de betrokken actoren. Vanuit het Vlaams niveau zal daarom rekening worden gehouden met de visie die de gemeenten en de provincies op hun eigen ruimtelijke ontwikkeling formuleren. De inzichten, de inhoudelijke onderbouwing en vooral de keuzes uit het gemeentelijk planningsproces geven de hypothese voor de gewenste ruimtelijke structuur van het stedelijk gebied een sterke inhoudelijke "voeding" en onderbouwing vanuit de lokale en provinciale opties.

De ervaringen vanuit de afgeronde afbakeningsprocessen leren ons dat men niet uitsluitend kan focussen op de realisatie van de taakstellingen wonen en bedrijvigheid. Gemeentebesturen en provincies geven aan dat men ook rekening dient te houden met de leefbaarheid en de woonkwaliteit in de stad en haar omgeving, dat men voldoende open ruimte en ontspanningsmogelijkheden moet kunnen aanbieden en dat men aandacht dient te hebben voor bovenlokale mobiliteitsaspecten. Omwille van deze bekommernissen zal het afbakeningsproces naast het realiseren van voldoende woongelegenheden en bedrijventerreinen, ook focussen op stedelijke voorzieningen, recreatie en open ruimte. De open ruimte en het landschap worden dan ook niet louter als grensstellende elementen beschouwd, maar zullen voor een deel ook als wezenlijk onderdeel van het stedelijk functioneren kunnen worden meegenomen in de afbakening.

Afbakenen, ook met kwantitatieve aspecten

Naast de kwalitatieve aspecten dienen ook de kwantitatieve aspecten niet uit het oog te worden verloren. Om het beleid van stimulering van wonen en werken in stedelijke gebieden operationeel te maken, komt het er op aan ruimte te creëren voor bijkomende woongelegenheden, bedrijvigheid en stedelijke voorzieningen. Door tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte voor wonen en bedrijvigheid kan de druk op de ruimte in het buitengebied worden beheerst. Uitgaande van de kwantitatieve opties voor woningbouw en bedrijventerreinen in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen worden in ieder afbakeningsproces zogenaamde taakstellingen voor wonen en werken ingebracht. De taakstelling is een kwantitatieve aanname van respectievelijk een wenselijk aantal te realiseren woningen of te ontwikkelen hectaren bedrijventerreinen over de periode 1992-2007, desnoods doorgetrokken naar een latere datum als men zich op het einde van de planperiode bevindt. Uit de analyse van het bestaand aanbod aan ruimte voor woningbouw en bedrijvigheid en van de potenties voor bijkomende woningbouw en bedrijvigheid wordt aangegeven waar mogelijk en onder welke voorwaarden de taakstellingen kunnen worden gerealiseerd.

De taakstellingen dienen daarbij niet louter opgevat te worden als een verplicht minimaal aantal te realiseren woongelegenheden of bedrijventerreinen. In een confrontatie met de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur voor het betreffende stedelijk gebied, moet onderzocht worden in hoeverre deze taakstellingen op een kwalitatieve wijze kunnen opgenomen worden. Kunnen de taakstellingen niet op een kwalitatieve wijze worden opgenomen en overschrijden zij de draagkracht binnen het stedelijk gebied, dan moet nagegaan worden of het afgebakende stedelijk gebied kan worden verruimd. Kan dit niet dan zal een deel van de taakstellingen in andere stedelijke gebieden of (in het geval van bedrijventerreinen) in economische knooppunten of netwerken worden opgevangen.

1.2 Afbakenen in twee stappen, gericht op uitvoering

De afbakening gebeurt in twee stappen. Eerst wordt een voorstel van afbakening uitgewerkt met een ruimtelijke vertaling van het stedelijk beleid (de hypothese van afbakening). Vervolgens wordt het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (gewestelijk RUP) opgemaakt met een afbakeningslijn en verschillende deelplannen. Binnen de afbakeningslijn geldt een stedelijk gebiedbeleid, de deelplannen voorzien bestemmingswijzigingen of verfijningen.

Stap 1: hypothese

In de eerste stap wordt de inhoudelijke basis voor de afbakeningslijn, de deelplannen en de mogelijke uitvoeringsprojecten gelegd door de uitwerking van een ruimtelijke visie op het stedelijk gebied als geheel. Als aanzet hiervoor gebeurt een gerichte analyse naar de bestaande ruimtelijke structuur van de stedelijke ruimte. De structuurbepalende elementen van de stedelijke ruimte worden in beeld gebracht evenals de potenties en de kwaliteiten die deze elementen in functie van de stedelijke ontwikkeling hebben. Daarnaast wordt een analyse van de structuurbepalende elementen van de natuurlijke, de agrarische en de landschappelijke structuur in de omgeving van de stedelijke ruimte uitgevoerd. De gewenste ruimtelijke structuur bevat de belangrijkste elementen van de ruimtelijke ontwikkeling die men voor het stedelijk gebied voor ogen heeft, welke gebieden men kan opnemen en welk bestuursniveau welke acties onderneemt.

De hypothese van afbakening dient om de ruimtelijke opties van de Vlaamse overheid inzake de stedelijke ontwikkeling en de daaruit volgende afbakeningslijn en deelplannen vast te leggen. De hypothese is dan ook geen verordenend plan en kan niet worden gebruikt om stedenbouwkundige vergunningen te weigeren. De hypothese kan wel worden gebruikt als een informatief document dat de planningsprocessen op gemeentelijk en provinciaal niveau kan sturen als er nog geen gewestelijk RUP is goedgekeurd.

Stap 2: gewestelijk RUP

Het vastleggen van de afbakeningslijn gebeurt in het verordenend afbakeningsplan, respectievelijk het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor het stedelijk gebied. In het ruimtelijk uitvoeringsplan hoeven aan het stedenbouwkundig voorschrift "stedelijk gebied" niet veel bepalingen te worden gekoppeld: door de aflijning "stedelijk gebied" worden de inhoudelijke bepalingen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen op de afgebakende ruimte van toepassing. Sectorale wetgeving kan ontwikkeld worden om het stedelijk gebiedsbeleid in te vullen. Gelet op de interpretatiemoeilijkheden en de onduidelijkheden die de gewestplanbestemmingen met zich meebrachten omdat ze op een topografische kaart op schaal 1/10.000 werden ingetekend los van perceelsgrenzen, wordt de afbakeningslijn voor een stedelijk gebied op perceelsniveau vastgelegd. Daarbij wordt rekening gehouden met het feitelijk gebruik van de percelen. De afbakeningslijn is daardoor juridisch duidelijk en leidt niet tot discussies over het al dan niet behoren van percelen tot een stedelijk gebied.

De afbakeningslijn op zich wijzigt de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften niet. De bestaande voorschriften kunnen gewijzigd worden door voorschriften van het afbakeningsRUP zelf of door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke RUP's of BPA's. De uitvoeringsplannen en de ruimtelijke structuurplannen die handelen over gebieden binnen de grenslijn, dienen echter rekening te houden met de ontwikkelingsperspectieven voor stedelijke gebieden conform het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Het bestemmingsvoorschrift 'stedelijk gebied' heeft aldus geen rechtstreekse impact op het vergunningenbeleid maar wel op het ruimtelijke planningsbeleid: de uitvoeringsplannen en de ruimtelijke structuurplannen.

De deelplannen voorzien de ordening van de gebieden die bijdragen tot een stedelijk beleid en die de gewenste ruimtelijke structuur voor het stedelijk gebied helpen verwezenlijken. Het betreft o.a. stedelijke woongebieden, woonreservegebieden, regionale bedrijventerreinen, bedrijventerreinen voor kantoorachtigen, stationsomgevingen, stedelijke natuurelementen, randstedelijke groengebieden, etc. Per deelplan worden de voorschriften inzake bestemming, inrichting en/of beheer vastgelegd. De deelplannen hebben een verordenend karakter en hebben een rechtstreekse impact op het vergunningenbeleid.

Uitvoering van het stedelijk beleid

Net zoals bij een ruimtelijk structuurplan kunnen concrete projecten reeds sneller tot uitvoering worden gebracht. Men hoeft niet te wachten op de voltooiing van het gehele proces. Voorwaarde is dat deze projecten bijdragen tot een stedelijk beleid en kaderen binnen de visie voor het stedelijk gebied. Hierdoor wordt de discussie rond de afbakening minder abstract. De betrokkenheid van de bestuursniveaus wordt groter en er kunnen engagementen komen van andere partners (RESOC, POM, private investeerders, havens, etc.). Met de uitwerking van één of meerdere projecten nog tijdens het afbakeningsproces wordt niet alleen een grotere betrokkenheid bij de partners gecreëerd maar worden de elementen inzake bestemming, inrichting of beheer die eventueel in het verordenend afbakeningsplan moeten worden opgenomen, reeds in een vroeg stadium aangeleverd. Hierdoor wordt het besluitvormingsproces enigszins

versneld en wordt de opmaak van bijkomende ruimtelijke uitvoeringsplannen achteraf vermeden. Het aantal, de omvang en de aard van de projecten zijn uiteraard afhankelijk van de dynamiek van de betrokken actoren en de gewenste ruimtelijke structuur voor het stedelijk gebied.

1.3 Kunnen de gemeenten binnen het stedelijk gebied nog zelf een beleid voeren

De gemeenten kunnen binnen de afgebakende stedelijke gebieden hun ruimtelijk ordeningsbeleid blijven uitvoeren, voor zover het lokale aspecten betreft. Vanuit het hoger beleidskader kunnen een aantal randvoorwaarden worden opgelegd afhankelijk van de situatie:

Vergunningenbeleid

Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen binnen de afbakeningslijn worden getoetst aan de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften. Indien het gewestelijk RUP van het stedelijk gebied is goedgekeurd, dan zal het vergunningenbeleid ook aan de voorschriften (deelplannen) van dit gewestelijk RUP moeten worden getoetst. Indien er alleen maar een afbakeningshypothese bestaat, dan kan het vergunningenbeleid hieraan niet getoetst worden aangezien een afbakeninghypothese geen wettelijk bepaald document is en daardoor ook geen verordenende kracht heeft.

RUP's, BPA's, en stedenbouwkundige verordeningen

De RUP's, BPA's en stedenbouwkundige verordeningen moeten gekaderd worden binnen de ruimtelijke structuurplannen. Ze moeten zich eveneens richten naar de bestemmingsplannen en verordeningen van de hogere beleidsniveau's en kunnen daar in principe niet van afwijken (uitgezonderd BPA's onder bepaalde voorwaarden). Indien er echter nog geen gewestelijk RUP is voor het stedelijk gebied, is het wenselijk dat de gemeentelijke bestemmingsplannen en verordeningen rekening houden met de visie die geformuleerd wordt in de (in opmaak zijnde) afbakeningshypothese, ook al is dit geen wettelijk bepaald document. Op die manier kan men vermijden dat gemeentelijke bestemmingsplannen of verordeningen na de goedkeuring van het gewestelijk afbakeningsRUP moeten herzien of geschrapt worden omdat ze strijdig zijn met het ondertussen vastgestelde gewestelijk RUP.

Gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen (GRS)

Een goedgekeurd GRS dient als basis voor het gemeentelijk ruimtelijk ordeningsbeleid. Indien bepaalde opties binnen een goedgekeurd GRS strijdig zijn met een gewestelijk afbakeningsRUP, dan zal het GRS moeten herzien worden op die punten die strijdig zijn met het gewestelijk RUP.

Indien de gemeente nog bezig is met de opmaak van haar GRS, dan zal het GRS zich moeten richten naar het gewestelijk afbakeningsRUP. Indien er echter nog geen gewestelijk RUP is goedgekeurd, en de gemeente is nog bezig met de opmaak van haar GRS, dan is het wenselijk dat de gemeentelijke visie met betrekking tot wonen, werken en andere functies vooral kwalitatief wordt onderzocht. Op basis van dit onderzoek heeft de gemeente sterke inhoudelijke argumenten om in haar GRS suggesties te doen aan het hoger beleidsniveau. De suggesties kunnen zowel betrekking hebben op de afbakeningslijn als op de inhoudelijke invulling van het stedelijk beleid. De suggesties worden meegenomen door het Vlaams gewest en kunnen verwerkt worden in de afbakeningshypothese.

Aangezien niet alle ruimtelijke beleidsopties van Vlaams belang zijn, kan de gemeente zelf een ruimtelijk ordeningsbeleid voeren binnen het stedelijk gebied. Door de aard en de schaal van de ruimtelijke voorstellen steeds te toetsen aan de RSV principes voor stedelijke gebieden, kan de gemeente haar eigen ruimtelijk beleid vorm geven en hoeft zij niet te wachten op de voltooiing van het gewestelijk afbakeningsproces om de ordening van lokale aspecten uit te voeren. Ook als het gewestelijk RUP is goedgekeurd kan de gemeente steeds de ordening van lokale aspecten uitvoeren, voor zover deze gekaderd zijn binnen de bovenlokale beleidsopties.

2 Uitvoering geven aan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

De afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen wordt in uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen[2] in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vastgelegd. Zowel het richtinggevend als het bindend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen bevatten inhoudelijke elementen die relevant zijn voor de opmaak van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen.

2.1 Gewenste ruimtelijke structuur – richtinggevend gedeelte

Versterken van de stedelijke gebieden

In het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen staat het streven naar openheid en stedelijkheid voorop, uitgedrukt in de metafoor **'Vlaanderen: open en stedelijk'**. Deze metafoor is niet enkel geïnspireerd door de bestaande ruimtelijke structuur in Vlaanderen, maar ook door de maatschappelijk-economische dynamiek van de samenleving en door de bedreigingen die negatief inwerken op de ruimtelijke structuur. Deze metafoor drukt tegelijkertijd ook de uitgangshouding van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling uit. (RSV, 2003: 315-318)

Met de metafoor 'Vlaanderen, open en stedelijk' wil het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen een trendbreuk realiseren met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling. Deze trendbreuk beoogt de versterking van het buitengebied en het tegengaan van de versnippering door een beter gebruik en beheer van de stedelijke structuur. Daarom wordt het principe van **gedeconcentreerde bundeling** vooropgesteld. Deze bundeling streeft een selectieve concentratie na van de groei van het wonen, het werken en de andere maatschappelijke functies in de stedelijke gebieden en in de kernen van het buitengebied. Vanuit deze optie moeten de stedelijke gebieden worden versterkt waarbij er activiteiten worden geconcentreerd en gestimuleerd.

Volgende ontwikkelingsperspectieven voor stedelijke gebieden staan voorop en moeten concreet gemaakt worden (RSV, 2003: 354-375):

- het realiseren van een groter aandeel bijkomende woongelegenheden;
- het streven naar minimale woningdichtheden;
- differentiëren en verbeteren van de woningvoorraad;
- het versterken van de multifunctionaliteit;
- het concentreren van kantoren aan knooppunten van het openbaar vervoer (station,…);
- het inplanten van (stedelijke) voorzieningen afgestemd op het belang van het grootstedelijk gebied;
- het bundelen van kleinhandel op binnenstedelijke locaties en op kleinhandelszones;
- het optimaliseren van de aanwezige recreatieve en toeristische voorzieningen, onder meer in het historische stadsgedeelte;
- het verzorgen van de collectieve en openbare ruimten;
- het behoud en de ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden;
- het bieden van waarborgen voor stedelijke landbouw;
- het behouden en uitbouwen van cultureel-maatschappelijke en historisch waardevolle elementen;
- het stimuleren van een stedelijk mobiliteit- en locatiebeleid.

[2] Goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering op 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997, wat de bindende bepalingen betreft. Herzien bij besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 19 maart 2004, wat de bindende bepalingen betreft;

Antwerpen als grootstedelijk gebied

In de gewenste ruimtelijke structuur voor Vlaanderen wordt Antwerpen geselecteerd als grootstedelijk gebied omwille van haar bestaande en gewenste functioneel-ruimtelijke positie in de Vlaamse stedelijke structuur en de ruimtelijke potenties die zij heeft ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling in Vlaanderen. (RSV, 2003: 334-349) Het grootstedelijk gebied Antwerpen is als stedelijk gebied ook geselecteerd als economisch knooppunt. (RSV, 2003: 585)

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt aangegeven dat delen van de gemeenten Antwerpen, Aartselaar, Boechout, Borsbeek, Edegem, Hemiksem, Hove, Kontich, Lint, Mortsel, Niel, Schelle, Wijnegem, Wommelgem en Zwijndrecht tot het grootstedelijk gebied kunnen behoren. (RSV, 2003: 336) Deze opsomming is indicatief. In de afbakening van stedelijke gebieden wordt concreet aangegeven waar een stedelijk gebiedbeleid zal gevoerd worden. Als gevolg van het afbakeningsproces kunnen ook delen van aangrenzende gemeenten bij het grootstedelijk gebied worden opgenomen[3].

Het beleid voor de grootstedelijke gebieden is –meer nog dan voor de overige stedelijke gebieden- gericht op het maximaal benutten van de bestaande en toekomstige stedelijke potenties. (RSV, 2003: 341) Deze liggen op het internationale en Vlaamse niveau. Door hun ligging, hun uitrusting en hun voorzieningen hebben de grootstedelijke gebieden kwalitatief en kwantitatief uitzonderlijke potenties om een belangrijk aandeel van de groei betreffende bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen. Dit houdt in dat een aanbodbeleid moet gevoerd worden om behalve de stedelijke ontwikkeling te stimuleren ook de lintontwikkeling te stoppen en het buitengebied van stedelijke ontwikkeling te vrijwaren.

Antwerpen, stedelijk gebied met een regionale luchthaven

De luchthaven van Antwerpen heeft een regionale roeping met beperkte reikwijdte (stedelijk gebied en omgeving) en een specialisatie in een beperkte niche. Zij kan niet als poort op Vlaams niveau worden gedefinieerd omwille van :

- haar regionale positie en geringe potentialiteiten om zich internationaal te positioneren, o.a. de onmiddellijke nabijheid van Zaventem (35 km);

- het gebrek aan hoogwaardige ontsluitings- en verbindingsfunctie naar het betrokken stedelijk gebied en naar de andere stedelijke gebieden in Vlaanderen (openbaar vervoer, weg, spoor (HST-station));

- de laagwaardige omgevingskwaliteiten ten aanzien van luchthavenactiviteiten;

- de uiterst beperkte draagkracht van de ruimte vooral op milieuhygiënisch en ruimtelijk vlak.

De luchthaven ligt midden in een sterk en dicht bebouwd stedelijk gebied. Bij uitbreiding wordt de ruimtelijke structuur van het stedelijk gebied onherroepelijk aangetast. Er is wel nood aan een optimalisering van de regionale luchthaven. Er wordt voor geopteerd de regionale rol van de luchthaven van Antwerpen te erkennen en deze rol te optimaliseren. Gelet op haar ligging in het centrum van de stedelijke gebieden is uitbreiding hierbuiten niet verantwoord noch gewenst. De ontwikkelingsperspectieven voor Antwerpen kunnen bij optimalisering onder geen beding een uitbreiding van de luchthaven betekenen. De bestaande bouwvrije zone in het verlengde van de luchthaven moet blijven bestaan.

2.2 Gewenste ruimtelijke structuur – bindende bepalingen

De bindende bepalingen stellen dat de afbakening van de grootstedelijke gebieden een taak is van het Vlaams gewest. De bindende bepalingen stellen dat grootstedelijke gebieden afgebakend worden in ruimtelijke uitvoeringsplannen door het Vlaams Gewest in samenspraak met de betrokken bestuursniveaus. (RSV, 2003: 581) Specifiek voor Antwerpen wordt ook gesteld dat de regionale luchthaven van Antwer-

[3] RSV, p. 335: In overeenstemming met deze bepaling zijn in het ontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan naast de gemeenten genoemd in het indicatief gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen ook delen opgenomen van de gemeenten Schoten, Schilde, Kruibeke en Beveren.

pen als luchthavengebied wordt afgebakend binnen het grootstedelijk gebied Antwerpen. (RSV, 2003: 590)

3 Voorafgaand planningsproces: de voorbereidende fase

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het grootstedelijk gebied Antwerpen steunt op een duidelijke ruimtelijke visie. Deze visie is uitgewerkt in het afbakeningsvoorstel van 15 april 2005. Dit planningsproces vormt de voorbereiding voor de opmaak van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van het grootstedelijk gebied Antwerpen maakt ook gebruik van de resultaten en inzichten van andere planningsprocessen die voorafgaand aan of parallel met het afbakeningsproces liepen (o.a. streefbeeldstudies A12 en R11, masterplan Antwerpen, Pegasus plan, studies over het stadsrandbos, inrichtingsstudies voor concrete gebieden zoals IPZ en golfterreinen, ENA studie, Strategisch plan voor de haven, mobiliteitsstudie voor de luchthaven, ...). Ook vanuit de gemeentelijke en provinciale ruimtelijke structuurplanning is een belangrijke input geleverd.

3.1 Het afbakeningsproces

Het planningsproces werd inhoudelijk en procesmatig ondersteund door de Tijdelijke Vereniging Studiegroep Omgeving en Buck Consultants. De communicatie werd gedaan door O2- Consult. Het afbakeningsproces werd een proces van visievorming waar overleg werd gevoerd met de provincie, de gemeenten, de betrokken overheidssectoren en administraties. Voormalig gedeputeerde Charles De Weze polste eerst via een informatieronde naar de houding van de gemeenten t.a.v. het afbakeningsproces en de concrete verwachtingen van de gemeenten. Er werden workshops gehouden met alle betrokken actoren en administraties ter onderbouwing en voorbereiding van de globale visie en actiepunten. Tussentijdse voorstellen werden besproken tijdens bilaterale overlegmomenten met alle betrokken actoren. Er werden stuurgroepen gehouden waarin de tussentijdse documenten en het eindvoorstel met de provincie, de gemeenten en andere betrokken actoren uitvoerig werden besproken. Tijdens de overlegmomenten met de gemeenten over de gemeentelijke structuurplannen werden de implicaties van de grootstedelijke visie op het gemeentelijk beleid steeds besproken zodat er reeds in een vroeg stadium naar een afstemming werd gestreefd.

Het afbakeningsproces van het grootstedelijk gebied Antwerpen liep van april 2003 tot april 2005. Na de informatieronde van dhr. Charles De Weze (mei 2003) werd gewerkt aan de beschrijving van de bestaande grootstedelijke structuur met aanduiding van mogelijke knelpunten en kansen. In juni 2004 werd een eerste stuurgroep gehouden met de betrokken actoren, provincie en gemeenten waar de opzet en de doelstellingen van de afbakening werden toegelicht. Via de workshops kwam er ondertussen belangrijke input voor de grootstedelijke visie en in het najaar van 2004 kon daardoor een eerste aanzet voor de grootstedelijke visie worden gegeven. Deze aanzet werd verder verfijnt en getoetst aan het onderzoek dat intussen gedaan werd in verband met de belangrijkste deelthema's wonen, bedrijvigheid, mobiliteit, profiel en uitstraling van het grootstedelijk gebied, grootstedelijk groen en grootstedelijk beleid. Dit onderzoek werd getoetst aan de inzichten van de verschillende belangenactoren en administraties via bilateraal overleg (oktober 2004). In december 2004 werden de eerste resultaten en visie-elementen besproken met de betrokken actoren, provincie en gemeenten tijdens een tweede stuurgroep. Op basis van de opmerkingen en bezwaren werd het afbakeningsvoorstel verder verfijnt zodat een eerste eindvoorstel kon worden overgemaakt aan de betrokken actoren, provincie en gemeenten. Alle partners maakten in januari hun opmerkingen en bezwaren over op het eindvoorstel. Deze reacties werd besproken tijdens een derde stuurgroepvergadering in april 2005, waarna er een aangepast afbakeningsvoorstel voor het grootstedelijk gebied werd voorgelegd ter onderbouwing van het gewestelijk afbakeningsRUP.

Tijdens de opmaak van het afbakeningsvoorstel werd er vanuit gegaan dat enkel de geselecteerde gemeenten in het RSV deel zouden uitmaken van het grootstedelijk gebied. Op het einde van het proces werd door verschillende actoren echter voorgesteld om ook delen van Beveren en Kruibeke op te nemen in het grootstedelijk gebied Antwerpen. Dit gebeurde voornamelijk in functie van de potenties voor regionale

bedrijvigheid (gronden aansluitend op de bestaande bedrijventerreinen langs de E17 aansluitend op Zwijndrecht) en het lopende afbakeningsproces voor het kleinstedelijk gebied Beveren. Aangezien deze voorstellen maar op het einde naar voor traden en het proces rond het afbakeningsvoorstel stilaan werd afgerond, werd beslist om de gemeenten Beveren en Kruibeke en de provincie Oost-Vlaanderen pas te betrekken bij de afbakening tijdens de voorbereidingen van het gewestelijk RUP. Aangezien er in het afbakeningsproces voor het kleinstedelijk gebied Beveren een gelijkaardige uitbreiding wordt voorgesteld en een uitbreiding van deze bedrijventerreinen ook vervat zit in het voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Beveren, werd er van uitgegaan dat er geen fundamentele bezwaren zouden zijn tegen het uitbreidingsvoorstel. Voor de gemeente Schoten beperkt de opname in het grootstedelijk gebied zich tot de wijk Deuzeld die morfologisch en functioneel samenhangt met Merksem. Tijdens het structuurplanningsproces van Schoten werd deze problematiek besproken met het gemeentebestuur. In de gemeente Schilde gaat het om een industrieterrein dat aansluit op de industrie van Wijnegem tussen de Stokerijstraat en het Albertkanaal. De gemeente stelt in haar GRS het behoud voor van de bestaande watergebonden bedrijvigheid.

Het resultaat van de voorbereidende fase van het afbakeningsproces is opgenomen in het eindrapport 'afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen – afbakeningsvoorstel' van 15 april 2005. Het eindrapport vormt samen met de standpunten van de besturen en de betrokken actoren een inhoudelijke basis voor het afbakeningsRUP van het grootstedelijk gebied Antwerpen.

3.2 Afstemming met andere planningsprocessen

De visievorming voor het grootstedelijk gebied maakt, waar mogelijk ook gebruik van resultaten van andere planningsprocessen die voorafgaand aan of parallel met het afbakeningsproces liepen. Rekening houdend met de talrijke planningsprocessen die binnen de regio Antwerpen lopende zijn, werd veelvuldig bilateraal overleg gepleegd met verschillende betrokkenen om een input vanuit de planningsprocessen te bekomen. De belangrijkste processen worden hieronder weergegeven.

Het Masterplan Antwerpen. Eén van de uitdagingen binnen het grootstedelijk gebied is een optimaal ontsluitingssysteem waarbinnen de verkeerscongestie zoveel als mogelijk wordt beperkt. Om de leefbaarheid en de mobiliteit in en rond Antwerpen te verbeteren, ontwikkelde de Vlaamse overheid het Masterplan Mobiliteit Antwerpen. Het werd op 15 december 2000 door de Vlaamse Regering goedgekeurd. Het Masterplan is een initiatief van de Vlaamse Overheid, in samenwerking met de stad Antwerpen, de provincie Antwerpen, de NMBS en De Lijn. Het voorziet in een hele reeks belangrijke projecten en infrastructuurwerken die sturend zullen werken voor de ruimtelijke ontwikkelingen binnen het grootstedelijk gebied. De belangrijkste projecten zijn ondermeer de herstructurering van het Ring-Singelsysteem met een scheiding van drie functies en bijbehorende categorieën (hoofdweg voor het transitverkeer, primaire weg voor het grootstedelijk verkeer op de ring en een 'groene Singel' als interlokale weg en verdeelweg voor de 19- eeuwse gordel); de aanleg van de Oosterweelverbinding waardoor de capaciteit van de ring toeneemt en het verkeer verdeeld kan worden bij hinder in een bepaalde rijrichting; het doortrekken van tramlijnen naar Kontich (E19), Wijnegem, Boechout en Ekeren om de bereikbaarheid vanuit het zuiden, het noorden en oosten te optimaliseren. Met het Pegasusplan wil de Lijn op langere termijn (na 2010) nog een volgende fase van de verlengingen doorvoeren met doortrekkingen van stamlijnen tot in de gordel rond het grootstedelijk gebied (o.a. Schelle, Ranst, Schilde en Kapellen).

De strategische plannen voor de haven van Antwerpen. Het havendecreet en het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geven de contouren aan van het Strategisch plan voor de Haven van Antwerpen. Er staan vooral twee zaken voorop: de inpassing van de haven in haar omgeving en de ruimtelijke afbakening van de haven die van belang is voor de operationalisering van het havendecreet. Tegelijk beantwoordt het strategisch plan aan de beslissing in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen om de haven van Antwerpen als een van de economische poorten van Vlaanderen, met een belangrijke en centrale economische functie te ontwikkelen. Aanvankelijk werd dit planproces opgesplitst in twee delen: een plan voor Linkeroever en een plan voor Rechteroever. Beide processen worden nu geïntegreerd tot één strategisch planproces. Van belang voor de afbakening van het grootstedelijk gebied is de economische ruggegraatfunctie van de haven voor de regio en de ruimtelijke begrenzing tussen de havenactiviteiten en de grootstedelijke activiteiten vooral ter hoogte van de Noorderlaan. In het afbakeningsproces werd uitgegaan van de principes van de grenslijn zoals die werd vastgelegd in de vierde proeve van afbakening van het zeehavengebied op rech-

teroever van juli 2004. De afbakeningslijn van het grootstedelijk gebied en het zeehavengebied sluiten op elkaar aan. In de afbakening van de zeehaven worden de bedrijventerreinen voor zeehavenactiviteiten opgenomen. In de afbakening van het grootstedelijk gebied worden de gemengde en specifieke regionale bedrijventerreinen opgenomen.

De studie over het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA). Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen schuift het Albertkanaal naar voor als een economisch netwerk met grote potenties. De ideale ligging, langs het Albertkanaal en de E313, maakt het wenselijk om langs deze infrastructuren enkele honderden hectaren aan bijkomende bedrijventerreinen te ontwikkelen. Tegelijk worden bestaande bedrijventerreinen geherstructureerd zodat de ingenomen ruimte optimaal benut wordt. Onder impuls van de Vlaamse overheid werd een onderzoeksrapport opgesteld over het ENA waarin de ruimtelijke knelpunten, potenties en visies werden behandeld. In april 2004 werd door de Vlaamse Regering beslist over de visie op het ENA en het bijhorend actieprogramma. Voor het grootstedelijk gebied Antwerpen zijn twee elementen van belang: de noodzaak aan optimalisatie van de bestaande bedrijventerreinen in de kanaalzone van Merksem via herstructurering en de ontwikkeling van een nieuw regionaal bedrijventerrein aan de noordzijde van de E313 te Wommelgem (Q8 zone). Voor de herstucturering van de bestaande bedrijventerreinen wordt een coördinatieplatform ENA opgericht dat zal instaan voor de effectieve implementatie van inbreidingsvoorstellen en herstructureringsprojecten. De industriezones van de kanaalzone zijn grotendeels omsloten door woongebied zodat er geen grote uitbreidingen of herbestemmingen te verwachten zijn. Ten aanzien van de Q8 zone houdt het ENA proces in dat verder onderzoek wordt verricht. Aangezien de afbakening van het grootstedelijk gebied ongeveer gelijk liep met de beslissingen van de Vlaamse Regering, werd de optie genomen om de potenties van de Q8 zone reeds verder te onderzoeken in het afbakeningsproces. Op die manier kon de eventuele ontwikkeling van de zone sneller worden aangevat. Om die reden werd de Q8 zone opgenomen als onderdeel van het grootstedelijk gebied in het eindrapport van het afbakeningsvoorstel. Na verder onderzoek van het gebied blijkt de ontwikkeling van de Q8 zone echter te complex te zijn om het als een deelproject van de afbakening te beschouwen. Om die reden werd beslist de verdere ontwikkeling van het gebied toch over te laten aan het coördinatieplatform-ENA. Locatiekeuze, mogelijke ontwikkelingen, plan-MER en vertaling in een gewestelijk RUP zijn bijgevolg nog steeds gekoppeld aan het ENA proces.

Inrichtingsstudie voor het stadsrandbos Antwerpen. In december 2005 werd deze inrichtingsstudie opgestart onder impuls van het Vlaams gewest (afdeling Bos en Groen), de provincie Antwerpen, de gemeente Edegem, de gemeente Aartselaar en de gemeente Kontich. De studie bouwt verder op het onderzoek naar stadrandbossen van 2003 waarin zeven locaties naar voor werden gebracht. Om praktische redenen werd gefocust op één locatie, de omgeving Edegemse Hoek – Groeningenhof – Pannebossen, rekening houdend met het lokale draagvlak en de aanwezige dynamiek in het gebied (provinciale studie over de open ruimtevinger A12/E19). De inrichtingsstudie onderzoekt welke mogelijkheden het stadsrandbos kan bieden en op welke manier het stadrandbos kan gerealiseerd worden.

Gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen. Het afbakeningsproces maakt uiteraard ook gebruik van de resultaten van de gemeentelijke structuurplannen en in mindere mate ook het structuurplan van de provincie Antwerpen. De gemeenten en de provincie hebben waardevolle suggesties voor de afbakening ingebracht tijdens het overleg over de structuurplannen. Voor de inhoud van de suggesties wordt verwezen naar de documenten van de verschillende gemeenten en de provincie.

Specifieke onderzoeksvoorstellen. Voor een aantal gebieden werden door andere partners reeds ruimtelijke oplossingen gezocht. Bij de opmaak van dit gewestelijk RUP worden deze voorstellen verder onderzocht en indien mogelijk opgenomen in de deelplannen. Voor de Industriezone Petroleum Zuid werden door de stad Antwerpen al concrete inrichtingsvoorstellen gedaan samen met een voorstel voor de meest optimale functies binnen het gebied (trimodaal regionaal bedrijventerrein). Voor de grootschalige bedrijventerreinen Coeck en Wienerberger in Niel werden door de GOM – Antwerpen concrete inrichtingssvoorstellen gedaan die de gehele problematiek (ontsluiting, buffering, relatie met woonkern en natuurgebied, waterhuishouding) behandelen. Het onderzoek kadert in de herstructureringsvoorstellen voor industriezones binnen de regio Antwerpen. In uitvoering van deze bevindingen en de afgeleverde planologische attesten voor deze bedrijven werd ondertussen een afzonderlijk gewestelijk RUP opgemaakt. Voor het golfterrein Cleydael in Aartselaar werd een milieubeheersplan opgemaakt in uitvoering van het Vlaams Golfmemorandum. In het golfmemorandum werd het golfterrein ingedeeld bij de golfterreinen waarvoor een bestemming naar 'ecologisch waardevol gebied met golfinfrastructuur' noodzakelijk is maar

waarbij specifieke beheersmaatregelen aangewezen zijn. Voor de luchthaven van Antwerpen werd reeds een afzonderlijk gewestelijk RUP opgemaakt waarin de omleiding van de R11 en de noodzakelijke veiligheidszone aan de startbaan werden vastgelegd, en dit omwille van de verplichtingen van de internationale luchtvaartorganisatie. Voor dit RUP werd ook gesteund op het goedgekeurde plan-MER voor de exploitatie van de luchthaven, de reorganisatie van de R11 en de realisatie van een bedrijventerrein. Ondertussen is een studie afgerond voor het onderzoek mobiliteitsmaatregelen voor een duurzame ontsluiting van het bedrijventerrein naast de luchthaven van Antwerpen. Ook de resultaten van deze studie zijn verwerkt.

3.3 Hypothese gewenste ruimtelijke structuur[4]

Hieronder wordt kort ingegaan op de visie, de krachtlijnen en de ruimtelijke principes voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het grootstedelijk gebied Antwerpen. De hypothese gewenste ruimtelijke structuur is opgenomen in het eindrapport afbakeningsvoorstel.

3.3.1 Visie op de rol en de positie van het grootstedelijk gebied Antwerpen

De Antwerpse regio heeft een grote zeehaven, een hoogwaardige industriële en dienstensector, een universiteit, een omvangrijk en gevarieerd woningaanbod, een belangrijk historisch erfgoed en rijke natuurgebieden. Het is een sterk economisch, politiek en cultureel centrum met een verzorgingsfunctie voor een ruime regio. Op Vlaams niveau behoort Antwerpen samen met de steden Gent, Brussel, Leuven, Aalst en Sint-Niklaas tot het Vlaams stedelijk kerngebied. Als ruimtelijk geheel is dit kerngebied structuurbepalend voor Vlaanderen. Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen erkent deze rol en vertaalt het beleidsmatig naar de Vlaamse Ruit als stedelijk netwerk van internationaal niveau. Binnen dit stedelijk netwerk neemt de Antwerpse regio een belangrijke positie in, als grote stad en als belangrijke economische motor voor Vlaanderen.

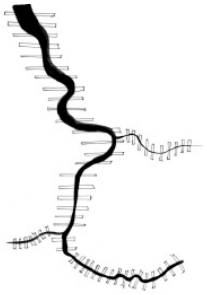
Wil het deze positie ook in de toekomst waarmaken en mee de concurrentie aangaan met omliggende stedelijke gebieden en netwerken dan vraagt dit om aanzienlijke kwaliteitssprongen. Deze situeren zich zowel op vlak van werklocaties als van de residentiële functies, de voorzieningen op grootstedelijk niveau, de natuurlijke en landschappelijke structuur, de performantie van het wegennet en van het openbaar vervoer. Er wordt gepleit om de residentiële functie binnen de Antwerpse regio te versterken en dit voor alle bevolkingscategorieën. Dat betekent dat een geleidelijke groei van het bevolkingsaantal in het stedelijk gebied wordt vooropgesteld. Ook een nieuwe en creatieve kijk op de invulling van economische activiteiten in de Antwerpse regio is noodzakelijk om op termijn ook voldoende inkomensvorming te genereren. Zo zal het bijvoorbeeld aangewezen zijn niet langer te spreken van grote hoeveelheden bijkomende bedrijventerreinen maar veeleer van een zoektocht naar werklocaties. Ook de leefbaarheid in de stedelijke gebieden is een uitermate belangrijk aandachtspunt. Naast het voorzien van nieuwe woon- en werklocaties moet worden geïnvesteerd in de uitbouw van kwalitatieve en vlot bereikbare natuurlijke, landschappelijke en recreatieve ruimten met een hoge kwaliteit. Inzetten op deze elementen als grootstedelijke functies kan het ambitieniveau voor het grootstedelijk gebied mee onderstrepen. Daarnaast blijven onderwijs en cultuur essentiële hoekstenen voor een toekomstgericht grootstedelijk beleid. De ruimtebehoeften zijn waarschijnlijk voor een belangrijk deel al ingevuld maar de spin-off van deze activiteiten is niet te onderschatten. Het ambitieniveau kan slechts worden waargemaakt door verder te investeren in performante vervoersystemen en sterke mobiliteitsconcepten. Een kwaliteitssprong op dat vlak is essentieel. Hieraan wordt momenteel gewerkt. Anderzijds is het noodzakelijk om aan deze investeringen ook krachtige ruimtelijke programma's te koppelen. Dat impliceert dat niet alle noodzakelijke functies in Antwerpen zelf kunnen worden ondergebracht. De hele stadsregio kan bijdragen tot het gewenst ambitieniveau. Dit houdt een verruiming in van 'Antwerpen als stad' naar 'Antwerpen als grootstedelijk gebied'.

[4] TV Studiegroep Omgeving en Buck Consultants International: afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen, eindrapport afbakeningsvoorstel 15 april 2005 in opdracht van het Ministerie van de Vlaamse gemeenschap, afdeling ruimtelijke planning.

3.3.2 Krachtlijnen voor de ruimtelijke ontwikkelingen: ruimtelijke principes

De visie op het grootstedelijk gebied Antwerpen vertrekt vanuit een aantal concrete ruimtelijke principes Ze zijn globaal en ruimtelijk op elkaar afgestemd:

Schelde, Rupel en Schijn sterke ecologische dragers

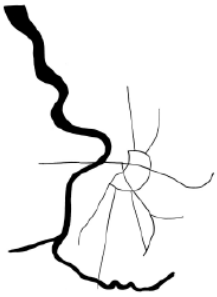


In het onderzoeksgebied worden Schelde, Rupel en Schijn aangezien als sterke ecologische dragers van Europees niveau. De rivieren, slikken, schorren, overstromingsgebieden en naastliggende natuurgebieden zijn de onmiskenbare dragers van robuuste natuur. Voor een verdere verdichting en groei van het stedelijk gebied zijn een hogere ecologische kwaliteit en meer ruimte voor het water onontbeerlijk.

Polen op kruispunten van infrastructuren

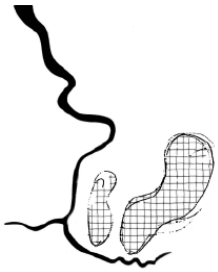
In de netwerkstad is een afwisseling van dichte en open gebieden noodzakelijk. Om hieraan invulling te geven wordt het Antwerpse gezien als een geheel van verschillende soorten polen. Deze zijn dragers en potenties van gemengde stedelijke functies op niveau van het stadsdeel. Zij situeren zich in het bijzonder op kruispunten van infrastructuren, zowel voor privé vervoer als voor openbaar vervoer. In de richtingen van Wommelgem en Kontich sluiten de invloedsgebieden van de polen bij elkaar aan tot corridors volgens de radiale uitvalswegen.

Een ruimtelijk structurerend tramnet



Het tramnet behoort tot de mental map van vele Antwerpenaren. De verschillende verlengingen van tramlijnen zoals voorgesteld in het masterplan en het Pegasusplan kunnen worden aangegrepen om deze mental map te verruimen naar de gemeenten rond Antwerpen. Tramlijnen zijn ruimtelijk structurerend omdat zij dikwijls nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op gang brengen en een motor vormen van (stedelijke) dynamiek. Bovendien zijn deze lijnen ook visueel een sterk waarneembaar element zelfs al rijden er geen voertuigen op. De masten, de bovenleidingen en de vrije beddingen geven identiteit en herkenbaarheid aan de wegen waarop zij rijden. Ook het feit dat niet teveel kan worden gesleuteld aan de lijnvoeringen draagt bij tot het ruimtelijk structurerend effect.

Zuidoostelijke open ruimte als patchwork van kleinschalige landschappen én als ondersteunende ruimte voor het grootstedelijk gebied



De groene vingers rond de stad geven op dit moment een beeld van monolithische open ruimten tussen monolithische bebouwde ruimten. Deze open ruimtestructuur kan niet enkel gezien worden als een structuur die het verstedelijkt gebied begrenst. De groene vingers moeten gezien worden als een fijnmazige open ruimtestructuur die verweven zit met de stedelijke structuur en die een deel van de stedelijke (zachte recreatieve) activiteiten opvangt. De structuurbepalende elementen zoals de diverse landschappen met open landbouwruimten, de versnipperde bossen, de natuurgebieden en de fietsroutes spelen hierin een belangrijke rol.

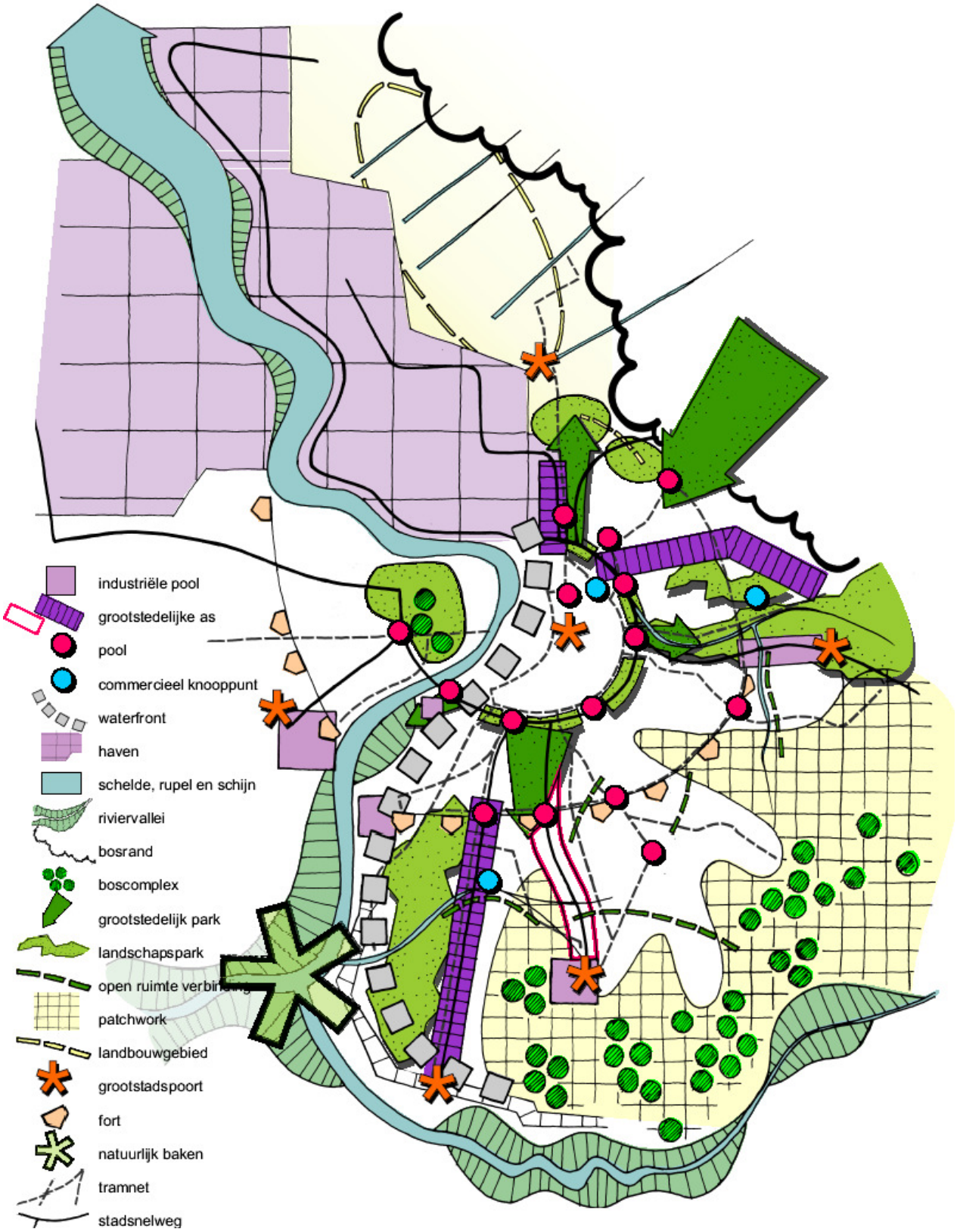
Brugpoorten, grootstadspoorten, A12, Albertkanaal en de haven als structuurbepalende economische dragers

De economische ruggengraat van het grootstedelijk gebied wordt gevormd door een aantal grootschalige dragers. De ontwikkelingen langs de knopen aan de ring, de potenties voor uitbreidingen langs de hoofdwegen E17/E19/E313, de economische as A12 en de zeehaven zijn sturend voor de economie in grootstedelijk gebied. Zij zijn complementair aan de vele kleinere economische knopen verspreid over de hele stad en de verweven economische activiteiten. De industrieband langs Hoboken en Hemiksem is momenteel ook een economische drager. Op lange termijn kan gewerkt worden aan een herstructurering waar mogelijk gezocht wordt naar een evenwicht tussen bedrijvigheid, wonen, grootstedelijke openbare voorzieningen en recreatie.

3.3.3 Hypothese gewenste ruimtelijke structuur

De gewenste ruimtelijke structuur is de vertaling in kaart van de ruimtelijke principes. Zij geeft de samenhang weer tussen de diverse ruimtelijke principes. In het bijzonder de relaties tussen de diverse soorten ruimten zijn van belang. De gewenste ruimtelijke structuur belicht enkel de elementen die van belang zijn voor het afbakeningsproces en vervangt niet de gewenste ruimtelijke structuur opgemaakt door de gemeenten.

Figuur 1 Hypothese gewenste ruimtelijke structuur

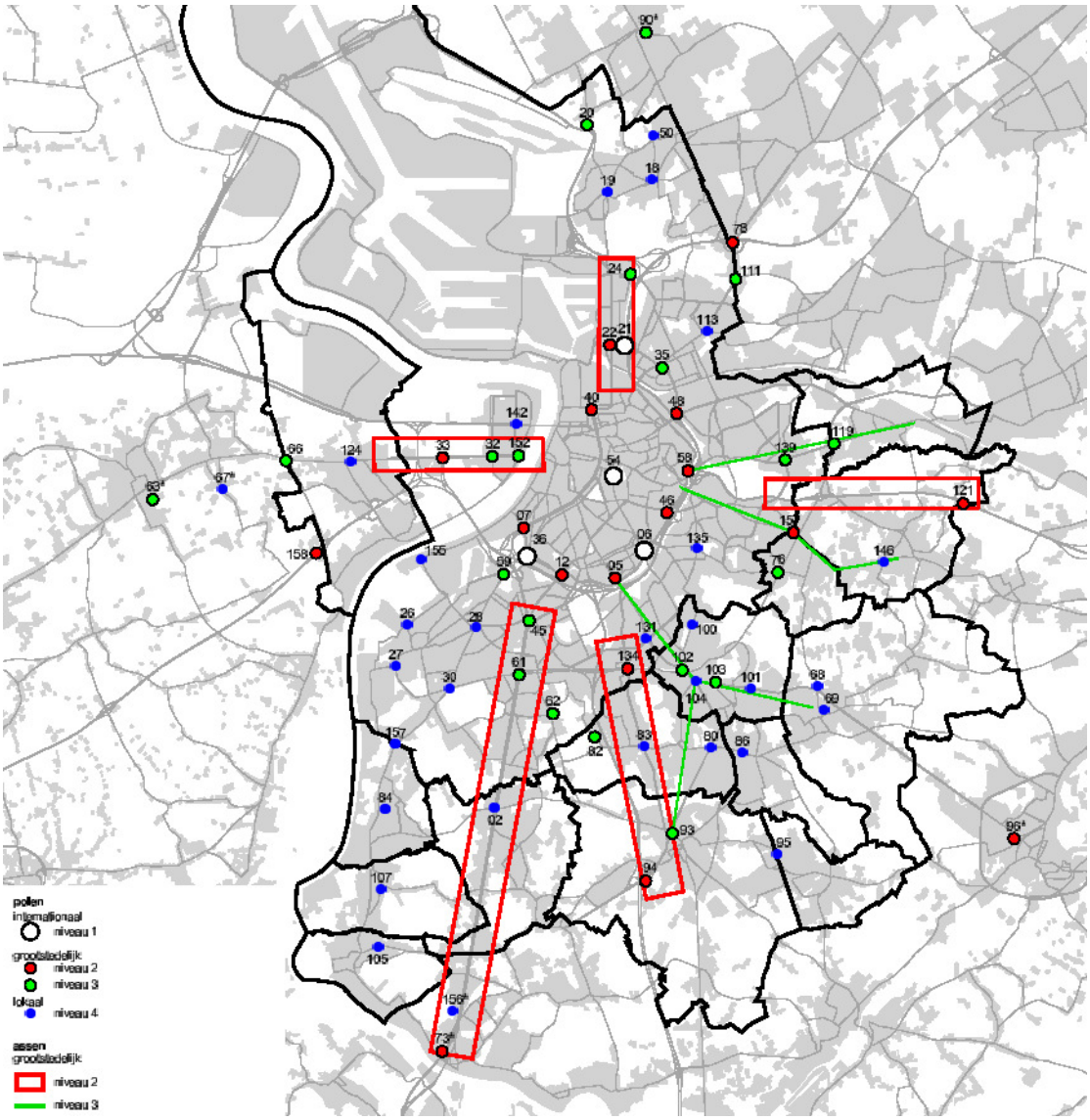


3.3.4 Aanbodbeleid door intensivering van polen en assen

De Antwerpse regio is een staalkaart van fragmentatie. De regio bestaat uit vele verschillende onderdelen zoals de kernstad, de excentrische stadsdelen, de Rupelstreek, de polderdorpen, de haven, luwe gebieden rond Reet en Vremde, het bebouwd perifeer landschap enz. Bovendien is er een nauwe wisselwerking met de Brabantse poort, Beveren, het Mechelse, het gebied rond de N16 enz. Er is met andere woorden sprake van een schaalsprong van de verstedelijkingsprocessen naar een ruimer stedelijk conglomeraat. Als antwoord op deze ruimtelijke complexiteit werd er in het afbakeningsproces gezocht naar een manier om het aanbodbeleid binnen een ruimere 'netwerkstad' te positioneren en complementariteit en samenhang met de verschillende onderdelen van de Vlaamse ruit na te streven.

Via een systeem van multimodale polen en assen wordt getracht prioritaire locaties voor het grootstedelijk aanbodbeleid aan te duiden. Een hypothese van de verkeers- en vervoersstructuur legt de nodige verbanden op niveau van de Antwerpse regio voor de selectie en categorisering van deze polen en assen. Deze hypothese gaat uit van de wegencategorisering door de Vlaamse overheid en de provincie, de voorstellen van wegencategorisering in de haven en de mobiliteitsplannen van de stad Antwerpen en de randgemeenten. Ook de opties van het Pegasusplan en het masterplan Antwerpen in verband met het openbaar vervoer netwerk zorgen voor de nodige randvoorwaarden bij de selectie van de polen en assen.

Figuur 2 Selectie van polen en assen



De combinatie van de knooppunten en lijnen van openbaar vervoer enerzijds en de wegencategorisering van de mobiliteitsplannen anderzijds leidt, na toetsing aan de ruimtelijke verdichtings- en ontwikkelingsmogelijkheden op het terrein, tot het vastleggen en categoriseren van de polen en assen. Polen van niveau 1 komen in aanmerking voor programma's van internationaal, nationaal of Vlaams niveau. Polen van niveau 2 nemen regionaal georiënteerde programma's op. Zij moeten samen met de polen van niveau 1 prioritair worden ontwikkeld. In de polen van niveau 3 worden medium programma's ontwikkeld die eveneens een zekere uitstraling en betekenis hebben voor het grootstedelijk gebied. Behalve voor wonen, komen zij in aanmerking voor lokale concentraties van overheidsfuncties, productieactiviteiten en eventueel grootschalige detailhandel. Polen van niveau 4 functioneren eerder op lokaal niveau waardoor er voornamelijk kleinschalige woonprogramma's in combinatie met dienstverlenende en verzorgende activiteiten in beeld komen. De eigenlijke uitwerking van deze polen wordt overgelaten aan de betrokken gemeenten. De assen langs A12 en langs het Albertkanaal zijn dragers voor de lineaire ontwikkeling van grootschalige economische activiteiten.

Bij het programmatorisch opladen van deze polen en assen moet afstemming tussen het bereikbaarheidsprofiel van locaties en het mobiliteitsprofiel van verschillende activiteiten of programma's worden nagestreefd. Het thema polen en assen is geen finaliteit van de afbakening, maar biedt een kader voor het grootstedelijk aanbodbeleid. Gesteld wordt dat gemengde programma's van woningen, economische activiteiten en andere grootstedelijke functies moeten worden geconcentreerd ter hoogte van intermodale knooppunten. Hiermee wordt een antwoord geboden op de ruimtelijke fragmentatie van de Antwerpse regio als een policentrisch deel van de ruimere netwerkstad Vlaamse ruit.

3.4 Invulling van de taakstellingen[5] wonen en bedrijvigheid

3.4.1 Invulling taakstelling bedrijvigheid

Vanuit het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen wordt de taakstelling voor het grootstedelijk gebied Antwerpen tot 2007 zeer ruim ingeschat: 600 tot 1.300 ha. Deze taakstelling is zeer hoog temeer daar er de afgelopen acht jaar (1995 - 2003) slechts 86 ha bijkomende bedrijventerreinen zijn gerealiseerd. Het aanbod aan bedrijventerreinen in het grootstedelijk gebied bedraagt 1.900 ha. Daarvan is nog slechts 17 ha bouwrijp en direct beschikbaar op de markt. Ongeveer 90 ha kan maar op korte tot middellange termijn worden uitgegeven. (bijlage 6 afbakeningsvoorstel, 2005: 23) De grote bedrijventerreinen en de stuwende activiteiten voor de Antwerpse economie liggen immers grotendeels in de haven, buiten het grootstedelijk gebied. Er is bijgevolg een grote spanning tussen de taakstelling en de beperkte ruimtelijke mogelijkheden om deze vraag op te vangen binnen het grootstedelijk gebied.

Het uitvoeren van een te omvangrijke taakstelling kan leiden tot onverantwoorde voorstellen die de draagkracht binnen een stedelijk gebied kunnen ondermijnen. Het RSV voorziet in dit geval de mogelijkheid om een gedeelte van de taakstelling toe te wijzen aan economische knooppunten van een lager niveau zoals kleinstedelijke gebieden en deze in het economische netwerk Albertkanaal. (RSV, 2003: 445) Mede omwille van die reden werd er binnen de afbakening vooral gezocht naar een kwalitatieve invulling van de taakstelling voor bedrijventerreinen.

---

[5] Om bijkomende woningen en bedrijventerreinen op te kunnen vangen in de stedelijke gebieden stelt het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen een selectief aanbodbeleid voorop. Voor elk stedelijk gebied wordt op basis van algemene behoefteprognoses op Vlaams niveau een kwantitatieve behoefte voor wonen en bedrijvigheid bepaald, de zogenaamde taakstelling. In pakket 1 worden de taakstellingen voor bedrijventerreinen in de groot- en regionaalstedelijke gebieden vastgelegd. In het afbakeningsproces wordt onderzocht of die kwantitatieve taakstelling, die als een streefcijfer wordt beschouwd, effectief kan gerealiseerd worden rekening houdend met de ruimtelijke mogelijkheden in het stedelijk gebied. Het invullen van de taakstelling mag in geen geval leiden tot een aantasting van de leefkwaliteit in het stedelijk gebied.

De volgende elementen zijn daarbij van belang:

Vergroten van het aanbod op een kwalitatieve manier

Het is niet eenvoudig om binnen het uitgewaaierde stedelijk gebied met zijn vele open ruimtevingers nog aanzienlijke oppervlakten bedrijventerrein te bestemmen. Rekening houdend met de netwerkgedachte binnen de Vlaamse ruit en de selectie van polen en assen in het grootstedelijk gebied, worden een aantal goed bereikbare en strategische plekken aangeduid als regionaal bedrijventerrein (Industriezone Petroleum Zuid, uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen langs op- en afritten aan de E17 en de E19). Anderzijds vormen twee assen de gebieden voor de lineaire ontwikkeling van grootschalige economische activiteiten. Het betreft de gebieden met de bestaande bedrijventerreinen langs A12 en het Albertkanaal. Het gebied langs het Albertkanaal heeft intermodale potenties, een optimalisering van de bedrijventerreinen wordt onderzocht in uitvoering van de ENA studie. De kleinhandelsontwikkelingen rond de A12 ten zuiden van Antwerpen hypothekeren de potenties voor de opvang van nieuwe regionale bedrijven in het grootstedelijk gebied. Er wordt voor geopteerd om de kleinhandelsontwikkelingen te concentreren op het grondgebied van de stad Antwerpen en de bedrijventerreinen op grondgebied van de gemeenten Aartselaar en Schelle te vrijwaren voor regionale bedrijven. Verder onderzoek is hierbij nodig in relatie met de uitvoering van het streefbeeld van de A12 (realisatie economische ontsluitingslussen, aanzet van de eventuele overkappingen van de A12, realisatie van de stedelijke platformen, aanleg rotondes en eventueel park&ride, …). De verschillende voorstellen zijn op dit moment nog niet gedetailleerd genoeg onderzocht waardoor het aangewezen is dat het gebied pas in een latere fase via een afzonderlijk gewestelijk RUP wordt geordend.

Beschikbaar maken van het bestaand juridisch aanbod.

Gelet op de spanning tussen de hoge taakstelling en de beperkte nieuwe beschikbare ruimte is het noodzakelijk om zuinig om te springen met de bestaande bedrijventerreinen, voorzien in het gewestplan. Er wordt voorgesteld om bestemmingswijzigingen naar andere functies dan bedrijvigheid (wonen, voorzieningen) slechts bij uitzondering toe te staan. Herprofilering naar minder hinderlijke en meer verweefbare vormen van bedrijvigheid kan op langere termijn voor een aantal terreinen wel mogelijk zijn. Dit geldt bijvoorbeeld voor de bedrijventerreinen in Hoboken, Hemiksem en Niel langs de Schelde. In sommige bedrijventerreinen kan naar een verweving met andere functies worden gezocht rekening houdend met een meer geleidelijke overgang naar het woonweefsel. Dergelijke ontwikkelingen dienen echter beperkt te blijven en worden verder onderzocht door de POM – Antwerpen in het kader van de herstructurering van een aantal bedrijventerreinen (kanaalzone, Scheldeboord, …).

De volgende ontwikkelingen geven invulling aan de taakstelling voor het stedelijk gebied:

Oppervlakte	Naam	Type
33ha	E17 Schaarbeek – Hogen Akkerhoek	Regionaal bedrijventerrein
75 ha	Industriezone Petroleum Zuid	Regionaal bedrijventerrein (excl. voetbal en recreatie)
17 ha	E19 Satenrozen - Keizershoek	Regionaal bedrijventerrein
18 ha	Luchthaven Antwerpen	Gemengde regionale activiteiten
4 ha	Post X – station Berchem	Gemengde bestemming
8 ha	Robianostraat Borsbeek	Regionale kleinhandel
3 ha	Kievitplein – station Antwerpen	Gemengde bestemming (gew GRUP)
7 ha	Makro Deurne	Regionale kleinhandel (gew GRUP)
75 ha	gemeentelijke initiatieven	lokale bedrijventerreinen
240 ha	**algemeen totaal GSG Antwerpen**	

De taakstelling in het grootstedelijk gebied is van toepassing op de gemeenten die deel uitmaken van het grootstedelijk gebied. (RSV, 2003: 447) Vanuit de gemeentelijke beleidsopties wordt gemiddeld 5 ha bijkomende ontwikkeling per gemeente verwacht (lokale bedrijventerreinen, uitbreidingen via planologische attesten, uitbreidingen via sectorale BPA's/RUP's). In het RSV zijn 15 gemeenten geselecteerd als onderdeel van het stedelijk gebied waardoor een inschatting van 75 ha wordt gemaakt. De gemeenten Schoten, Schilde, Kruibeke en Beveren worden niet meegerekend als onderdeel van pakket 1. Met het totale voorgestelde programma wordt de minimale taakstelling van 600 ha nog niet eens voor de helft ingevuld. Er zijn binnen het stedelijk gebied Antwerpen hoogstwaarschijnlijk nog andere projecten die een deel van de taakstelling zullen invullen maar waar nog geen concrete cijfers beschikbaar zijn. Het vooropgestelde aanbod moet als een minimum beschouwd worden.

3.4.2 Invulling taakstelling wonen[6]

Vertrekkende vanuit de basisgegevens uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd de taakstelling voor het grootstedelijk gebied berekend. Deze taakstelling heeft betrekking op de periode vanaf 1992 tot 2007. Om tot een geactualiseerde taakstelling te komen moet het vertrekcijfer worden verminderd met het aantal woningen dat in de gemeenten van het stedelijk gebied sinds 1992 is bijgekomen. Indien deze berekening wordt uitgevoerd, bedraagt de geactualiseerde taakstelling tussen 33.242 (scenario 1, niveau provincie) en 27.325 (scenario 2, niveau arrondissement) bijkomende woningen.

In overeenstemming met de hypothese gewenste ruimtelijke structuur werden alle juridische bouwmogelijkheden in het grootstedelijk gebied onderzocht. Dit leverde het volgende resultaat op:

	scenario 1		**scenario 2**	
	Tot 2007	**tot 2014**	**tot 2007**	**tot 2014**
geactualiseerde taakstelling	**33.242**		**27.325**	
Leegstand (50%)	1.210	1.210	1.210	1.210
Onbebouwde percelen (15 à 21%)	1.916	4.195	1.916	4.195
Onbebouwde percelen in BPA (50 à 100%)	1.423	2.845	1.423	2.845
Binnengebieden (40 à 80%)	5.290	10.581	5.290	10.581
Woonuitbreidingsgebieden (35 à 70%)	2.230	4.460	2.230	4.460
Verdichtingsprojecten (50 à 100%)	1.500	3.000	1.500	3.000
tekort / overschot	**- 19.673**	**- 6.951**	**- 13.756**	**- 1.034**

Bij de aangegeven veronderstellingen inzake realisatiegraden resulteert de invulling van de taakstelling voor bijkomende woningen voor het grootstedelijk gebied in een tekort van 19.673 woningen in het eerste scenario en een tekort van 13.756 woningen in het tweede scenario. Het is dus onmogelijk om de kwantitatieve taakstelling vóór 2007 nog te halen. Ook indien men een verdere realisatie doorvoert van de taakstelling tot 2014, schiet de invulling van de taakstelling tekort. Het is bijgevolg belangrijk om de invulling van de woongebieden en de woonuitbreidingsgebieden intensief te stimuleren wil men het stedelijk aanbodbeleid ondersteunen.

[6] Zie hoofdstuk 3 voor de vertaling van de opties uit het afbakeningsproces naar het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

3.5 Behoefte aan stedelijk gerelateerde open ruimte

Vanuit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt geen kwantitatieve taakstelling (cijfer) vastgelegd voor het realiseren van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden. Tijdens de discussies over de hoge taakstellingen voor wonen en bedrijven is wel duidelijk vastgesteld dat er een behoefte is aan bijkomende groenvoorziening in het grootstedelijk gebied op verschillende schaalniveaus: buurt, stadsdeel, grootstedelijk gebied. Op grootstedelijk niveau komen vooral de groene vingers (Schijnvallei, agrarisch gebied rond het fort van Borsbeek, de ingesloten gebieden tussen de E19, de A12 en de Schelde) als sterk structurend naar voor. In deze groene vingers is een transformatie bezig van landbouw naar recreatief medegebruik, wonen, harde recreatie, hobbylandbouw en natuur. Landbouw en natuur maken nog wel wezenlijk deel uit van deze gebieden maar de transformatie zorgt voor een 'tussengebied', een gebied dat functioneel zowel samenhangt met het grootstedelijk gebied als met het buitengebied. Om die reden is ervoor geopteerd de afbakeningslijn nauw aan te laten sluiten op het woongebied en enkel de echt ingesloten groene vingers als onderdeel van het grootstedelijk gebied op te nemen. Concreet gaat het over de Schijnvallei en de groene vingers tussen de E19, de A12 en de Schelde.

4 Vertaling van de opties uit het afbakeningsproces naar het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, weerhouden deelprojecten

In uitvoering van de bindende en richtinggevende bepalingen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen wordt de afbakening van de groot- en regionaalstedelijk gebieden verordenend vastgelegd in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het afbakeningsproces heeft geleid tot een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het grootstedelijk gebied Antwerpen en een actieprogramma. De belangrijke elementen in deze visie werden reeds beschreven in de hypothese van de gewenste ruimtelijke structuur.

De vertaling naar het ruimtelijk uitvoeringsplan is het resultaat van het afbakeningsproces waarin gepolst werd naar de realiseerbaarheid van de globale visie en de concrete opties, rekening houdend met de visie en het maatschappelijk draagvlak bij de verschillende betrokken instanties. De volgende elementen komen aan bod in dit gewestelijk RUP:

1. De afbakeningslijn is ingetekend op kadastraal niveau. Binnen de afbakeningslijn gelden de ontwikkelingsperspectieven voor de grootstedelijke gebieden zoals bepaald in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Deze lijn werkt dus niet rechtstreeks door naar individuele vergunningen maar geeft een beleidskader voor het opmaken van ruimtelijke plannen door de verschillende overheden. Op basis van gericht onderzoek is de "onzekere" of "nog te bepalen" grens die in het voorstel van afbakening was opgenomen omgezet naar een effectieve afbakeningslijn. Dit is het geval ter hoogte van Ekeren en de geplande industriezone Q8 vanuit het ENA.

2. De behoefte aan woongelegenheden is in het stedelijk gebied zeer divers: woningen voor starters, alleenstaanden, kleine gezinnen maar ook voor ouderen, grote gezinnen, sociale huur- en koopwoningen, … . De verdeling van verschillende types over concrete locaties wordt gezien als een taak voor de gemeenten. De gemeenten hebben een goed inzicht in de concrete knelpunten en de geplande of wenselijke investeringsprojecten. Zij kunnen een belangrijke, sturende rol vervullen in de uitwerking van het grootstedelijk huisvestingsbeleid. Het Vlaams gewest biedt via dit uitvoeringsplan de nodige juridische garanties zodat de stedelijke woningbehoefte kan worden ingevuld, er worden herbestemmingen naar woongebied doorgevoerd. Deze bestemming is inhoudelijk voldoende ruim. Naast het wonen kunnen alle activiteiten die met het wonen (in de buurt) verweefbaar zijn, toegelaten worden. Woonuitbreidingsgebieden die al ontwikkeld zijn of waarvan de ontwikkeling bezig is, worden niet meer opgenomen in het gewestelijk RUP.

   Rekening houdend met de hoge taakstelling is geopteerd voor een maximale invulling van de woonuitbreidingsgebieden (WUG) in het grootstedelijk gebied. Hierbij wordt rekening gehouden met specifieke ruimtelijke randvoorwaarden die bepalend zijn voor de ontwikkeling van een aantal gebieden. Aangezien een aantal woongebieden in elkaars nabijheid gelegen zijn, kan er een cumulatieve impact optreden ten gevolge van deze geclusterde woongebieden. De verkeersgeneratie van de woongebieden afzonderlijk is veelal beperkt, maar voor de geclusterde woongebieden kan dit anders zijn. De cumulatieve effecten werden daarom onderzocht in het plan-MER (zie 1.3.3. van deel II). Ook de cumulatieve effecten van de woonontwikkelingen ten aanzien van de nieuwe regionale bedrijventerreinen werden onderzocht. De cumulatieve impact is echter niet van die aard dat er beperkingen aan de woongebieden moeten opgelegd worden. Uiteraard is een maximaal gebruik van openbaar vervoer in deze gebieden altijd wenselijk, net zoals voor de andere woongebieden.

   Ook een aantal ingesloten agrarische restgebieden (AG) dragen bij tot de ondersteuning van het stedelijk aanbodbeleid. Al deze gebieden zijn bereikbaar met het openbaar vervoer en gelegen binnen de invloedssfeer van een multimodale pool zodat de ontwikkeling van de prioritaire locaties in het grootstedelijk gebied Antwerpen wordt ondersteund.

   Op basis van voorgaande elementen worden de volgende gebieden herbestemd tot woongebied :

   - WUG Merksemsebaan noord (Wijnegem)
   - WUG Hofke Moons (Wommelgem)
   - AG Kwade gat (Wommelgem)

- WUG Koeisteerthof (Mortsel)
- AG Schaliehoevewijk zuid (Boechout)
- WUG Groot Hoofsveld (Hove)
- WUG Zeven Huysen (Lint)
- WUG Broekbosstraat (Kontich)
- WUG Duffelshoek (Kontich)
- WUG Groeningen (Kontich)
- WUG Boskouter gedeeltelijk (Zwijndrecht), noordelijk deel te herbestemmen naar gemengd open ruimtegebied omwille van de overlast van de E17.

Uiteraard valt op dat de meeste ontwikkelingsgebieden in de rand rond Antwerpen gelegen zijn. Dit heeft deels te maken met het feit dat de Antwerpse woonuitbreidingsgebieden en –reservegebieden ingevuld zijn of door de stad worden bestemd (Merksem R1 ingevuld, Eksterlaar verkavelingsaanvraag op basis van een principieel akkoord, Drakenhof en Neerland gemeentelijk RUP, Middenvijver deels natuur als compensatie voor de Oosterweelverbinding en deel sportcluster, Leugenberg open ruimte functie en buiten de afbakeningslijn). Verder heeft de stad ook heel wat woonontwikkelingen in het woongebied of op het eilandje waar al projecten lopende zijn (Eilandje via het masterplan, Militair hospitaal, Antwerpen zuid, Regatta site, …). Hierdoor ontstaat de indruk dat een aanbod louter in de rand wordt gecreëerd terwijl de lopende processen echter aangeven dat een evenwichtige spreiding van het huisvestingsaanbod wordt gerealiseerd.

3. Niet alle woonuitbreidingsgebieden in het grootstedelijk gebied worden aangesneden. Sommige woonuitbreidingsgebieden liggen in de nabijheid van gebieden waar al huisvestingsprojecten worden verwacht. In de buurt van de woonuitbreidingsgebieden Silzburg en Drakenhof (Deurne- Antwerpen) zal de uitvoering van het principieel akkoord voor woonuitbreidingsgebied Eksterlaar een grote ontwikkeling in gang zetten. Er komt daardoor druk op de volkstuintjes en de resterende open ruimte in het gebied. Drakenhof wordt daarom door de stad opgenomen in een RUP met een gedeeltelijke ontwikkeling, Silzburg wordt in het afbakeningsRUP opgenomen als reservegebied voor wonen waardoor de druk in het gebied maar geleidelijk zal kunnen toenemen. Het gebied wordt echter niet herbestemd naar open ruimte aangezien het een grote potentie heeft om het strategisch huisvestingsbeleid in het stedelijk gebied te ondersteunen (gelegen binnen de invloedsfeer van een multimodale pool en de grootstedelijke as Herentalsebaan). Door te reserveren op langere termijn vermijdt men een ontwrichting van de buurt en kan de ontwikkeling geleidelijk aan en is fases gebeuren.

   Ook voor woonuitbreidingsgebied Merksemsebaan zuid in Wijnegem wordt dezelfde problematiek vastgesteld. De ontwikkeling van woonuitbreidingsgebied Merksemsebaan noord zal een grote impact hebben op het gemeentelijk huisvestingsbeleid. Fasering door middel van het reserveren van het gebied is aangewezen. Het gebied wordt niet herbestemd als open ruimte aangezien het een grote potentie heeft om het strategisch huisvestingsbeleid in het stedelijk gebied te ondersteunen (gelegen binnen de invloedsfeer van een multimodale pool en de grootstedelijke as Turnhoutsebaan).

   Het woonuitbreidingsgebied Hoekakker in Ekeren, Antwerpen is optimaal gelegen om als huisvestingsproject te ontwikkelen. De ontwikkeling hangt echter samen met de ganse wateroverlastproblematiek in Ekeren en Oude landen. Aangezien het plan-MER als randvoorwaarde stelt dat eerst de globale waterproblematiek in dit gebied moet opgelost zijn, wordt het gebied als woonreservebied opgenomen. De gehele waterproblematiek wordt onderzocht in een werkgroep "samenwerkingsovereenkomst afwateringsproblematiek noordelijk deel Schijn". Deze werkgroep is samengesteld uit gewestelijke administraties, het havenbedrijf Antwerpen en provinciale administraties. De werkgroep heeft als doel een samenwerkingsovereenkomst op te stellen tussen alle betrokken partijen. De verschillende afspraken en engagementen moeten leiden tot concrete oplossingen voor de waterhuishoudings- en overstromingsproblematiek voor het overwelfde Groot Schijn en de noordelijke bovenlopen. Het reserveren van het woongebied Hoekakker tot een latere datum garandeert de uitvoering van de door de werkgroep onderzochte maatregelen ter voorkoming van wateroverlast.

4. De ontwikkelingsmogelijkheden voor kleinhandel in het grootstedelijk gebied worden grotendeels bepaald door bestaande of lopende ordeningsinitiatieven. Voor de A12 in Antwerpen werden verschillende BPA's opgemaakt, voor de Bredabaan in Schoten en Antwerpen zijn lokale planinitiatieven in voorbereiding, ten aanzien van het Wijnegem Shopping center worden geen grote uitbreidingen meer verwacht en voldoet het gewestplanvoorschrift, de problematiek van de Makro tegenover het Wijnegem Shopping center zit vervat in een gewestelijk RUP ter uitvoering van een planologisch attest en de kleinhandel langs de Mechelsesteenweg in Edegem zit vervat in een BPA. De kleinhandelsevoluties aan de Noorderlaan en de Kapelsesteenweg in Antwerpen worden door de stad verder opgevolgd en vertaald in een gemeentelijk RUP, rekening houdend met de afbakening van de zeehaven en de relatie met de bestaande havengebonden bedrijven in de omgeving.

   Om de kleinhandelsontwikkelingen aan de R11 te beperken wensen de gemeenten Wommelgem en Borsbeek een verordening op te maken (voorstellen in het GRS). Dit gewestelijk RUP speelt hierop in en voorziet een concentratiepunt voor kleinhandel ter hoogte van de kleinhandelsontwikkelingen aan de Robianostraat (Carrefoursite). Op die manier kunnen de kleinhandelsontwikkelingen gebundeld worden in een aantal concentratiezones en kan het openbaar vervoer beter inspelen op de toekomstige verplaatsingsbehoeften.

   Nieuwe kleinhandelsontwikkelingen zijn steeds moeilijk in te schatten. De meeste ontwikkelingen komen vanuit specifieke vragen van gemeenten en ontwikkelaars waarbij een hele reeks specifieke randvoorwaarden op de onderhandelingstafel liggen. Het is daarom niet zo evident om in een afbakeningsproces met de complexiteit van Antwerpen op voorhand hard vast te leggen waar de kleinhandelszones ingepland kunnen worden. Door multimodale polen en assen te selecteren tracht de afbakening van Antwerpen wel de prioritaire locaties voor het grootstedelijk aanbodbeleid aan te duiden, waaronder ook het aanbodbeleid voor kleinhandel. Bij specifieke projecten kunnen de stad en de gemeenten zelf invulling geven aan de multimodale polen en assen, gekaderd binnen de krachtlijnen van het ruimtelijk beleid voor de afbakening van Antwerpen.

5. De vraag naar bedrijventerreinen in de Antwerpse regio is zeer groot. In uitvoering van het RSV wordt een taakstelling van om en bij de 600 tot 1.300 ha vooropgesteld. Er is echter een grote spanning tussen deze taakstelling en de beperkte ruimtelijke mogelijkheden om deze vraag op te vangen binnen het grootstedelijk gebied. Het is niet eenvoudig om binnen het uitgewaaierde stedelijk gebied met zijn vele open ruimtevingers nog aanzienlijke oppervlakten bedrijventerrein te bestemmen. In het kader van de voorstudie voor de afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen zijn een groot aantal mogelijke locaties voor bedrijvigheid binnen het grootstedelijk gebied onderzocht. Deze locaties zijn bepaald op basis van de ruimtelijk-economische analyse, de planningscontext, het Strategisch Plan Regio Antwerpen en een inventariserende gespreksronde met de gemeentebesturen en de POM in het kader van deze studie. In totaal ging het om bijna 400 ha aan onderzoeksgebieden. Deze gebieden werden onderzocht aan de hand van volgende criteria:

   - Bereikbaarheid (via het wegennet en in mindere mate intermodale bereikbaarheid);
   - Haalbaarheid (met betrekking tot eigendomsstructuur, politiek draagvlak,…);
   - Kwaliteit van de open ruimte waaronder de aanwezigheid van speciale beschermingszones.

   In deel I, tabel 5 van het bijgevoegde plan-MER is een evaluatie van de diverse onderzochte locaties gegeven. De locaties ter hoogte van de E17 (deelproject 5A), de E19 (deelproject 5B) en IPZ (deelproject 5C) zijn weerhouden wegens een combinatie van volgende positieve elementen:

   - Onmiddellijke en vlotte ontsluiting naar het hogere wegennet;
   - Beperkte aantasting van de open ruimte door bundeling met bestaande infrastructuur (autosnelwegen) en met bestaande bedrijvigheid;
   - Geen overlap met gebieden met een bijzondere beschermingsstatus of met een specifieke bestemming / functie.

   Geen enkele van de overige locaties combineert deze voordelen. Omwille van die redenen worden de volgende gebieden herbestemd naar gemengd regionaal bedrijventerrein:

   - Gedeeltelijke westelijke uitbreiding Schaarbeek – Hogen Akkerhoek (E17 Beveren – Kruibeke)

- Zuidelijke uitbreiding Satenrozen - Keizershoek (E19 Kontich - Rumst)
- Brownfieldontwikkeling Industriezone Petroleum Zuid (Antwerpen)

6. De industriezone van Agfa Gevaert (Mortsel, Edegem) zal op middellange termijn vrij komen vanwege de reorganisatieplannen van Agfa Gevaert. In het gebied komen naast de grote gebouwen van Agfa Gevaert ook nog veel woningen en andere bedrijven voor. Rekening houdend met de goede ontsluiting (rechtstreeks via de R11), het tekort aan bedrijventerreinen in het Antwerpse en de aanwezigheid van de andere bestaande bedrijven in het gebied, is het aangewezen om na stopzetting van de activiteiten van Agfa Gevaert toch nog mogelijkheden te voorzien voor lokale bedrijvigheid. Anderzijds is het gebied grotendeels ingesloten door woonwijken en is een te grootschalige bedrijfsactiviteit er niet meer wenselijk. Er wordt daarom geopteerd om het gebied een gemengde functie te geven waarin zowel wonen, bedrijvigheid en andere stedelijke functies mogelijk zijn.

   Ook de site van het verlaten postgebouw post X aan Berchem station komt in aanmerking voor een herontwikkeling. Als toplocatie en knoop van internationaal niveau is dit een strategische plek. In het plan-MER wordt echter gesteld dat een doorgedreven ontwikkeling van het gebied nadelige effecten kan hebben op de verkeersafwikkeling van de Singel. Randvoorwaarden zijn daarom noodzakelijk voor de invulling van het functioneel programma.

7. De open ruimtevinger tussen de A12 en de E19 zal door de toekomstige aanleg van de N171 onder grote druk komen te staan. Rekening houdend met de bestaande versnippering in het gebied is het wenselijk deze druk te kanaliseren en duidelijke randvoorwaarden voor de groene vinger vast te leggen. Eén van die randvoorwaarden is de realisatie van een stadsrandbos voor het grootstedelijk gebied.

8. Voor een aantal rioolwaterzuiveringsinstallaties (RWZI) is een herbestemming noodzakelijk. De zuiveringsgebieden voor RWZI's in Hove, Boechout en Wommelgem maken deel uit van het grootstedelijk gebied. De RWZI's van Hove en Boechout zijn echter buiten de afbakeningslijn gelegen, de herbestemming kan op lokaal niveau gebeuren. De RWZI in Wommelgem is echter in het grootstedelijk gebied gelegen, een herbestemming voor dit gebied zit vervat in het afbakeningsRUP. Aangezien de ontsluiting van het gebied via een park- en ride verloopt aan de Autolei, wordt de bestemming van de park- en ride meegenomen in het RUP. Er wordt wel nog een reservatiestrook in overdruk voorzien gelet op de bindende selectie van de A102 in het RSV. Mogelijk wordt op termijn de gehele afritrotonde van de E313 herzien in functie van de ontsluitingsproblematiek van de Q8 site in Wommelgem-Ranst. De kans bestaat dat er dan ook op termijn nog een gewestelijk RUP wordt opgemaakt om de begrenzing ten aanzien van de Autolei nauwkeuriger vast te leggen op basis van concrete voorstellen voor de rotonde.

9. De golfterreinen in de Antwerpse regio zijn zodanig geografisch gespreid dat een ruim deel van het grootstedelijk gebied wordt bediend. De noordoostelijke flank wordt ingevuld door de golfclubs in Kapellen, Brasschaat en Wijnegem terwijl de zuidelijke flank wordt bediend door de golfclubs in Edegem en Hemiksem-Aartselaar. Enkel voor de golfclub in Hemiksem-Aartselaar is een herbestemming noodzakelijk. Na afweging is in het Vlaams Golfmemorandum opgenomen dat het terrein wordt herbestemd naar een ecologisch waardevol gebied waarin de golffunctie wordt toegelaten.

10. De Electrabelsite in Schelle is een belangrijk oriëntatiepunt bij de samenvloeiing van de Rupel en de Schelde. De elektriciteitscentrale is bestemd als gebied voor openbaar nut. Volgens de gemeente kan er in de toekomst echter een probleem ontstaan als de centrale eigendom wordt van een energiebedrijf met privaatrechterlijk statuut aangezien dit strijdig zou zijn met de bestemming openbaar nut. Dergelijke evoluties zijn via het decreet RO reeds geregeld. In artikel 145 quinquies (decreetswijziging van 7 mei 2004) is voorzien dat in deze bestemmingszone werken van openbaar nut (volgens uitvoeringsbesluit van 23/06/2006 o.a. elektrische leidingen, productie van elektriciteit en bijhorende gebouwen) worden toegelaten, ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk. Er wordt daarom voor geopteerd om de elektriciteitscentrale niet op te nemen als deelplan.

11. Zoals in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voorzien dient men het luchthavengebied af te bakenen binnen het regionaalstedelijk gebied Antwerpen. De problematiek ten aanzien van de luchtha-

ven wordt in twee samenhangende RUP's bekeken. Via het RUP 'R11-omleiding luchthaven Antwerpen' wordt de aanleg van een omleidingsweg op de R11 mogelijk gemaakt zodat de internationale regelgeving betreffende de veiligheidszones aan landingsbanen kan worden geïmplementeerd. Dit RUP werd beperkt tot de noodzakelijke bestemmingswijzigingen die hiervoor nodig waren. De luchthaven zelf maakt deel uit van het afbakeningsrup voor het grootstedelijk gebied Antwerpen. De opsplitsing in twee RUP's garandeert een tijdige uitvoering van de veiligheidszones. Op de luchthaven worden stedelijke ontwikkelingen toegelaten als ook de mogelijke realisatie van een voetbalstadion (zie hiervoor ook punt 12). Deze ontwikkelingen kunnen de verdere exploitatie van de luchthaven rendabeler maken waardoor de grootstad een zakenluchthaven kan uitbouwen die de dynamiek van de multinationale bedrijven binnen het stedelijk gebied kan ondersteunen. Aangezien de luchthaven gelegen is in de overgang tussen het verstedelijkt gebied en een open ruimte vinger, wordt de ruimtelijke innamebeperkt gehouden en wordt er een nabestemming parkgebied vastgelegd. Ook vanuit de mobiliteitsstudie worden randvoorwaarden voorgesteld ten aanzien van de maximale ontwikkelbare bruto vloeroppervlakte.

12. In het grootstedelijk gebied werd ook gezocht naar mogelijke locaties voor de inplanting van een voetbalstadion. Binnen het plan-MER voor de afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen werden potentiële locaties voor de realisatie van een nieuw voetbalstadion op hun milieueffecten onderzocht zodat de uiteindelijk gekozen locatie in het RUP voor de afbakening kon mee opgenomen worden. Het programma omvat een stadion met capaciteit van 40.000 toeschouwers wat overeenstemt met een grondbeslag van 4 à 5 ha (speelveld, stadiongebouw en circulatieruimte), benodigde parkeerfaciliteiten, direct bij het stadion parkeergelegenheid voor de teams en de pers, in de directe nabijheid (binnen een straal van 1,5 km) parkeergelegenheid voor wagens en bussen, vlotte ontsluiting via hoofdwegen, ontsluitingsmogelijkheden via openbaar vervoer. Dit maakt dat minimaal een terrein van 4 à 5 ha nodig is voor het stadion, met een buffercapaciteit er rond van nog eens 5 hectare. Binnen het haalbaarheidsonderzoek is een eerste screening van locaties gebeurd met volgende weerhouden locaties als resultaat:

    - Eilandje Noord
    - Noordrand Petroleum Zuid
    - Het Rooi in Berchem
    - Linkeroever 't Zand
    - Luchthaven

    Op basis van de inspraakreacties in het kader van de ter inzagenlegging van de scopingnota voor het plan-MER zijn in de richtlijnen twee bijkomende locaties opgenomen die in het plan-MER moesten afgewogen worden: Post X station Berchem en Wilrijkse pleinen. Er wordt voor wat betreft het Eilandje Noord enkel de Mexico-dokken als mogelijke locatie onderzocht. De Droogdokken worden niet als een aanvaardbare locatie beschouwd wegens de impact op de beschermde droogdokken en de beperkte beschikbare ruimte (slechts 5,2 ha als alle beschikbare ruimte wordt ingenomen). Op het moment van de opmaak van dit RUP was er nog geen politiek akkoord over de keuze van een effectieve locatie. Om die reden werden alle locaties voor de plenaire vergadering van het RUP mee opgenomen als deelplan voor zover ze vanuit de milieueffectenbeoordeling als aanvaardbaar werden geacht. Concreet ging het om Mexico eiland, Post X, Noordrand Petroleum Zuid en de luchthaven. De bestemming werd telkens zo opgevat dat een globaal programma voor de ontwikkeling van het gebied werd voorgesteld en dat er voor de voetbalfuncties een specifiek voorschrift werd geformuleerd. Ten aanzien van de voorlopige vaststelling werd ervoor geopteerd om slechts twee locaties als haalbare piste te behouden: Mexico-eiland en de Noordrand Petroleum Zuid. Op basis van de resultaten van het openbaar onderzoek heeft de Vlaamse regering beslist om de Noordrand van Petroleum Zuid te ontwikkelen voor het voetbalstadion.

5 Toelichting bij de afbakeningslijn en de verschillende deelprojecten

Het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen" bevat de grenslijn en ook gebiedsgerichte voorstellen die essentieel zijn om het beleid in het grootstedelijk gebied vorm te geven.

zie **Kaart 0: situering plangebieden** voor een overzicht van de afbakeningslijn en een situering van de deelprojecten

Het afbakeningsplan is géén gebiedsdekkend plan. Die gebieden waarvoor de bestaande verordenende plannen niet in overeenstemming zijn met de opties in de deelprojecten worden in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgenomen. Dit betekent dat voor de overige gebieden de bestaande verordenende voorschriften in het vigerende gewestplan, provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's), gemeentelijke RUP's, algemene plannen van aanleg (APA's) en bijzondere plannen van aanleg (BPA's) van toepassing blijven en de basis vormen voor de beoordeling van aanvragen voor vergunningsplichtige werken en handelingen.

Dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen" omvat naast de grenslijn ook de volgende deelprojecten. Het volgnummer van het verordenend plan waarop elk deelproject voorkomt is tussen haakjes aangegeven[7]:

Deelproject 1A – woongebied Merksemsebaan Noord (plan 03)
Deelproject 1B – woongebied Hofke Moons (plan 08)
Deelproject 1C – woongebied Kwade Gat (plan 07)
Deelproject 1D – woongebied Koeisteerthof (plan 11)
Deelproject 1E – woongebied Schaliehoevewijk Zuid (plan 11)
Deelproject 1F – woongebied Groot Hoofsveld (plan 11)
Deelproject 1G – woongebied Zeven Huysen (plan 14)
Deelproject 1H – woongebied Broekbosstraat (plan 14)
Deelproject 1I – woongebied Duffelshoek (plan 14)
Deelproject 1J – woongebied Groeningen (plan 13)
Deelproject 1K – woongebied Lindelei (plan 13)
Deelproject 1L – woongebied Boskouter (plan 04)

Deelproject 2A – reservegebied voor wonen Silzburg (plan 07)
Deelproject 2B – reservegebied voor wonen Merksemsebaan Zuid (plan 03)
Deelproject 2C – reservegebied voor wonen Hoekakker (plan 01)

Deelproject 3 – gebied voor stedelijke activiteiten Vredebaan (plan 10)

Deelproject 4A – gebied voor stedelijke activiteiten Post X Berchem (plan 06)
Deelproject 4B – specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel Robianostraat (plan 07)

Deelproject 5A – Gemengd regionaal bedrijventerrein Schaarbeek/Hogen Akkerhoek (plan 04)
Deelproject 5B – Gemengd regionaal bedrijventerrein Satenrozen/Keizershoek (plan 13)

[7] De volgnummers van de deelprojecten voor wonen komen niet meer overeen met de volgnummers van de deelprojecten in het plan-MER. Het gebied Hoekakker wordt als gevolg van de milieueffectbeoordeling niet meer opgenomen als woongebied, maar als reservegebied voor wonen. De nummering van de woongebieden in het RUP is daardoor verschoven.

Deelproject 5C – Regionaal bedrijventerrein Petroleum Zuid (plan 05)

Deelproject 6 – Gebied voor zuiveringsinfrastructuur voor afvalwater Immerzeel (plan 07)

Deelproject 7 – Gebied voor golfterrein met overdruk natuurverweving Cleydael (plan 09)

Deelproject 8 – Regionale luchthaven Antwerpen (plan 07)

De verantwoording bij de verschillende deelprojecten van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen" wordt per deelproject in detail beschreven. De stedenbouwkundige voorschriften worden in een overzichtelijke tabel weergegeven in samenhang met de inhoudelijke opties die voor iedere zone en verordenend element in het deelproject worden vooropgesteld. Op deze wijze blijft het mogelijk de verordenende voorschriften te begrijpen en te interpreteren vanuit de richtinggevende inhoudelijke opties.

Per deelproject wordt ook telkens ingegaan op de resultaten en milderende maatregelen van het plan-MER, RVR, watertoets en indien aangewezen de passende beoordeling en/of de verscherpte natuurtoets. De resultaten worden telkens in synthesevorm weergegeven, voor een uitgebreide analyse en bespreking van de diverse aspecten kunnen steeds de bijgevoegde studies zelf geraadpleegd worden. Het accent in de synthese per planelement ligt op milderende maatregelen die nodig zijn om de milieu- of veiligheidsimpact te beperken en dan in het bijzonder op deze maatregelen de welke een vertaling via het gewestelijk RUP vergen. In het bijgevoegde plan-MER worden ook algemene milieueffecten en milderende maatregelen beschreven. Deze overlappen echter met de milieueffecten en milderende maatregelen die beschreven zijn per deelproject. Ze worden daarom niet apart vermeld maar opgenomen in de bespreking per deelproject.

Voor het deelproject Immerzeel werd in de richtlijnen geen milieubeoordeling gevraagd. Het project Immerzeel betreft de bestendiging van een bestaande, vergunde RWZI en carpoolparking langs de E313 waar weinig tot geen effecten te verwachten zijn. Voor de uitwerking van het golfterrein Cleydael werd gesteund op het milieubeheersplan waarvan voorgestelde maatregelen werden doorvertaald in het deel-RUP.

6 Afbakeningslijn

Het aangeven van de grenslijn is één van de finaliteiten van het afbakeningsproces. De doelstellingen om die lijn in een gewestelijke ruimtelijk uitvoeringsplan op te nemen zijn de volgende:

- Uitvoering geven aan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zoals in hoofdstuk 2 werd beschreven.
- Voeren van een gecoördineerd gebiedsgericht beheer en grootstedelijk gebiedbeleid in een duidelijk afgebakend gebied.
- Geven van een juridisch statuut aan de afbakening zodat ze ook doorwerkt in specifieke overheidsinitiatieven en uitvoeringsplannen van de verschillende overheden binnen dit grootstedelijk gebied.

6.1 Inhoudelijke elementen vanuit de voorbereidende fase

In de voorbereidende fase van de afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen werd een **voorstel van afbakeningslijn** uitgewerkt. Uit deze voorbereidende fase kunnen volgende essentiële elementen met betrekking tot de grenslijn aangehaald worden:

- Het voorstel van afbakeningslijn is gebaseerd op de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur en de nieuwe ontwikkelingen die hiervan het gevolg zijn.
- De concrete motivering voor de situering van de grenslijn zijn sterk verschillend van plaats tot plaats. Het voorstel volgt infrastructuren, gewestplanbestemmingen, morfologische grenzen, perceelsgrenzen, gemeentegrenzen, … .
- De grenslijn was in het voorstel van afbakening op een beperkt aantal plaatsen nog niet bepaald of slechts voorlopig weergegeven. Het betreft de begrenzing in Ekeren, de begrenzing met ENA projecten (Q8 bedrijventerrein), voorlopige inzichten voor Satenrozen - Keizershoek en Schaarbeek – Hogen Akkerhoek. Op basis van een meer gedetailleerde analyse is in dit ontwerp een afbakeningslijn bepaald.
- Het vastleggen van de grenslijn betekent helemaal niet dat elke lokale ontwikkeling (bv. lokaal bedrijventerrein of lokaal sportterrein) onmogelijk is buiten de grens. Over die elementen is in het afbakeningsproces geen uitspraak gedaan. Het is de verantwoordelijkheid van de gemeenten om daar uitspraken over te doen en de relatie met de stedelijke begrenzing te onderzoeken.

6.2 Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand van het grootstedelijk gebied Antwerpen wordt weergegeven op volgende kaart:

Kaart 1: Bestaande feitelijke toestand: topografische kaart

6.3 Bestaande juridische toestand

6.3.1 Juridische context

De bestaande bestaande juridische toestand van het grootstedelijk gebied Antwerpen wordt weergegeven op de volgende kaarten:

Kaart 2: Bestaande juridische toestand: gewestplan met aanduiding van wijzigingen

6.4 Verantwoording van de grenslijn

6.4.1 Een voorstel van grenslijn vanuit de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur

Op basis van de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur is bepaald binnen welke gebieden een grootstedelijk gebiedbeleid zal gevoerd worden. De hypothese van gewenste ruimtelijke structuur is bijgevolg kaderstellend voor de afbakening van het grootstedelijk gebied. De gewenste ruimtelijke structuur is opgenomen in figuur 1.

6.4.2 Een voorstel van afbakeningslijn vanuit grensstellende elementen

Volgens de principes van het RSV is het ruimtelijk beleid voor de grootstedelijke gebieden erop gericht de bestaande en toekomstige stedelijke potenties te benutten. Deze potenties liggen voor de grootstedelijke gebieden op het internationale en Vlaamse niveau. Om deze potenties maximaal te kunnen benutten wordt het grootstedelijk gebied vrij groot afgebakend. Enkel door samenwerking van alle gemeenten kan het grootstedelijk gebied zich immers manifesteren in Europa. Daarom wordt het merendeel van de kernen van de 15 door het RSV geselecteerde gemeenten opgenomen in het grootstedelijk gebied, met name (delen van) Ekeren, Wijnegem, Wommelgem, Borsbeek, Boechout, Mortsel, Edegem, Hove, Lint, Kontich, Aartselaar, Niel, Schelle, Hemiksem en Zwijndrecht. Om een ruimtelijk homogeen gebied af te bakenen werden ook delen van de gemeenten Schoten, Schilde, Kruibeke en Beveren opgenomen in het stedelijk gebied.

De grenslijn sluit vrij nauw aan bij de bestaande bebouwing in de Antwerpse regio. Op die manier wordt getracht de min of meer aaneengesloten open ruimten in het oosten, zuiden en westen in stand te houden en te valoriseren. Deze open ruimte gebieden hebben onmiskenbaar een grootstedelijke rol, maar functioneren ook als buitengebied. De open ruimteproblematiek overheerst in deze gebieden zodat ze niet opgenomen worden in het grootstedelijk gebied en als grensstellende elementen worden beschouwd. Een deel van de aaneengesloten zuidoostelijke open ruimte - in het bijzonder de open ruimte vinger tussen E19 en A12 - wordt wel opgenomen in het grootstedelijk gebied. In punt 3.5. werd al aangegeven dat hier een grote dynamiek verwacht wordt. Door de toekomstige aanleg van de N171 zal het gebied onder grote druk komen te staan. Rekening houdend met de bestaande versnippering in het gebied is het wenselijk deze druk te kanaliseren en duidelijke randvoorwaarden voor de groene vinger vast te leggen. Eén van die randvoorwaarden is de realisatie van een stadsrandbos voor het grootstedelijk gebied. Plaatselijke uitbreidingen zoals woonuitbreidingsgebieden aansluitend bij de kernen en de nieuwe bedrijventerreinen zijn uiteraard onderdeel van het grootstedelijk gebied.

De volgende specifieke overwegingen liggen aan de basis van de afbakeningslijn (in wijzerszin vanaf het noorden).

- De ruimtelijke potenties en de ontsluiting van het agrarisch gebied Leugenberg - Puihoek ten noorden van Antwerpen zijn aanzienlijk. Het gebied bezit de mogelijkheden om grootstedelijke functies op te nemen. Het gebied is echter een belangrijk natuurlijk overstromingsgebied van het Groot Schijn. Een deel van het agrarisch gebied en het naastgelegen reservegebied voor wonen Puihoek zijn aangeduid als risicogebied tijdens overstromingen. Gelet op de stedelijke druk is het aangewezen om de waterproblematiek in het gebied te erkennen en de ruimtelijke potenties van het gebied in die zin te beperken. Het agrarisch gebied en het woonreservegebied maken daarom deel uit van het buitengebied gelet hun rol in de waterhuishouding van Antwerpen noord en Ekeren.

- De grens met het bebouwd perifeer landschap van Kapellen en Brasschaat is niet duidelijk te onderscheiden. In het bebouwd perifeer landschap wegen de landschappelijke elementen echter meer door dan in het grootstedelijk gebied zodat een ander ruimtelijk beleid is aangewezen. Dit is vooral het geval voor de wijk Mariaburg die één samenhangend geheel vormt zowel op grondgebied Antwerpen als op grondgebied van Brasschaat. Om die reden volgt de afbakeningslijn de spoorweg in Ekeren tot aan de Prinshoeveweg om dan aan te sluiten op de Kapelsesteenweg.

- Vanaf de E19 wordt de kleinhandelszone langs de Bredabaan opgenomen inclusief het gedeelte op het grondgebied van Schoten. De kleinhandelszone is een onderdeel van het stedelijk winkelaanbod en wordt daarom opgenomen in de afbakening.
- De reservatiestrook voor de hoofdweg A102 heeft gezorgd voor een duidelijke overgang naar het bebouwd perifeer landschap van Schoten. Er is sprake van een groene gordel die als onderdeel van het bebouwd perifeer landschap een overgang maakt tussen het stedelijk gebied en de kern van Schoten. De afbakening sluit daarom nauw aan op de bestaande bebouwing van Merksem en de wijk Deuzeld (gemeente Schoten) die functioneel en morfologisch samenhangt met Merksem.
- Bij de bedrijventerreinen ten noorden van het Albertkanaal is geen duidelijke begrenzing van het grootstedelijk gebied noodzakelijk. De bedrijventerreinen maken deel uit van het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA) en functioneren reeds op Vlaams niveau. Voor deze bedrijventerreinen kunnen op termijn herstructureringsprogramma's worden opgezet in uitvoering van het ENA- proces. Om die reden wordt de afbakeningslijn rechtstreeks van de woonzone naar het Albertkanaal doorgetrokken. Vervolgens wordt het Albertkanaal gevolgd als grens tot aan de industrie langs de Stokerijstraat. Vanaf daar wordt de Oelegemsteenweg gevolgd tot aan de industrie langs de Jacobsveldweg. Het gehele onderzoeksgebied van het voorstel van regionaal bedrijventerrein Q8 (Wommelgem-Ranst) zal daardoor deel uitmaken van het ENA.
- Ter hoogte van Wommelgem wordt de E313 gevolgd om vervolgens, zoals eerder gesteld, nauw aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Bij het woonuitbreidingsgebied Kallement wordt de Selsaetenstraat gevolgd tot aan de Diepenbeekstraat. Een deel agrarisch gebied wordt daardoor meegenomen als stedelijk gebied. Op die manier kan de begrenzing duidelijker afgewerkt worden ten aanzien van het kasteeldomein Selsaeten.
- Ten zuiden van kasteeldomein Selsaeten wordt het bebouwde gebied langs verbrande Lei gevolgd. Vervolgens is geen duidelijke grens te trekken, er is geen morfologisch of functioneel onderscheid te onderkennen in het woongebied dat verder uitwaaiert tot in Ranst. Om die reden wordt uitgegaan van de gemeentegrens als begrenzing van het stedelijk gebied. Verder wordt er terug nauw aangesloten op het woongebied om de open ruimtevinger te vrijwaren. Ter hoogte van de KMO zone Herentalsebaan wordt rekening gehouden met de inplanting van een gemeentelijk containerpark om dan terug nauw aan te sluiten op de bestaande bebouwing.
- Ter hoogte van de Koude Beekvallei worden de omleidingsweg R11 en Fort 3 meegenomen in het stedelijk gebied. Het luchthavengebied maakt onderdeel uit van het stedelijk gebied zoals voorzien in de bindende bepalingen van het RSV. Fort 3 maakt net zoals de andere forten van de 1ste fortengordel deel uit van het stedelijk gebied. De forten zijn ingevuld met stedelijke en recreatieve programma's en zijn historisch, functioneel gelinkt aan het stedelijk gebied.
- Verder wordt de reservatiestrook van de omleidingsweg gevolgd om terug nauw aan te sluiten op de bebouwing van Boechout. Dit geeft mogelijkheden voor de Mortselse sportas. Ter hoogte van het recreatiegebied in Boechout wordt rekening gehouden met beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor het Oxaco-centrum. Verder wordt terug aangesloten op de bestaande bebouwing. Het gebied Schaliehoevewijk wordt opgenomen in het stedelijk gebied aangezien het een grotendeels ingesloten gebied is. Bij het agrarisch gebied Schaliehoevewijk wordt verder een deel van het agrarisch gebied meegenomen, waardoor de mogelijkheid open wordt gelaten of er al dan niet een lokaal bedrijventerrein wordt gerealiseerd.
- Zuidwaarts richting spoorweg wordt terug nauw aangesloten op de bebouwing aangezien het agrarisch gebied tussen de kern en de spoorweg deel uitmaakt van de open ruimtevinger tussen Boechout en Hove / Lint. Ter vrijwaring van de open ruimtevinger wordt verder aangesloten op de Holleweg zodat het woonuitbreidingsgebied en de zone voor openbaar nutsvoorzieningen in Hove deel uitmaken van het buitengebied en in die zin herbestemd kunnen worden. Verder wordt het woongebied gevolgd om via Beekhoek en het bedrijventerrein aan te sluiten op de bebouwing van Lint. Het woongebied in Lint aan de Lageveldkantlaan wordt opgenomen in het stedelijk gebied. Slechts de uiterste tip van het woongebied wordt als risicozone voor overstromingen beschouwd. Stroomopwaarts wordt echter voldoende infiltratiemogelijkheid voorzien voor de Boutersembeek ter hoogte van het Broekbos in Kontich Kazerne (zie deelproject 1H)

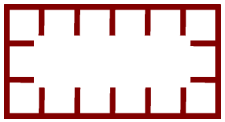
- In Lint wordt terug aangesloten op het bebouwd gebied. De contouren van de kern worden maximaal gevolgd ter vrijwaring van de open ruimtevinger en de corridor tussen Lier en Duffel. Vervolgens wordt de spoorlijn gevolgd om aan te sluiten op het woongebied van Kontich Kazerne. De jeugdvoorzieningen die aansluiten op de kern worden daarbij meegenomen. De grenslijn sluit terug nauw aan op het woongebied en volgt de contour van de KMO zone Blauwe Steen in Kontich.
- Waarloos wordt niet opgenomen in het stedelijk gebied. De kern heeft een uitgesproken buitengebiedprofiel ook al is er de recente kantoorontwikkeling op de oude Maessite. In Kontich wordt vanaf de KMO zone de ecologische corridor van de oude treinbedding gebruikt om een begrenzing met het buitengebied te maken. De woonwijk Vier Bunders, het woonuitbreidingsgebied Reepkenslei, het woonreservegebied Reepkenslei en het agrarisch gebied Vorsenzang maken op die manier deel uit van het buitengebied. Een doorgedreven invulling van het gebied wordt daardoor vermeden en de open ruimtefunctie tussen Kontich, de E19 en de geplande bedrijfsontwikkelingen aan Satenrozen - Keizershoek wordt versterkt.
- De E19 wordt als grens genomen tot aan Keizershoek waar de uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein Satenrozen - Keizershoek wordt gepland (begrenzing zie deelproject 5B).
- De N171 en de geplande doortrekking van de N171 wordt gevolgd waardoor de open ruimtevinger tussen de E19 en de A12 wordt ingesloten. De open ruimtevinger maakt deel uit van het stadsrandbos Antwerpen.
- Vanaf de A12 wordt de gemeentegrens met Boom gevolgd. Vanwege de selectie van Boom als kleinstedelijk gebied en de bevoegdheid van het provinciebestuur tot het afbakenen daarvan is deze gemeentegrens grensstellend. De ontwikkelingen rond Krekelenberg II kunnen tot het kleinstedelijk gebied worden gerekend.
- Vervolgens worden de oevers van de Rupel en de Schelde gevolgd zodat de dorpenband Niel, Schelle en Hemiksem vervat zit in het grootstedelijk gebied. Dit verweven woonwerkgebied is van grootstedelijk belang en kent tal van functies die functioneren op grootstedelijk niveau.
- Aan het fort van Kruibeke worden de bedrijfsontwikkelingen opgenomen in het grootstedelijk gebied. In de richting van de E17 wordt rekening gehouden met een uitbreiding van het bedrijventerrein Hogen Akkerhoek (begrenzing zie deelproject 5A). Vervolgens wordt de uitbreiding van het bedrijventerrein Schaarbeek in Beveren mee opgenomen en verloopt de grens via de bestaande ontwikkelingen langs de N419. Ter hoogte van de kern van Zwijndrecht worden de niet aangesneden delen van het woonuitbreidingsgebied Nieuwland opgenomen in het buitengebied in overeenstemming met het GRS van Zwijndrecht. Vervolgens wordt nauw aangesloten op de bestaande bebouwing.
- Aan het natuurreservaat Blokkersdijk wordt de gemeentegrens gevolgd tussen het reservaat en het regionaal bedrijventerrein. Blokkersdijk wordt daarbij beschouwd als een natuurlijk zwaartepunt binnen het grootstedelijk gebied. Vervolgens wordt de Schelde gevolgd om ter hoogte van de Oosterweelverbinding terug naar rechteroever te gaan.
- De begrenzing met de zeehaven volgt grotendeels het tracé van de Oosterweelverbinding. Ter hoogte van de Royerssluis wordt de kade gevolgd tot aan de Straatsburgbrug. Vanaf deze brug worden de spoorweg en de Vossenschijnstraat gevolgd tot aan de Korte Wielenstraat (in het verlengde van de Havanastraat). Daarna wordt aangesloten op de Noorderlaan. De bestaande stedelijke ontwikkelingen op het eilandje en de Noorderlaan worden daardoor opgenomen in het stedelijk gebied. De Noorderlaan wordt verder gevolgd tot aan het aansluitingscomplex met de A12. Vanaf hier worden de Ekerse putten opgenomen als grootstedelijk groengebied om dan via de A12 terug aan te sluiten op de spoorweg ter hoogte van Leugenberg.

6.5 Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften

De afbakeningslijn geeft het gebied aan waarbinnen een stedelijk beleid gevoerd wordt. Deze lijn is bepaald vanuit de globale gewenste ruimtelijke structuur. Ze omvat alle gebieden die tot het stedelijk gebied behoren. Dat zijn zowel de afzonderlijke deelgebieden waarvoor specifieke voorschriften zijn uitgewerkt, als de overige gebieden waarvoor de bepalingen van het gewestplan, de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen blijven gelden.

De inhoudelijke invulling van dit verordenend element steunt op de visie en de krachtlijnen die voor de ruimtelijke ontwikkeling van het grootstedelijk gebied is uitgewerkt. Een beoordeling van de milieueffecten van de afbakeningslijn werd niet gevraagd. Een dergelijke beoordeling is immers weinig zinvol aangezien er geen concrete bestemmingswijzigingen worden doorgevoerd via de afbakeningslijn. De afweging van de milieueffecten van de deelprojecten werd wel in samenhang met de afbakeningslijn bekeken. Indien bepaalde deelprojecten – of onderdelen ervan – grenzend aan de afbakeningslijn als onwenselijk vanuit milieuoogpunt worden beschouwd, zal dit uiteraard zijn doorwerking vinden in het verloop van de afbakeningslijn van het stedelijk gebied.

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de grenslijn wordt vooropgesteld en de verordenende vertaling van deze inhoudelijke opties. Op deze wijze blijft het mogelijk de verordenende voorschriften te begrijpen en te interpreteren vanuit de richtinggevende inhoudelijke opties. Ook wordt duidelijk gemaakt welke opties richtinggevend blijven en geen vertaling in verordenende voorschriften vereisen.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Het grootstedelijk gebied wordt aangeduid met een afbakeningslijn die een verordende betekenis heeft. De afbakeningslijn bepaalt het gebied waarbinnen de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke gebieden van toepassing zijn. Dit voorschrift wijzigt de bevoegdheidsverdeling tussen de drie planningsniveaus niet. De vervanging van de plannen van aanleg gebeurt conform de taakverdeling zoals die decretaal en in de ruimtelijke structuurplannen is vastgelegd.	 **Artikel 0. Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen** De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het grootstedelijk gebied Antwerpen. Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen daar door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of BPA's worden vervangen. Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van die ruimtelijke structuurplannen.

7 Woongebieden

Inhoudelijke elementen vanuit de voorbereidende fase

Het stedelijk gebied kent een grote verscheidenheid aan woonomgevingen. De uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van de woon -en leefstructuur zijn het werken aan een nieuw woonimago, het wonen laten aansluiten bij de multimodale knooppunten zodat het bijkomende aanbod wordt gekoppeld aan de aspecten 'bereikbaarheid' en 'ontsluiting', aandacht voor de relatie tussen wonen en groenvoorzieningen om de leefbaarheid van het stedelijk gebied te bevorderen, verweving van functies en een gedifferentieerd huisvestingsbeleid naar bevolkingsgroepen en woningtypologie.

Met het oog op de invulling van de taakstelling wonen zijn volgende beleidselementen vooropgesteld :

- Voeren van een actief voorraadbeleid. Door de aanpak van leegstand, het stimuleren van wonen boven winkels en de reconversie van bedrijfsgebouwen kan een bijkomend aanbod aan woongelegenheden gecreëerd worden.
- De invulling van een grote bestaande voorraad in verkavelingen en langs uitgeruste wegen laat toe een belangrijk deel van de taakstelling te realiseren.
- De invulling van juridisch beschikbare gronden in bestemmingsplannen en uitvoeringsplannen.
- Wanneer bijkomende inspanningen worden geleverd om binnengebieden in woongebied te ontwikkelen kunnen extra woongelegenheden gerealiseerd worden.
- Grote stedelijke projecten (zoals op het Eilandje) kunnen in de toekomst leiden tot een bijkomend aanbod aan woongelegenheden.
- Invullen van woonuitbreidingsgebieden en ingesloten gebieden met een andere bestemming. Door een herbestemming naar woongebied kan er een bijkomend aanbod aan woongelegenheden worden gerealiseerd.

De invulling van deze gebieden speelt in op de vraag naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad. Het aanbod omvat woningen voor starters, alleenstaanden, kleine gezinnen maar ook voor ouderen, grote gezinnen, lage inkomens, … . De verdeling van verschillende types over concrete locaties is een taak voor de gemeente. De gemeenten hebben een goed inzicht in de concrete knelpunten en de geplande of wenselijke investeringsprojecten. Zij kunnen een belangrijke, sturende rol vervullen in de uitwerking van het grootstedelijk huisvestingsbeleid. Via het afbakeningsRUP worden de juridische mogelijkheden voor aansnijden van de stedelijke voorraad vastgelegd. Concreet worden de volgende elementen opgenomen:

Herbestemmen van woonuitbreidingsgebied en woonreservegebied naar woongebied

Woonuitbreidingsgebieden en woonreservegebieden worden herbestemd naar woongebied om het juridisch beschikbaar aanbod voor wonen in het grootstedelijk gebied te verhogen. Hierdoor worden alle juridische onduidelijkheden weggenomen (moet er een woningbehoeftestudie worden opgemaakt, hoe is het gebied opgenomen in de atlas van woonuitbreidingsgebieden, alleen groepswoningbouw of ook sociale mix, is verweving met andere functies mogelijk langs de hoofdstraten, …) en kunnen er op korte termijn projecten gerealiseerd worden. Een fasering per plangebied wordt niet opgelegd. Er wordt vanuit gegaan dat dit project per project moet worden beoordeeld in het kader van het vergunningenbeleid. De bestemming woongebied is inhoudelijk zeer ruim. Naast het wonen kunnen alle activiteiten toegelaten worden die met het wonen (in de wijk) verweefbaar zijn. Op die manier wordt de monofunctionele gewestplanbestemming van het woonuitbreidingsgebied aangepast en kunnen kwalitatieve projecten worden gerealiseerd met aandacht voor een sociale mix en de verweving van functies.

Voor kleine projecten (invulling bestaand weefsel) worden geen beperkingen en geen bijzondere voorschriften opgelegd. De kwaliteitsbewaking gebeurt bij de beoordeling van afzonderlijke vergunningsaanvragen.

Voor grotere projecten of voor de volledige invulling van een woongebied wordt opgelegd dat de aanvrager een inrichtingsstudie toevoegt. Dit laat toe bij de beoordeling de globale ordening van het gebied, de

differentiatie en de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling te bewaken. Indien de gemeente dit noodzakelijk acht kan ze de verdere ordening vastleggen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

De volgende gebieden worden herbestemd van woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied tot woongebied :

- woonuitbreidingsgebied Merksemsebaan Noord (Wijnegem)
- woonuitbreidingsgebied Hofke Moons (Wommelgem)
- woonuitbreidingsgebied Koeisteerthof (Mortsel)
- woonuitbreidingsgebied Groot Hoofsveld (Hove)
- woonuitbreidingsgebied Zeven Huysen (Lint)
- woonuitbreidingsgebied Schuurveld (Lint)
- woonuitbreidingsgebied Broekbosstraat (Kontich)
- woonuitbreidingsgebied Duffelshoek (Kontich)
- woonuitbreidingsgebied Groeningen (Kontich)
- woonuitbreidingsgebied Lindelei (Aartselaar)
- woonuitbreidingsgebied Tuinlei (Schelle)
- woonuitbreidingsgebied Boskouter (Zwijndrecht)

Herbestemmen van agrarisch gebied naar woongebied

In het grootstedelijk gebied zijn een aantal kleinere landbouwgebieden gelegen die grotendeels ingesloten zijn door bebouwing. Deze gebieden zijn optimaal ontsloten en sluiten aan op bestaande ontwikkelingen. Ze kunnen niet meer als structuurbepalend worden beschouwd voor de landbouw. Rekening houdend met de grote taakstelling voor wonen is er voor geopteerd de volgende kleinere landbouwgebieden om te vormen naar woongebied:

- agrarisch gebied Kwade Gat (Wommelgem)
- agrarisch gebied Schaliehoevewijk zuid (Boechout)

Reserveren van woonuitbreidingsgebieden

In een aantal gevallen is een gefaseerde en gedifferentieerde ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden aangewezen. Het gaat om grotere gebieden die goed gelegen zijn en in combinatie met andere gebieden de mogelijkheid bieden om een paar honderd woningen te realiseren. Een gefaseerde ontwikkeling van de woonuitbreidingsgebieden binnen deze gemeenten maakt kwaliteitsbewaking en tussentijdse bijsturing gemakkelijker. Door de fasering vermijdt men een ontwrichting van het gemeentelijk huisvestingsbeleid en kan men beter inspelen op de toekomstige noden binnen de gemeenten. Een dergelijke problematiek doet zich voor bij het woonuitbreidingsgebied Silzburg (Deurne- Antwerpen) en het woonuitbreidingsgebied Merksemsebaan zuid in Wijnegem. Deze gebieden zullen worden herbestemd tot reservegebied voor wonen. Het woonuitbreidingsgebied Hoekakker in Antwerpen (Ekeren) wordt herbestemd naar reservegebied voor wonen op basis van de resultaten uit de milieueffectenbeoordeling. De eerste optie was om dit gebied reeds te ontwikkelen, de integrale afweging van ruimtelijke aspecten en milieuaspecten zorgde echter voor een bijsturing van het plan (zie o.a. ook al hoofdstuk 4 punt 3).

Herbestemmen van industriezone naar gebied voor stedelijke activiteiten

Omwille van de grote taakstelling voor bedrijventerreinen worden de bestaande KMO -en industrieterreinen in het grootstedelijk gebied Antwerpen behouden. Op die manier kan een belangrijk deel van de grootstedelijke tewerkstelling gevrijwaard worden en creëert men geen extra behoefte aan grote industrie-

terreinen. In sommige gevallen is het echter niet evident om de volledige bestaande bedrijfsbestemmingen te behouden. Dit is voornamelijk het geval voor kleinere, ingesloten bedrijvenzones met een grootschalige bebouwing en een zeer beperkte buffering ten aanzien van bestaande woonwijken. In die gevallen is herbestemming naar een gemengd gebied met een aantal verweefbare activiteiten een ruimtelijk aanvaardbare oplossing en kan daardoor de woonkwaliteit gegarandeerd worden. Een dergelijke problematiek komt voor bij de industriezone van Agfa-Gevaert in Edegem en Mortsel. De bestaande industriezone zal worden herbestemd tot gebied voor stedelijke activiteiten waar de woonfunctie en een beperkte KMO ontwikkeling worden toegestaan.

7.1 Woongebied Merksemsebaan noord (plan 03 - Wijnegem)

7.1.1 Bestaande ruimtelijke structuur

Situering

Het deelproject is gelegen in het oosten van het grootstedelijk gebied. Het gebied grenst aan de ring van Wijnegem (Houtlaan) en loopt door tot aan het Albertkanaal. Het gebied maakt deel uit van de kern van Wijnegem en wordt ruimtelijk begrensd door de ring van Wijnegem (N12). De ligging van het deelproject is weergegeven op **kaart 0 'situering plangebieden' als 1A Merksemsebaan noord**.

Ruimtelijke context

Het deelproject ligt in de woonkern van Wijnegem. Met de doortrekking van de tramlijn tot in Wijnegem zal dit gebied optimaal ontsloten zijn. Het gebied sluit aan op de bestaande kernbebouwing en wordt ruimtelijk begrensd door de ring. Doordat de randen van het woonuitbreidingsgebied bebouwd zijn kunnen enkel nog de achterliggende gronden en een deel van de percelen aan de Merksemsebaan ontwikkeld worden (totaal vrijliggend ca. 9 ha).

Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op volgende kaarten:

Kaart 1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

De randen van het gebied zijn reeds bebouwd en aan het kruispunt van de ring met de Merksemsebaan bevinden zich bedrijfsgebouwen. De onbebouwde percelen in het plangebied zijn in gebruik als landbouwgrond.

Bestaande juridische toestand

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden tekstueel aangegeven in de onderstaande tabel en kaarten.

Plan	Naam
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979), gewestplanwjziging 28/07/1995
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Verkavelingsvergunningen	141/115 (4/2/1993), 141/071 (8/10/1987), 141/525 (30/11/1953), 141/560 (26/11/1957), 141/585 (14/4/1966), 141/523 (23/7/1953)
Beschermde monumenten	geen
Beschermde dorpsgezichten	geen
Beschermde landschappen	Geen
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)	Geen
Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H)	Geen
Ramsargebieden	Geen
Gebieden van het duinendecreet	Geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	Geen
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	Geen
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen

Plan	Naam
Bosreservaten	Geen
Beschermingszones grondwaterwinning	Geen
Bevaarbare waterlopen	Albertkanaal aansluitend
Onbevaarbare waterlopen	Geen
Gewestwegen	N12 aansluitend
Spoorwegen	Geen

In het plangebied of in de omgeving ervan zijn géén provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkavelingsvergunningen, beschermde monumenten, vogelrichtlijngebieden, habitatrichtlijngebieden, ramsargebieden, beschermde duingebieden of voor de landbouw belangrijke duingebieden, gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON), grondwaterbeschermingsgebieden, erkende of Vlaamse natuurreservaten, bosreservaten of spoorwegen gelegen die relevant zijn voor dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het plangebied is grotendeels bestemd als woonuitbreidingsgebied. De percelen langs de Merksemsebaan en de Beukenlaan zijn tot op 50 meter diepte bestemd als woongebied.

Kaart 2: Bestaande juridische toestand: gewestplan met aanduiding wijzigingen

Kaart 3: Bestaande juridische toestand: andere plannen

7.1.2 Begrenzing van het deelproject

Het plangebied wordt begrensd door de Houtlaan (N12), de Merksemsebaan, de Beukenlaan en de Zandstraat. Het gehele bouwblok wordt opgenomen als woongebied.

7.1.3 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR

De voor dit deelRUP relevante en ruimtelijk vertaalbare milderende maatregelen, evenals de maatregelen vanuit de watertoets worden hieronder weergegeven. Ook wordt weergegeven hoe de milderende maatregelen concreet doorwerken in het deelRUP.

Milderende maatregelen, randvoorwaarden en hun ruimtelijke vertaling

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
De huidige hoge geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op voornamelijk de N12 vormt een potentiële bedreiging voor de woonkwaliteit in dit deelgebied. De aanleg van een geluidsberm of –scherm langs de N12 is dan ook aangewezen. Tevens wordt aandacht gevraagd voor de oriëntatie van de woningen en afstemming met de (beperkte) aanwezige bedrijvigheid.	- De verordenende voorschriften voor woongebied laten de realisatie van een geluidsberm of –scherm toe. - De verordenende voorschriften geven aan dat alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming maar zijn toegelaten voor zover aandacht besteed wordt aan de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en de inpassing in de omgeving. - Er is verordenend opgenomen dat een inrichtingsstudie bij de vergunningsaanvraag moet gevoegd worden bij aanvragen voor een project vanaf een bepaalde terreinoppervlakte. Er is daarbij opgenomen dat de inrichtingsstudie voor dit gebied een onderzoek moet bevatten naar en de effectief te nemen ruimtelijk, stedenbouwkundige maatregelen in het kader van de geluidsbuffering ten aanzien van de N12.
De elementen van de watertoets zijn in deel II van de plan-MER beschreven onder de hoofdstukken 5.4.2	- De verordenende voorschriften laten expliciet alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
(grondwater) en 6.4.3 (oppervlaktewater). Gezien de vrij grote omvang van het gebied wordt het voorzien van extra buffer- en infiltratiecapaciteit op niveau van het gehele gebied voorgesteld, zoals bvb een centrale buffergracht.	het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toe. De concrete invulling van de buffercapaciteit zal bij de vergunningverlening in overweging kunnen worden genomen.
Archeologisch vooronderzoek is aangewezen voor de aanvang van de werken.	- De sectorwetgeving is van toepassing, geen opname in de stedenbouwkundige voorschriften. Het decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium (archeologiedecreet) bevat de nodige rechtsgronden om de bescherming van het archeologisch patrimonium te kunnen afdwingen en om onderzoek naar archeologisch patrimonium mogelijk te maken (artikel 4 van het archeologiedecreet bevat een algemene zorgplicht, artikel 5 verplicht om over alle vergunningsaanvragen een advies in te winnen bij het agentschap dat bevoegd is inzake het archeologisch patrimonium, artikel 6 van het archeologiedecreet regelt de archeologische opgravingen en prospecties, artikel 7 laat de Vlaamse Regering toe het uitvoeren van een opgraving tot algemeen nut te verklaren en daartoe de tijdelijk bezetting van gronden te bevelen, artikel 8 verplicht de aangifte van toevalsvondsten bij het Agentschap).
In hoofdstuk 2.3 van het Ruimtelijk Veiligheidsrapport werd de impact van Seveso-inrichtingen op de geplande woongebieden onderzocht. In alle gevallen liggen bestaande woongebieden of kwetsbare functies dichter bij de Seveso-inrichtingen dan de geplande woongebieden. De geplande ontwikkelingen hebben bijgevolg geen bijkomende determinerende impact op de Seveso-inrichtingen.	- Geen vraag tot wijziging van de planopties. - Geen vraag tot opname van bijkomende randvoorwaarden.

7.1.4 Op te heffen voorschriften

Koninklijk Besluit 28/12/1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979), gewestplanwijziging 28/07/1995:

- woongebied
- woonuitbreidingsgebied
- hoogspanningsleiding

7.1.5 Ontwikkeling als woongebied

Het woonuitbreidingsgebied wordt herbestemd tot woongebied om een rol te kunnen vervullen in het grootstedelijk aanbodbeleid. De voorschriften van het woongebied zijn voldoende ruim, ook aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen zijn toegelaten. Op die manier wordt de ontwikkeling van het bestaand bedrijf in het woonuitbreidingsgebied niet gehypothekeerd.

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone worden voorgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. Gemeenten kunnen de voorschriften verfijnen in een gemeentelijk RUP. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socioculturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. - Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw. ... - Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, parken … - Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening … - Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteit in aanmerking) : winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel ... - Horeca (hotel, restaurant, café) - Bedrijven, kantoren en diensten uitgezonderd Seveso-inrichtingen - Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering ... - Socioculturele voorzieningen: cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes - Recreatieve voorzieningen: speelpleinen, zwembad, sportvelden, sport- en fitnesscentra.	**Artikel 1A.1. Woongebied** 1A.1.1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.
Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevengeschikt. Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact, waaronder ook de parkeerplaatsen, zullen uitgebreider moeten worden beoordeeld. Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ….van het project of gebouw. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Er wordt gestreefd naar 25 wooneenheden per ha. Dit moet bekeken worden in grotere gehelen.	1A.1.2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; - de bestaande of gewenste woondichtheid; - de inpassing in de omgeving;

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Bij dit project is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De projecten voor een deel van het gebied mogen de latere ontwikkeling van de rest van het gebied niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 1 ha of meer dan 25 woningen een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, waterbuffering, geluidsbuffering N12, …. De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag. Bestaande inrichtingsstudies voor het gebied of stadsontwerpen die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldige inrichtingsstudie.	1A.1.3. Bij vergunningsaanvragen voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 1 ha en/of 25 woongelegenheden, wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie moet voor dit gebied ook een onderzoek bevatten naar en de effectief te nemen ruimtelijk, stedenbouwkundige maatregelen in het kader van de geluidsbuffering ten aanzien van de N12. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.
Dit voorschrift is gericht op differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een minimumpercentage van kleinere of middelgrote kavels of woningen te realiseren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd. De laatste alinea van het voorschrift heeft tot doel te vermijden dat door fasering of opsplitsing van de ontwikkeling niet meer zou moeten worden voldaan aan de verplichtingen van de eerste alinea's, terwijl de gezamenlijke oppervlakte van de gronden die verkaveld of bebouwd worden, wel groter is dan een halve hectare. De ontwikkelingsfasen worden als één geheel beschouwd, en de normen worden op het geheel toegepast. Concreet betekent dit dat als in een eerste ontwikkelingsfase het beoogde aandeel kleine of middelgrote woningen niet gehaald wordt, dit zal moeten worden gecompenseerd in een latere ontwikkelingsfase. Omgekeerd kan de eigenaar of ontwikkelaar die in een eerste ontwikkelingsfase een groter aandeel kleine of middelgrote woningen heeft gerealiseerd, in een latere fase minder dergelijke woningen realiseren, zolang het beoogde aandeel, gerekend voor alle ontwikkelingsfasen, gehaald wordt. Het is uiteraard nuttig en wenselijk dat de aanvrager van een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunningen die meer dan een halve hectare gronden bezit of plant te ontwikkelen, maar dat gefaseerd doet, bij het indienen van een aanvraagdossier aangeeft welke gronden hij in het gebied bezit of plant te ontwikkelen, en hoe hij meent voor het geheel te zullen voldoen aan de gestelde normen. Onder het bouwvolume wordt het bruto-bouwvolume verstaan, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt dus niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft.	1A.1.4. In dit gebied kan een verkavelingsvergunning voor woningbouw voor een totale oppervlakte van minstens een halve hectare, pas afgeleverd worden indien minstens de helft van de loten een kleine of middelgrote oppervlakte heeft en de verkavelingsvoorschriften bepalen dat op die loten een woning kan worden opgericht met een klein of middelgroot volume. Van het aandeel kleine en middelgrote loten of woningen bestaat minstens de helft uit kleine loten of woningen. Onder een kleine kavel wordt verstaan een kavel van maximum 500 m². Onder een middelgrote kavel wordt verstaan een kavel van maximaal 750 m². Onder een kleine woning wordt verstaan een woning met een maximaal bouwvolume van 550 m³. Onder een middelgrote woning wordt verstaan een woning met een maximaal bouwvolume van 650 m³. Indien de verkavelingsvergunning voorziet in oprichting van één of meer gebouwen met verschillende woongelegenheden, of in de oprichting van aaneengesloten woningen met gemeenschappelijke buitenruimte, wordt voor de toepassing van deze bepaling het aandeel van elke woongelegenheid in de grondoppervlakte als kavel beschouwd. Een stedenbouwkundige vergunning voor de gegroepeerde bouw van woningen op een totale terreinoppervlakte van minstens een halve hectare, kan pas worden afgeleverd indien minstens een de helft van de woongelegenheden kleine of middelgrote woningen zijn. Van het aandeel kleine en middelgrote woningen bestaat minstens de helft uit kleine woningen. Indien een eigenaar of ontwikkelaar in het gebied meer dan een halve hectare aaneengesloten gronden bezit of kan ontwikkelen, maar het verkavelen of bebouwen van de betrokken gronden faseert en daarvoor opeenvolgende aanvragen voor een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning indient, waarbij één of meer aanvragen een oppervlakte beslaan van minder dan een halve hectare, dan gelden niettemin de verplichtingen van het eerste en tweede lid, met dien verstande dat de opeenvolgende ontwikkelingsfasen voor de toepassing van die verplichtingen als één geheel worden beschouwd.
Voor werken die uit een watertoets voortvloeien. Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein (zie hierboven). Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen	1A.1.5. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid:http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.	
Overgangsmaatregel voor landbouw in het gebied. Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw, … . Het gaat om een overgangsmaatregel, bestaande bedrijven kunnen overgenomen worden door een andere rechtspersoon zonder het statuut bestaand te verliezen op voorwaarde dat de activiteit dezelfde of gelijkaardig blijft.	1A.1.6. Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.

7.2 Woongebied Hofke Moons (plan 08 - Wommelgem)

7.2.1 Bestaande ruimtelijke structuur

Situering

Het deelproject is gelegen in het oosten van het grootstedelijk gebied. Het gebied is gelegen in de kern van Wommelgem en grenst aan het reservegebied voor KMO's Kapelleveld. De ligging van het deelproject is weergegeven op **kaart 0 'situering plangebieden' als 1B Hofke Moons**.

Ruimtelijke context

Het deelproject ligt in het centrum van Wommelgem en is optimaal bereikbaar. Het gebied kan beschouwd worden als een onderdeel van de traditionele kernbebouwing in het centrum van Wommelgem. Het gebied wordt gekenmerkt door een bebouwing die grotendeels dateert van voor de gewestplannen. Door deze invulling blijft er niet veel oppervlakte over om te ontwikkelen en zullen voornamelijk de diepe tuinen in aanmerking komen voor eventuele ontwikkeling (ca. 1,5 ha).

Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op volgende kaarten:

Kaart 1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Het gebied is bijna volledig bebouwd en bestaat uit een vermenging van open, halfopen en gesloten bebouwing met veelal diepe tuinen. De diepe tuinen langs de Mortelmansstraat worden begrensd door de dorpsloop, een kleine beek die uitmondt in het Groot Schijn. Aan de overzijde bevinden zich vier woningen met grote tuinen langs een doodlopende weg. Deze weg vormt de begrenzing met het reservegebied voor KMO's dat al grotendeels is ingevuld en een buffer heeft ten aanzien van het woonuitbreidingsgebied. Langs de Jan Moonsstraat grenst het beschermd monument Hofke Moons aan het plangebied met hofgracht en beboste tuin.

Bestaande juridische toestand

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden tekstueel aangegeven in de onderstaande tabel en kaarten.

Plan	Naam
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979)
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Verkavelingsvergunningen	144/271 (16/3/1993), 144/625 (19/10/1956), 144/567 (10/12/1952), 144/639 (23/7/1957), 144/504 (3/2/1949)
Beschermde monumenten	Aansluitend Hofke Moons (Beschermingsbesluit 27/10/1982)
Beschermde dorpsgezichten	Geen
Beschermde landschappen	Geen
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)	Geen
Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H)	Geen
Ramsargebieden	Geen
Gebieden van het duinendecreet	Geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	Geen

Plan	Naam
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	Geen
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen
Bosreservaten	Geen
Beschermingszones grondwaterwinning	Geen
Bevaarbare waterlopen	Geen
Onbevaarbare waterlopen	Geen
Gewestwegen	Geen
Spoorwegen	Geen

In het plangebied of in de omgeving ervan zijn géén provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkavelingsvergunningen, vogelrichtlijngebieden, habitatrichtlijngebieden, ramsargebieden, beschermde duingebieden of voor de landbouw belangrijke duingebieden, gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON), grondwaterbeschermingsgebieden, erkende of Vlaamse natuurreservaten, bosreservaten of spoorwegen gelegen die relevant zijn voor dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het plangebied is grotendeels bestemd als woonuitbreidingsgebied. De percelen langs de Jan Moonsstraat, de Mortelmansstraat en de Sportstraat zijn tot op 50 meter diepte bestemd als woongebied. De impact op Hofke Moons zal beperkt zijn aangezien het gebied aan deze zijde grotendeels is ingevuld.

Kaart 2: Bestaande juridische toestand: gewestplan met aanduiding wijzigingen

Kaart 3: Bestaande juridische toestand: andere plannen

7.2.2 Begrenzing van het deelproject

Het plangebied wordt begrensd door de Jan Moonsstraat, de Mortelmansstraat, de Sportstraat en het reservegebied voor KMO's. Het gehele bouwblok wordt opgenomen als woongebied uitgezonderd het domein van Hofke Moons dat voldoende beschermd is via de huidige groenbestemming.

7.2.3 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR

De voor dit deelRUP relevante en ruimtelijk vertaalbare milderende maatregelen, evenals de maatregelen vanuit de watertoets worden hieronder weergegeven. Ook wordt weergegeven hoe de milderende maatregelen concreet doorwerken in het deelRUP.

Milderende maatregelen, randvoorwaarden en hun ruimtelijke vertaling

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
De elementen van de watertoets zijn in deel II van de plan-MER beschreven onder de hoofdstukken 5.4.2 (grondwater) en 6.4.3 (oppervlaktewater). Gezien de zeer beperkte oppervlakte zijn de effecten voor dit planelement beperkt. Het behoud van de Dorpsloop (dus geen inbuizing of rechttrekking) is noodzakelijk rekening houdende met de overstromingsgevoeligheid stroomafwaarts. Maatregelen met betrekking tot infiltratie en vertraagde afvoer zijn wenselijk. Behoud en versterking van de beek als landschappelijk element is aangewezen.	- Er is verordenend opgenomen dat de Dorpsloop een structuurbepalend element is in het plangebied en moet gevrijwaard blijven. Inbuizing van de beek, bebouwing en/of verharding langs de beekoevers wordt niet toegelaten. - De verordenende voorschriften laten expliciet alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toe. De concrete invulling van de infiltratie en vertraagde afvoer zal bij de vergunningverlening in overweging kunnen worden genomen.
Rekening houdende met de ligging grenzend aan het	- De verordenende voorschriften geven aan dat alle

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
Hofke Moons (beschermd monument en dorpsgezicht) wordt voorgesteld om de bouwhoogte in de zone aangrenzend aan het beschermd dorpsgezicht te beperken en bepalingen op te leggen m.b.t. afsluitingen (materiaal en hoogte).	werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming maar zijn toegelaten voor zover aandacht besteed wordt aan de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en de inpassing in de omgeving. Het gevraagde detailniveau (bouwhoogten en omschrijving van het soort afsluitingen) wordt echter niet opgelegd in gewestelijke voorschriften maar zal wel bij de vergunningverlening in overweging genomen worden. - In de toelichtende kolom wordt het begrip 'inpassing in de omgeving' verduidelijkt vanuit de ligging grenzend aan het Hofke Moons en de aandacht die gevraagd wordt voor bouwhoogte en materiaalgebruik.
In hoofdstuk 2.3 van het Ruimtelijk Veiligheidsrapport werd de impact van Seveso-inrichtingen op de geplande woongebieden onderzocht. In alle gevallen liggen bestaande woongebieden of kwetsbare functies dichter bij de Seveso-inrichtingen dan de geplande woongebieden. De geplande ontwikkelingen hebben bijgevolg geen bijkomende determinerende impact op de Seveso-inrichtingen.	- Geen vraag tot wijziging van de planopties. - Geen vraag tot opname van bijkomende randvoorwaarden.

7.2.4 Op te heffen voorschriften

Koninklijk Besluit 28/12/1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979):

- woongebied
- woonuitbreidingsgebied
- natuurgebied

7.2.5 Ontwikkeling als woongebied

Het woonuitbreidingsgebied wordt herbestemd tot woongebied om een rol te kunnen vervullen in het grootstedelijk aanbodbeleid. Deze ral zal eerder beperkt zijn omdat er vooral diepe tuinen in het plangebied vervat zitten. Langs de doodlopende weg kunnen enkel nog twee kleinere restpercelen ontwikkeld worden. Het volledige bouwblok wordt echter opgenomen om eventuele projecten te koppelen aan een visie voor het gehele bouwblok.

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone worden voorgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. Gemeenten kunnen de voorschriften verfijnen in een gemeentelijk RUP wat impliceert dat zowel de bestemming, de inrichting als het beheer kunnen worden vastgelegd. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socioculturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. - Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw. ... - Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, parken … - Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening … - Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteit in aanmerking) : winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel ... - Horeca (hotel, restaurant, café) - Bedrijven, kantoren en diensten uitgezonderd Seveso-inrichtingen - Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering ... - Socioculturele voorzieningen: cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes - Recreatieve voorzieningen: speelpleinen, zwembad, sportvelden, sport- en fitnesscentra.	**Artikel 1B.1. Woongebied** 1B.1.1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.
Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevengeschikt. Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact, waaronder ook de parkeerplaatsen, zullen uitgebreider moeten worden beoordeeld. Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ….van het project of gebouw. Rekening houdende met de ligging grenzend aan het Hofke Moons (beschermd monument en dorpsgezicht) dient aandacht besteed te worden aan de bouwhoogte en materiaalgebruik in de zone aangrenzend aan het beschermd dorpsgezicht. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Er wordt gestreefd naar 25 wooneenheden per ha. Dit moet bekeken worden in	1B.1.2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; - de bestaande of gewenste woondichtheid; - de inpassing in de omgeving;

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
grotere gehelen.	
De Dorpsloop is ruimtelijk en fysisch structuurbepalend voor het gebied. Er moer rekening gehouden worden met de overstromingsgevoeligheid stroomafwaarts. De Dorpsloop moet daarom een ondersteunende rol spelen bij de waterhuishouding in het gebied en moet in rekening worden gebracht bij de verdere invulling van het gebied.	1B.1.3. De Dorpsloop is een structuurbepalend element in het plangebied en moet gevrijwaard blijven. Inbuizing van de beek, bebouwing en/of verharding langs de beekoevers is niet toegelaten.
Bij dit project is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De projecten voor een deel van het gebied mogen de latere ontwikkeling van de rest van het gebied niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 1 ha of meer dan 25 woningen een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, waterbuffering, …. De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag. Bestaande inrichtingsstudies voor het gebied of stadsontwerpen die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldige inrichtingsstudie.	1B.1.4. Bij vergunningsaanvragen voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 1 ha en/of 25 woongelegenheden, wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.
Dit voorschrift is gericht op differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een minimumpercentage van kleinere of middelgrote kavels of woningen te realiseren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd. De laatste alinea van het voorschrift heeft tot doel te vermijden dat door fasering of opsplitsing van de ontwikkeling niet meer zou moeten worden voldaan aan de verplichtingen van de eerste alinea's, terwijl de gezamenlijke oppervlakte van de gronden die verkaveld of bebouwd worden, wel groter is dan een halve hectare. De ontwikkelingsfasen worden als één geheel beschouwd, en de normen worden op het geheel toegepast. Concreet betekent dit dat als in een eerste ontwikkelingsfase het beoogde aandeel kleine of middelgrote woningen niet gehaald wordt, dit zal	1B.1.5. In dit gebied kan een verkavelingsvergunning voor woningbouw voor een totale oppervlakte van minstens een halve hectare, pas afgeleverd worden indien minstens de helft van de loten een kleine of middelgrote oppervlakte heeft en de verkavelingsvoorschriften bepalen dat op die loten een woning kan worden opgericht met een klein of middelgroot volume. Van het aandeel kleine en middelgrote loten of woningen bestaat minstens de helft uit kleine loten of woningen. Onder een kleine kavel wordt verstaan een kavel van maximum 500 m². Onder een middelgrote kavel wordt verstaan een kavel van maximaal 750 m². Onder een kleine woning wordt verstaan een woning met een maximaal bouwvolume van 550 m³. Onder een middelgrote woning wordt verstaan een woning met een maximaal bouwvolume van 650 m³. Indien de verkavelingsvergunning voorziet in oprichting van één of meer gebouwen met verschillende woongelegenheden, of in de oprichting van aaneengesloten woningen met gemeenschappelijke buitenruimte, wordt voor de toepassing van deze bepaling het aandeel van elke woongelegenheid in de grondoppervlakte als kavel beschouwd. Een stedenbouwkundige vergunning voor de gegroepeerde bouw van woningen op een totale terreinoppervlakte van minstens een halve hectare, kan pas worden afgeleverd indien minstens een de helft van de woongelegenheden kleine of middelgrote woningen zijn. Van het aandeel kleine en middelgrote woningen bestaat minstens de helft uit kleine woningen.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
moeten worden gecompenseerd in een latere ontwikkelingsfase. Omgekeerd kan de eigenaar of ontwikkelaar die in een eerste ontwikkelingsfase een groter aandeel kleine of middelgrote woningen heeft gerealiseerd, in een latere fase minder dergelijke woningen realiseren, zolang het beoogde aandeel, gerekend voor alle ontwikkelingsfasen, gehaald wordt. Het is uiteraard nuttig en wenselijk dat de aanvrager van een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunningen die meer dan een halve hectare gronden bezit of plant te ontwikkelen, maar dat gefaseerd doet, bij het indienen van een aanvraagdossier aangeeft welke gronden hij in het gebied bezit of plant te ontwikkelen, en hoe hij meent voor het geheel te zullen voldoen aan de gestelde normen. Onder het bouwvolume wordt het bruto-bouwvolume verstaan, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt dus niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft.	Indien een eigenaar of ontwikkelaar in het gebied meer dan een halve hectare aaneengesloten gronden bezit of kan ontwikkelen, maar het verkavelen of bebouwen van de betrokken gronden faseert en daarvoor opeenvolgende aanvragen voor een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning indient, waarbij één of meer aanvragen een oppervlakte beslaan van minder dan een halve hectare, dan gelden niettemin de verplichtingen van het eerste en tweede lid, met dien verstande dat de opeenvolgende ontwikkelingsfasen voor de toepassing van die verplichtingen als één geheel worden beschouwd.
Voor werken die uit een watertoets voortvloeien. Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein (zie hierboven). Met ‘technieken van natuurtechnische milieubouw’ wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid:http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.	1B.1.6. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

7.3 Woongebied Kwade Gat (plan 07 - Wommelgem)

7.3.1 Bestaande ruimtelijke structuur

Situering

Het deelproject is gelegen in het oosten van het grootstedelijk gebied op de morfologische grens tussen de kern van Borsbeek en de kern van Wommelgem. De ligging van het deelproject is weergegeven op **kaart 0 'situering plangebieden' als 1C Kwade Gat**.

Ruimtelijke context

Het deelproject sluit aan op de bebouwing rond fort II in Wommelgem. Tussen het fort en het centrum van Wommelgem is nog een grote, ingesloten open ruimteplek aanwezig die functioneert als buffer tussen de ontwikkelingen langs de R11 en Wommelgem centrum. Het zuidwestelijke deel van deze bufferruimte is praktisch volledig ingesloten door bebouwing. Een aantal bedrijven dat in het woongebied rond dit gebied is gevestigd, heeft al delen van het ingesloten agrarisch gebied ingenomen. Daardoor is er nog een theoretisch ontwikkelbare oppervlakte van ongeveer 6 ha. Het vrijliggende deel nabij het centrum van Borsbeek gelegen en sluit aan op de kernbebouwing van deze gemeente. Bij een eventuele doortrekking van de tram tot in Wommelgem, zoals voorzien in het Masterplan Antwerpen, ligt het gebied langs de tramlijn (Herentalsebaan). De ontsluiting is optimaal via de Herentalsebaan, de grote verbindingsader tussen de stad, de R11 en Wommelgem.

Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op volgende kaarten:

Kaart 4.1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Het gebied wordt hoofdzakelijk gebruikt als grasland, een aantal kleinere bedrijven heeft een deel van de gronden in gebruik genomen. De randen van het gebied zijn bijna volledig bebouwd met aan de kant van het fort een halfopen bebouwingspatroon en aan de kant van de open bufferruimte een open bebouwingspatroon.

Bestaande juridische toestand

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden tekstueel aangegeven in de onderstaande tabel en kaarten.

Plan	Naam
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979)
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Verkavelingsvergunningen	144/272 (12/4/1999), 144/222 (24/5/1983), 144/301 (7/4/2003), 144/695 (9/11/1965), 144/199 (5/2/1980, 144/204 (25/2/1986), 144/184 (18/5/1978), 144/532 (4/9/1950), 144/188 (21/3/1978), 144/693
Beschermde monumenten	Geen
Beschermde dorpsgezichten	Geen
Beschermde landschappen	Geen
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)	Geen
Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H)	Aansluitend: Fort 2 als habitatrichtlijngebied 'Historische fortengordels van Antwerpen als vleermuizenhabitats' (BE2100045-1)

Plan	Naam
Ramsargebieden	Geen
Gebieden van het duinendecreet	Geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	Geen
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	Geen
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen
Bosreservaten	Geen
Beschermingszones grondwaterwinning	Geen
Bevaarbare waterlopen	Geen
Onbevaarbare waterlopen	Geen
Gewestwegen	Geen
Spoorwegen	Geen

In het plangebied of in de omgeving ervan zijn géén provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkavelingsvergunningen, beschermde monumenten, vogelrichtlijngebieden, ramsargebieden, beschermde duingebieden of voor de landbouw belangrijke duingebieden, gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON), grondwaterbeschermingsgebieden, erkende of Vlaamse natuurreservaten, bosreservaten of spoorwegen gelegen die relevant zijn voor dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Aansluitend op het gebied is het habitatrichtlijngebied fort 2 gelegen waardoor een passende beoordeling voor het projectgebied werd gemaakt (een uitgebreide beschrijving is terug te vinden in het bijgevoegde plan-MER, deel passende beoordeling en verscherpte natuurtoets, hoofdstuk 5.2). De mogelijke randvoorwaarden en vertaling ten aanzien van het RUP wordt hieronder opgenomen onder 7.3.3.

Het plangebied is grotendeels bestemd als agrarisch gebied. De percelen langs de uitgeruste wegen zijn bestemd als woongebied en als woongebied met landelijk karakter.

Kaart 2: Bestaande juridische toestand: gewestplan met aanduiding wijzigingen

Kaart 3: Bestaande juridische toestand: andere plannen

7.3.2 Begrenzing van het deelproject

Het plangebied wordt begrensd door de Herentalsebaan, de Hofstraat, de Van Asschestraat en Kapelaan Staslaan. Er wordt daardoor een ingesloten agrarisch gebied opgenomen, de open ruimteplek tussen het fort en Wommelgem wordt daardoor gevrijwaard. De woongebieden langs de randen worden opgenomen om de juridische onduidelijkheid voor die percelen weg te werken. (deels woongebied, deels agrarisch gebied). De woningen langs de Fortbaan en het achterliggend lokaal bedrijventerrein worden niet opgenomen aangezien de huidige bestemmingen voldoende juridisch duidelijk zijn (woonpercelen volledig woongebied, buffer met het lokaal bedrijventerrein, bedrijven volledig in KMO zone).

7.3.3 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR

De voor dit deelRUP relevante en ruimtelijk vertaalbare milderende maatregelen, evenals de maatregelen vanuit de watertoets en de passende beoordeling worden hieronder weergegeven. Ook wordt weergegeven hoe de milderende maatregelen concreet doorwerken in het deelRUP.

Milderende maatregelen, randvoorwaarden en hun ruimtelijke vertaling

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
De elementen van de watertoets zijn in deel II van de plan-MER beschreven onder de hoofdstukken 5.4.2 (grondwater) en 6.4.3 (oppervlaktewater). De overstromingsgevoeligheid van dit gebied vormt een belangrijk aandachtspunt. Maatregelen inzake infiltratie en vertraagde afvoer zijn dan ook op niveau van het gehele gebied noodzakelijk. De afwatering van het planelement 1E kan via de noordelijke waterloop aantakken op de Rollebeek. Verder wordt voorgesteld om de bestaande smalle gracht in het zuidelijke deel op te waarderen tot een volwaardige buffergracht en eventueel een bijkomende buffergracht centraal in het gebied te voorzien. Deze buffergrachten krijgen best een natuurlijke inrichting en zorgen mee voor een verhoogde infiltratie en een vertraagde afvoer van afstromend hemelwater.	- De verordenende voorschriften laten expliciet alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toe. De concrete invulling van de buffercapaciteit zal bij de vergunningverlening in overweging kunnen worden genomen. - Er is verordenend opgenomen dat een inrichtingsstudie bij de vergunningsaanvraag moet gevoegd worden bij aanvragen voor een project vanaf een bepaalde terreinoppervlakte. Er is daarbij opgenomen dat de inrichtingsstudie voor dit gebied een onderzoek moet bevatten naar en de effectief te nemen ruimtelijk, stedenbouwkundige maatregelen in het kader van de waterhuishouding, het beheersen van de waterproblematiek en het voorkomen van wateroverlast.
Op vlak van woonkwaliteit vormt de afstemming met de aanwezige (beperkte) bedrijvigheid aan de rand van het gebied een aandachtspunt.	- De verordenende voorschriften geven aan dat alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming maar zijn toegelaten voor zover aandacht besteed wordt aan de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en de inpassing in de omgeving. - In de toelichtende kolom wordt bij het begrip 'relatie met de in de omgeving aanwezige functies' gewezen op de aandacht die gevraagd wordt voor een afstemming met de noordelijk gelegen bedrijven.
De elementen van de passende beoordeling zijn in het deel 'passende beoordeling en verscherpte natuurtoets' van de plan-MER beschreven onder hoofdstuk 5.2. Fort 2 is een belangrijk vleermuizenverblijf waardoor het deelgebied een jachtgebied voor vleermuizen vormt. Door de realisatie van het woongebied gaat de habitatkwaliteit van het jachtgebied achteruit, onder meer door verlies van open ruimte en door verstoring. Aangezien aan de randen van het planelement reeds bewoning en (in beperkte mate) bedrijvigheid aanwezig is, kan aangenomen worden dat de habitatkwaliteit op heden suboptimaal is. Het behoud van het noordelijk gelegen open ruimtegebied vormt dan ook de belangrijkste milderende maatregel, samen met het behoud van de connectiviteit van het fort met de waterlopen en bestaande groenelementen.	- Het noordelijk gelegen open ruimtegebied is in het gewestplan bestemd als agrarisch gebied. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Wommelgem is opgenomen dat een gemeentelijk RUP 'open Schootsveld' zal worden opgemaakt om het gebied als een groengebied te kunnen ontwikkelen en om beperkingen op te kunnen leggen aan de aangrenzende functies en de glastuinbouw. Op die manier worden de nodige garanties geboden voor het behoud van het open ruimtegebied en het jachtgebied van de vleermuizen.
In hoofdstuk 2.3 van het Ruimtelijk Veiligheidsrapport werd de impact van Seveso-inrichtingen op de geplande woongebieden onderzocht. In alle gevallen liggen bestaande woongebieden of kwetsbare functies dichter bij de Seveso-inrichtingen dan de geplande woongebieden. De geplande ontwikkelingen hebben bijgevolg geen bijkomende determinerende impact op de Seveso-inrichtingen.	- Geen vraag tot wijziging van de planopties. - Geen vraag tot opname van bijkomende randvoorwaarden.

7.3.4 Op te heffen voorschriften

Koninklijk Besluit 28/12/1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979):

- woongebied met landelijk karakter

- agrarisch gebied

7.3.5 Ontwikkeling als woongebied

Het agrarisch gebied wordt herbestemd tot woongebied om een rol te kunnen vervullen in het grootstedelijk aanbodbeleid. Deze rol is belangrijk gelet op de ligging van het gebied nabij een grootstedelijke openbaar vervoersas en de ligging nabij regionale tewerkstellingsplaatsen. De aanzet voor de ontwikkeling is reeds gegeven door een aantal bedrijven.

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone worden voorgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. Gemeenten kunnen de voorschriften verfijnen in een gemeentelijk RUP wat impliceert dat zowel de bestemming, de inrichting als het beheer kunnen worden vastgelegd. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socioculturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. - Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw. ... - Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, parken … - Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening … - Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteit in aanmerking) : winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel ... - Horeca (hotel, restaurant, café) - Bedrijven, kantoren en diensten uitgezonderd Seveso-inrichtingen - Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering ... - Socioculturele voorzieningen: cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes - Recreatieve voorzieningen: speelpleinen, zwembad, sportvelden, sport- en fitnesscentra.	**Artikel 1C.1 Woongebied** 1C.1.1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.
Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevengeschikt. Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact, waaronder ook de parkeerplaatsen, zullen uitgebreider moeten worden beoordeeld. Bij de afweging van een project en haar relatie met de in de omgeving aanwezige functies moet nagegaan worden op welke manier de impact van de noordelijk gelegen bedrijven gemilderd kan worden en welke mogelijkheden voor de landbouw nog bestaan als het gebied wordt aangesneden. Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ….van het project of gebouw. Daarbij moet voldoende aandacht worden besteed aan de waterbuffering. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.	1C.1.2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; - de bestaande of gewenste woondichtheid; - de inpassing in de omgeving;

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Er wordt gestreefd naar 25 wooneenheden per ha. Dit moet bekeken worden in grotere gehelen.	
Bij dit project is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De projecten voor een deel van het gebied mogen de latere ontwikkeling van de rest van het gebied niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 1 ha of meer dan 25 woningen een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, waterbuffering, …. De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag. Bestaande inrichtingsstudies voor het gebied of stadsontwerpen die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldige inrichtingsstudie.	1C.1.3. Bij vergunningsaanvragen voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 1 ha en/of 25 woongelegenheden, wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie voor dit gebied moet een onderzoek bevatten naar en de effectief te nemen ruimtelijk, stedenbouwkundige maatregelen in het kader van de waterhuishouding, het beheersen van de waterproblematiek en het voorkomen van wateroverlast De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.
Dit voorschrift is gericht op differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een minimumpercentage van kleinere of middelgrote kavels of woningen te realiseren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd. De laatste alinea van het voorschrift heeft tot doel te vermijden dat door fasering of opsplitsing van de ontwikkeling niet meer zou moeten worden voldaan aan de verplichtingen van de eerste alinea's, terwijl de gezamenlijke oppervlakte van de gronden die verkaveld of bebouwd worden, wel groter is dan een halve hectare. De ontwikkelingsfasen worden als één geheel beschouwd, en de normen worden op het geheel toegepast. Concreet betekent dit dat als in een eerste ontwikkelingsfase het beoogde aandeel kleine of middelgrote woningen niet gehaald wordt, dit zal moeten worden gecompenseerd in een latere ontwikkelingsfase. Omgekeerd kan de eigenaar of ontwikkelaar die in een eerste ontwikkelingsfase een groter aandeel kleine of middelgrote woningen heeft gerealiseerd, in een latere fase minder dergelijke woningen realiseren, zolang het beoogde aandeel, gerekend voor alle ontwikkelingsfasen, gehaald wordt. Het is uiteraard nuttig en wenselijk dat de	1C.1.4. In dit gebied kan een verkavelingsvergunning voor woningbouw voor een totale oppervlakte van minstens een halve hectare, pas afgeleverd worden indien minstens de helft van de loten een kleine of middelgrote oppervlakte heeft en de verkavelingsvoorschriften bepalen dat op die loten een woning kan worden opgericht met een klein of middelgroot volume. Van het aandeel kleine en middelgrote loten of woningen bestaat minstens de helft uit kleine loten of woningen. Onder een kleine kavel wordt verstaan een kavel van maximum 500 m². Onder een middelgrote kavel wordt verstaan een kavel van maximaal 750 m². Onder een kleine woning wordt verstaan een woning met een maximaal bouwvolume van 550 m³. Onder een middelgrote woning wordt verstaan een woning met een maximaal bouwvolume van 650 m³. Indien de verkavelingsvergunning voorziet in oprichting van één of meer gebouwen met verschillende woongelegenheden, of in de oprichting van aaneengesloten woningen met gemeenschappelijke buitenruimte, wordt voor de toepassing van deze bepaling het aandeel van elke woongelegenheid in de grondoppervlakte als kavel beschouwd. Een stedenbouwkundige vergunning voor de gegroepeerde bouw van woningen op een totale terreinoppervlakte van minstens een halve hectare, kan pas worden afgeleverd indien minstens een de helft van de woongelegenheden kleine of middelgrote woningen zijn. Van het aandeel kleine en middelgrote woningen bestaat minstens de helft uit kleine woningen. Indien een eigenaar of ontwikkelaar in het gebied meer dan een halve hectare aaneengesloten gronden bezit of kan ontwikkelen, maar het verkavelen of bebouwen van de betrokken gronden faseert en daarvoor opeenvolgende aanvragen voor een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning indient, waarbij één of meer aanvragen een oppervlakte beslaan van minder dan een halve hectare, dan gelden niettemin de verplichtingen van het eerste en tweede

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
aanvrager van een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunningen die meer dan een halve hectare gronden bezit of plant te ontwikkelen, maar dat gefaseerd doet, bij het indienen van een aanvraagdossier aangeeft welke gronden hij in het gebied bezit of plant te ontwikkelen, en hoe hij meent voor het geheel te zullen voldoen aan de gestelde normen. Onder het bouwvolume wordt het bruto-bouwvolume verstaan, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt dus niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft.	lid, met dien verstande dat de opeenvolgende ontwikkelingsfasen voor de toepassing van die verplichtingen als één geheel worden beschouwd.
Voor werken die uit een watertoets voortvloeien. Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein (zie hierboven). Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid:http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.	1C.1.5. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.
Overgangsmaatregel voor landbouw in het gebied. Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw, … . Het gaat om een overgangsmaatregel, bestaande bedrijven kunnen overgenomen worden door een andere rechtspersoon zonder het statuut bestaand te verliezen op voorwaarde dat de activiteit dezelfde of gelijkaardig blijft.	1C.1.6. Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.

7.4 Woongebied Koeisteerthof (plan 11 - Mortsel)

7.4.1 Bestaande ruimtelijke structuur

Situering

Het deelproject is gelegen in het oosten van het grootstedelijk gebied. Het gebied sluit aan op de woonwijkontwikkelingen tussen de Liersesteenweg en de spoorweg tussen Antwerpen-Lier. De ligging van het deelproject is weergegeven op **kaart 0 'situering plangebieden' als 1D Koeisteerthof**.

Ruimtelijke context

Het deelproject sluit aan op de kernontwikkelingen in Mortsel en kan beschouwd worden als de laatste fase van de woonwijk tussen de Liersesteenweg en de spoorweg Antwerpen-Lier. Het gebied sluit aan op de bossen rond de villa Koeisteert en het verbindingsspoor naar de lijn Antwerpen-Brussel. De bossen rond villa Koeisteert maken deel uit van een ecologische verbinding langs de spoorweg. Het gebied is op 800 meter van het centrum gelegen en is optimaal ontsluitbaar. Bij de geplande doortrekking van de tram tot in Boechout, zoals voorzien in het Masterplan Antwerpen, ligt het gebied binnen de invloedssfeer van een grootstedelijke openbaar vervoersas. Het woonuitbreidingsgebied heeft nog een theoretisch ontwikkelbare oppervlakte van 2,5 ha.

Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op volgende kaarten:

Kaart 1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Het gebied wordt hoofdzakelijk gebruikt als grasveld en loopt uit tot in de bossen van villa Koeisteert. De aanzet voor de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied is gegeven via een verkaveling (rijwoningen met tuin) met een achterliggend blokgebouw.

Bestaande juridische toestand

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden tekstueel aangegeven in de onderstaande tabel en kaarten.

Plan	Naam
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979)
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Verkavelingsvergunningen	082/076 (23/8/1983)
Beschermde monumenten	Geen
Beschermde dorpsgezichten	Geen
Beschermde landschappen	Geen
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)	Geen
Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H)	Geen
Ramsargebieden	Geen
Gebieden van het duinendecreet	Geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	Geen
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	Geen

Plan	Naam
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen
Bosreservaten	Geen
Beschermingszones grondwaterwinning	Geen
Bevaarbare waterlopen	Geen
Onbevaarbare waterlopen	Geen
Gewestwegen	Geen
Spoorwegen	Aansluitend verbindingsspoor Antwerpen-Brussel

In het plangebied of in de omgeving ervan zijn géén provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkavelingsvergunningen, beschermde monumenten, vogelrichtlijngebieden, habitatrichtlijngebieden, ramsargebieden, beschermde duingebieden of voor de landbouw belangrijke duingebieden, gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON), grondwaterbeschermingsgebieden, erkende of Vlaamse natuurreservaten, bosreservaten of spoorwegen gelegen die relevant zijn voor dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het plangebied is grotendeels bestemd als woonuitbreidingsgebied. De percelen langs de Liersesteenweg zijn bestemd als woongebied.

Kaart 2: Bestaande juridische toestand: gewestplan met aanduiding wijzigingen

Kaart 3: Bestaande juridische toestand: andere plannen

7.4.2 Begrenzing van het deelproject

Het plangebied wordt begrensd door de Liersesteenweg, de Koeisteerthofdreef, het verbindingsspoor en de bossen rond de villa Koeisteert. Het grootste deel van het woonuitbreidingsgebied wordt daardoor opgenomen. Het noordelijke deel van het woonuitbreidingsgebied wordt niet opgenomen. Dit gebied sluit aan op de villa Koeisteert, het sportcentrum Blauwe Regen en het vrijliggende woongebied achter de Kardinaal Cardijnstraat. Het is wenselijk dat deze ruimtelijke ontwikkelingen samenhangend worden bekeken. Aangezien deze functies op lokaal niveau functioneren (villa, sportcentrum, outdoor sportvelden, lokaal verdichtingsproject) worden ze niet opgenomen in het gewestelijk RUP, de ruimtelijke perspectieven kunnen best via een lokaal planinitiatief worden vastgelegd.

7.4.3 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR

De voor dit deelRUP relevante en ruimtelijk vertaalbare milderende maatregelen, evenals de maatregelen vanuit de watertoets worden hieronder weergegeven. Ook wordt weergegeven hoe de milderende maatregelen concreet doorwerken in het deelRUP.

Milderende maatregelen, randvoorwaarden en hun ruimtelijke vertaling

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
De oppervlakte van dit planelement is beperkt zodat de milieu-impact in principe ook beperkt is. Doordat de realisatie van het woongebied verlies van groene ruimte in een gebied met hoge woondichtheid betekent, is de impact ten aanzien van woonkwaliteit evenwel belangrijk. Inrichting van een overgangszone tussen het woongebied en het noordelijk gelegen groengebied als publiek domein met de nodige groenvoorzieningen en de ontwikkeling van een nieuwe visuele relatie met het Koeisteerthof is dan ook wenselijk.	- De verordenende voorschriften laten openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen toe. - De verordenende voorschriften geven aan dat alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming maar zijn toegelaten voor zover aandacht besteed wordt aan de bestaande en gewenste woondichtheid en de inpassing in de omgeving. - In de toelichtende kolom wordt bij deze begrippen gewezen op de aandacht die gevraagd wordt voor de

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
	woonkwaliteit, het voorzien van openbaar groen en een uit te werken (zicht)relatie met Koeisteerthof.
De elementen van de watertoets zijn in deel II van de plan-MER beschreven onder de hoofdstukken 5.4.2 (grondwater) en 6.4.3 (oppervlaktewater). Gezien de overstromingsgevoeligheid stroomafwaarts dient extra aandacht besteed te worden aan infiltratie en vertraagde afvoer van hemelwater. Er kan een klein bufferbekken worden ingericht in de bovenvermelde overgangszone.	- De verordenende voorschriften laten expliciet alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toe. De concrete invulling van de buffercapaciteit zal bij de vergunningverlening in overweging kunnen worden genomen.
In hoofdstuk 2.3 van het Ruimtelijk Veiligheidsrapport werd de impact van Seveso-inrichtingen op de geplande woongebieden onderzocht. In alle gevallen liggen bestaande woongebieden of kwetsbare functies dichter bij de Seveso-inrichtingen dan de geplande woongebieden. De geplande ontwikkelingen hebben bijgevolg geen bijkomende determinerende impact op de Seveso-inrichtingen.	- Geen vraag tot wijziging van de planopties. - Geen vraag tot opname van bijkomende randvoorwaarden.

7.4.4 Op te heffen voorschriften

Koninklijk Besluit 28/12/1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979):

- woongebied

- woonuitbreidingsgebied

7.4.5 Ontwikkeling als woongebied

Het woonuitbreidingsgebied wordt herbestemd tot woongebied om een rol te kunnen vervullen in het grootstedelijk aanbodbeleid. Deze rol is belangrijk gelet op de ligging nabij een grootstedelijke openbaar vervoersas.

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone worden voorgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. Gemeenten kunnen de voorschriften verfijnen in een gemeentelijk RUP. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socioculturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. - Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw. ... - Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, parken … - Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening … - Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteit in aanmerking) : winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel ... - Horeca (hotel, restaurant, café) - Bedrijven, kantoren en diensten uitgezonderd Seveso-inrichtingen - Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering ... - Socioculturele voorzieningen: cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes - Recreatieve voorzieningen: speelpleinen, zwembad, sportvelden, sport- en fitnesscentra.	**Artikel 1D.1. Woongebied** 1D.1.1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.
Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevengeschikt. Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact, waaronder ook de parkeerplaatsen, zullen uitgebreider moeten worden beoordeeld. Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ….van het project of gebouw. Daarbij dient een specifieke afweging gemaakt te worden ten aanzien van de woonkwaliteit, het voorzien van openbaar groen en de (zicht)relatie met Koeisteerthof. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Er wordt gestreefd naar 25 wooneenheden per ha. Dit moet bekeken worden in grotere gehelen.	1D.1.2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; - de bestaande of gewenste woondichtheid; - de inpassing in de omgeving;

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Dit voorschrift is gericht op differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een minimumpercentage van kleinere of middelgrote kavels of woningen te realiseren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd. De laatste alinea van het voorschrift heeft tot doel te vermijden dat door fasering of opsplitsing van de ontwikkeling niet meer zou moeten worden voldaan aan de verplichtingen van de eerste alinea's, terwijl de gezamenlijke oppervlakte van de gronden die verkaveld of bebouwd worden, wel groter is dan een halve hectare. De ontwikkelingsfasen worden als één geheel beschouwd, en de normen worden op het geheel toegepast. Concreet betekent dit dat als in een eerste ontwikkelingsfase het beoogde aandeel kleine of middelgrote woningen niet gehaald wordt, dit zal moeten worden gecompenseerd in een latere ontwikkelingsfase. Omgekeerd kan de eigenaar of ontwikkelaar die in een eerste ontwikkelingsfase een groter aandeel kleine of middelgrote woningen heeft gerealiseerd, in een latere fase minder dergelijke woningen realiseren, zolang het beoogde aandeel, gerekend voor alle ontwikkelingsfasen, gehaald wordt. Het is uiteraard nuttig en wenselijk dat de aanvrager van een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunningen die meer dan een halve hectare gronden bezit of plant te ontwikkelen, maar dat gefaseerd doet, bij het indienen van een aanvraagdossier aangeeft welke gronden hij in het gebied bezit of plant te ontwikkelen, en hoe hij meent voor het geheel te zullen voldoen aan de gestelde normen. Onder het bouwvolume wordt het bruto-bouwvolume verstaan, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt dus niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft.	1D.1.3. In dit gebied kan een verkavelingsvergunning voor woningbouw voor een totale oppervlakte van minstens een halve hectare, pas afgeleverd worden indien minstens de helft van de loten een kleine of middelgrote oppervlakte heeft en de verkavelingsvoorschriften bepalen dat op die loten een woning kan worden opgericht met een klein of middelgroot volume. Van het aandeel kleine en middelgrote loten of woningen bestaat minstens de helft uit kleine loten of woningen. Onder een kleine kavel wordt verstaan een kavel van maximum 500 m². Onder een middelgrote kavel wordt verstaan een kavel van maximaal 750 m². Onder een kleine woning wordt verstaan een woning met een maximaal bouwvolume van 550 m³. Onder een middelgrote woning wordt verstaan een woning met een maximaal bouwvolume van 650 m³. Indien de verkavelingsvergunning voorziet in oprichting van één of meer gebouwen met verschillende woongelegenheden, of in de oprichting van aaneengesloten woningen met gemeenschappelijke buitenruimte, wordt voor de toepassing van deze bepaling het aandeel van elke woongelegenheid in de grondoppervlakte als kavel beschouwd. Een stedenbouwkundige vergunning voor de gegroepeerde bouw van woningen op een totale terreinoppervlakte van minstens een halve hectare, kan pas worden afgeleverd indien minstens een de helft van de woongelegenheden kleine of middelgrote woningen zijn. Van het aandeel kleine en middelgrote woningen bestaat minstens de helft uit kleine woningen. Indien een eigenaar of ontwikkelaar in het gebied meer dan een halve hectare aaneengesloten gronden bezit of kan ontwikkelen, maar het verkavelen of bebouwen van de betrokken gronden faseert en daarvoor opeenvolgende aanvragen voor een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning indient, waarbij één of meer aanvragen een oppervlakte beslaan van minder dan een halve hectare, dan gelden niettemin de verplichtingen van het eerste en tweede lid, met dien verstande dat de opeenvolgende ontwikkelingsfasen voor de toepassing van die verplichtingen als één geheel worden beschouwd.
Voor werken die uit een watertoets voortvloeien. Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein (zie hierboven). Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid:http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.	1D.1.4. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

7.5 Woongebied Schaliehoevewijk Zuid (plan 11 - Boechout)

7.5.1 Bestaande ruimtelijke structuur

Situering

Het deelproject is gelegen in het oosten van het grootstedelijk gebied in het agrarisch gebied en sluit aan op het agrarisch gebied tussen de Lispersteenweg en de Lierse steenweg (N10). De ligging van het deelproject is weergegeven op **kaart 0 'situering plangebieden' als 1E Schaliehoevewijk**.

Ruimtelijke context

Het deelproject sluit aan op de kernbebouwing van Boechout en kan getypeerd worden als ingesloten agrarisch restgebied tussen de Eggerseelstraat en de Lipsersteenweg. Delen van de uitgeruste wegen zijn reeds bebouwd en ten zuiden van het gebied wordt een lokaal bedrijventerrein gepland. Het agrarisch gebied zal daardoor praktisch volledig ingesloten komen te liggen. Er is een theoretisch ontwikkelbare oppervlakte van ongeveer 3 ha.

Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op volgende kaarten:

Kaart 1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Het gebied wordt hoofdzakelijk gebruikt als gras- en akkerland. Het is een vrijlliggende driehoek tussen de bestaande kernbebouwing en een iets verder gelegen woonlint. De randen van het gebied zijn gedeeltelijk aangesneden, het vriijliggend deel is langs beide uitegruste wegen te ontsluiten. Algemeen wordt het gebied gekenmerkt door een lage dichtheid (open bebouwing) maar met gesloten bebouwing aan het vrijliggende deel. Van noord naar zuid loopt een hoogspanningsleiding die het gebied in twee deelt.

Bestaande juridische toestand

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden tekstueel aangegeven in de onderstaande tabel en kaarten.

Plan	Naam
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979)
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Verkavelingsvergunningen	013/171 (16/6/1997), 013/162 (26/9/1995), 013/587 (28/1/1966), 013/573 (28/7/1955)
Beschermde monumenten	geen
Beschermde dorpsgezichten	Geen
Beschermde landschappen	Geen
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)	Geen
Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H)	Geen
Ramsargebieden	Geen
Gebieden van het duinendecreet	Geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	Geen
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	Geen
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen

Plan	Naam
Bosreservaten	Geen
Beschermingszones grondwaterwinning	Geen
Bevaarbare waterlopen	Geen
Onbevaarbare waterlopen	Geen
Gewestwegen	Geen
Spoorwegen	Geen

In het plangebied of in de omgeving ervan zijn géén provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkavelingsvergunningen, beschermde monumenten, vogelrichtlijngebieden, habitatrichtlijngebieden, ramsargebieden, beschermde duingebieden of voor de landbouw belangrijke duingebieden, gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON), grondwaterbeschermingsgebieden, erkende of Vlaamse natuurreservaten, bosreservaten of spoorwegen gelegen die relevant zijn voor dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het plangebied is bestemd als agrarisch gebied, woongebied en woongebied met landelijk karakter.

Kaart 2: Bestaande juridische toestand: gewestplan met aanduiding wijzigingen

Kaart 3: Bestaande juridische toestand: andere plannen

7.5.2 Begrenzing van het deelproject

Het plangebied wordt begrensd door de Eggerseelstraat, de Vosstraat en de Lispersteenweg. De driehoek tussen deze straten wordt daardoor volledig opgenomen zodat een samenhangend stedenbouwkundig project voor deze zone kan worden onderzocht. Het ingesloten agrarisch gebied zal met de realisatie van de zuidelijke KMO zone zodanig ingesloten worden dat het geen grote betekenisvolle rol meer kan vervullen in de agrarische structuur. Het woongebied met landelijk karakter zal volledig vervat komen te zitten zitten tussen bebouwde structuren (KMO's en grootschalige serres ten noorden) zodat er niet echt sprake meer is van een landelijk profiel. Een omvorming naar woongebied is aangewezen.

7.5.3 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR

De voor dit deelRUP relevante en ruimtelijk vertaalbare milderende maatregelen, evenals de maatregelen vanuit de watertoets worden hieronder weergegeven. Ook wordt weergegeven hoe de milderende maatregelen concreet doorwerken in het deelRUP.

Milderende maatregelen, randvoorwaarden en hun ruimtelijke vertaling

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
De milieueffecten ten gevolge van dit planelement zijn zeer beperkt. Aandachtspunten zijn een kwalitatieve inrichting van het woongebied en het voorzien van een minimum aan publieke ruimte ingericht als speelplek.	- De verordenende voorschriften laten openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen toe. - Er is verordenend opgenomen dat een inrichtingsstudie bij de vergunningsaanvraag moet gevoegd worden bij aanvragen voor een project vanaf een bepaalde terreinoppervlakte. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, waterbuffering, publieke ruimte, …. De milderende maatregelen kunnen daardoor in overweging worden genomen in het kader van de vergunningsaanvraag.

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
De elementen van de watertoets zijn in deel II van de plan-MER beschreven onder de hoofdstukken 5.4.2 (grondwater) en 6.4.3 (oppervlaktewater). Er worden voor dit deelgebied gaan aandachtpunten opgenomen.	- Geen vraag tot wijziging van de planopties. - Geen vraag tot opname van bijkomende randvoorwaarden.
In hoofdstuk 2.3 van het Ruimtelijk Veiligheidsrapport werd de impact van Seveso-inrichtingen op de geplande woongebieden onderzocht. In alle gevallen liggen bestaande woongebieden of kwetsbare functies dichter bij de Seveso-inrichtingen dan de geplande woongebieden. De geplande ontwikkelingen hebben bijgevolg geen bijkomende determinerende impact op de Seveso-inrichtingen.	- Geen vraag tot wijziging van de planopties. - Geen vraag tot opname van bijkomende randvoorwaarden.

7.5.4 Op te heffen voorschriften

Koninklijk Besluit 28/12/1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979):

- woongebied
- woongebied met landelijk karakter
- agrarisch gebied

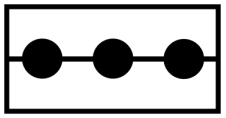
7.5.5 Ontwikkeling als woongebied

Het agrarisch gebied wordt herbestemd tot woongebied om een rol te kunnen vervullen in het grootstedelijk aanbodbeleid. Deze rol is belangrijk gelet op de ligging van het gebied nabij het centrum en het treinstation van Boechout.

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone worden voorgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. Gemeenten kunnen de voorschriften verfijnen in een gemeentelijk RUP. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socioculturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. - Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw. ... - Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, parken … - Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening … - Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteit in aanmerking) : winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel ... - Horeca (hotel, restaurant, café) - Bedrijven, kantoren en diensten uitgezonderd Seveso-inrichtingen - Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering ... - Socioculturele voorzieningen: cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes - Recreatieve voorzieningen: speelpleinen, zwembad, sportvelden, sport- en fitnesscentra.	**Artikel 1E.1. Woongebied** 1E.1.1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.
Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevengeschikt. Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact, waaronder ook de parkeerplaatsen, zullen uitgebreider moeten worden beoordeeld. Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ….van het project of gebouw. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Er wordt gestreefd naar 25 wooneenheden per ha. Dit moet bekeken worden in grotere gehelen.	1E.1.2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; - de bestaande of gewenste woondichtheid; - de inpassing in de omgeving;

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Bij dit project is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De projecten voor een deel van het gebied mogen de latere ontwikkeling van de rest van het gebied niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 1 ha of meer dan 25 woningen een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, waterbuffering, …. De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag. Bestaande inrichtingsstudies voor het gebied of stadsontwerpen die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldige inrichtingsstudie.	1E.1.3. Bij vergunningsaanvragen voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 1 ha en/of 25 woongelegenheden, wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.
Dit voorschrift is gericht op differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een minimumpercentage van kleinere of middelgrote kavels of woningen te realiseren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd. De laatste alinea van het voorschrift heeft tot doel te vermijden dat door fasering of opsplitsing van de ontwikkeling niet meer zou moeten worden voldaan aan de verplichtingen van de eerste alinea's, terwijl de gezamenlijke oppervlakte van de gronden die verkaveld of bebouwd worden, wel groter is dan een halve hectare. De ontwikkelingsfasen worden als één geheel beschouwd, en de normen worden op het geheel toegepast. Concreet betekent dit dat als in een eerste ontwikkelingsfase het beoogde aandeel kleine of middelgrote woningen niet gehaald wordt, dit zal moeten worden gecompenseerd in een latere ontwikkelingsfase. Omgekeerd kan de eigenaar of ontwikkelaar die in een eerste ontwikkelingsfase een groter aandeel kleine of middelgrote woningen heeft gerealiseerd, in een latere fase minder dergelijke woningen realiseren, zolang het beoogde aandeel, gerekend voor alle ontwikkelingsfasen, gehaald wordt. Het is uiteraard nuttig en wenselijk dat de aanvrager van een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunningen die meer dan een halve hectare gronden bezit of plant te ontwikkelen, maar dat gefaseerd doet, bij het indienen van een aanvraagdossier aangeeft welke gronden hij in het gebied bezit of plant te ontwikkelen, en hoe hij meent voor het geheel te zullen voldoen aan de gestelde normen. Onder het bouwvolume wordt het bruto-bouwvolume verstaan, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt dus niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft.	1E.1.4. In dit gebied kan een verkavelingsvergunning voor woningbouw voor een totale oppervlakte van minstens een halve hectare, pas afgeleverd worden indien minstens de helft van de loten een kleine of middelgrote oppervlakte heeft en de verkavelingsvoorschriften bepalen dat op die loten een woning kan worden opgericht met een klein of middelgroot volume. Van het aandeel kleine en middelgrote loten of woningen bestaat minstens de helft uit kleine loten of woningen. Onder een kleine kavel wordt verstaan een kavel van maximum 500 m². Onder een middelgrote kavel wordt verstaan een kavel van maximaal 750 m². Onder een kleine woning wordt verstaan een woning met een maximaal bouwvolume van 550 m³. Onder een middelgrote woning wordt verstaan een woning met een maximaal bouwvolume van 650 m³. Indien de verkavelingsvergunning voorziet in oprichting van één of meer gebouwen met verschillende woongelegenheden, of in de oprichting van aaneengesloten woningen met gemeenschappelijke buitenruimte, wordt voor de toepassing van deze bepaling het aandeel van elke woongelegenheid in de grondoppervlakte als kavel beschouwd. Een stedenbouwkundige vergunning voor de gegroepeerde bouw van woningen op een totale terreinoppervlakte van minstens een halve hectare, kan pas worden afgeleverd indien minstens een de helft van de woongelegenheden kleine of middelgrote woningen zijn. Van het aandeel kleine en middelgrote woningen bestaat minstens de helft uit kleine woningen. Indien een eigenaar of ontwikkelaar in het gebied meer dan een halve hectare aaneengesloten gronden bezit of kan ontwikkelen, maar het verkavelen of bebouwen van de betrokken gronden faseert en daarvoor opeenvolgende aanvragen voor een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning indient, waarbij één of meer aanvragen een oppervlakte beslaan van minder dan een halve hectare, dan gelden niettemin de verplichtingen van het eerste en tweede lid, met dien verstande dat de opeenvolgende ontwikkelingsfasen voor de toepassing van die verplichtingen als één geheel worden beschouwd.
Voor werken die uit een watertoets voortvloeien. Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein (zie hierboven). Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te	1E.1.5. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid:http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.	
Overgangsmaatregel voor landbouw in het gebied. Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw, … . Het gaat om een overgangsmaatregel, bestaande bedrijven kunnen overgenomen worden door een andere rechtspersoon zonder het statuut bestaand te verliezen op voorwaarde dat de activiteit dezelfde of gelijkaardig blijft.	1E.1.6. Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.
Deze aanduiding betreft de bestaande (bovengrondse) hoogspanningsleiding en aanhorigheden. Aanhorigheden van een hoogspanningsleiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.	 symbolische aanduiding in overdruk **Artikel 1E.2. Hoogspanningsleiding** In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.

7.6 Woongebied Groot Hoofsveld (plan 11 - Hove)

7.6.1 Bestaande ruimtelijke structuur

Situering

Het deelproject is gelegen in het zuidoosten van het grootstedelijk gebied. Het gaat om een woonuitbreidingsgebied dat aanluit op de kern van Hove. De ligging van het deelproject is weergegeven op **kaart 0 'situering plangebieden' als 1F Groot Hoofsveld**.

Ruimtelijke context

Het deelproject sluit aan op de kernbebouwing van Hove en bestaat vooral uit diepe tuinen en achtergelegen, vrijliggende percelen. Aan de Jos Coveliersstraat is nog een groot onbebouwd terrein aan de uitgeruste weg gelegen. Een deel van het woonuitbreidingsgebied is reeds ontwikkeld via de randvoorwaarden van BPA Grensstraat en zal vooral gebruikt worden voor de verdere uitbreiding van het rusthuis Cantershof. Het vrijliggend deel van het woonuitbreidingsgebied wordt afgescheiden van de open ruimte door de Jos Coveliersstraat. Er is een theoretisch ontwikkelbare oppervlakte van ongeveer 6 ha.

Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op volgende kaarten:

Kaart 1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Het gebied wordt hoofdzakelijk gebruikt als grasland, akkerland en tuinzone. Een aantal percelen zijn in landbouwgebruik, het merendeel van de percelen wordt gebruikt als tuin. De randen zijn aan de grens met Boechout ingevuld met open bebouwing. Aan de kant van Hove centrum komt hoofdzakelijk halfopen en gesloten bebouwing voor. De Jos Coveliersstraat vormt een duidelijke grens met de open ruimtevinger tussen Boechout en Hove waardoor het plangebied duidelijk als een onderdeel van de kern van Hove kan worden beschouwd.

Bestaande juridische toestand

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden tekstueel aangegeven in de onderstaande tabel en kaarten.

Plan	Naam
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979)
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	Aansluitend BPA nr. 14 Grensstraat (M.B. 17/11/1997) , BPA Groot Hoofsveld (MB 22/06/1994)
Verkavelingsvergunningen	053/127 (11/8/2003), 053/566 (13/5/1955), 053/065 (22/5/1978), 053/099 (29/8/1988), 053/091 (3/2/1986), 053/604 (20/12/1961), 053/126 (6/12/1999), 053/509 (7/3/1949), 053/531 (2/3/1951)
Beschermde monumenten	geen
Beschermde dorpsgezichten	Geen
Beschermde landschappen	Geen
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)	Geen
Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H)	Geen
Ramsargebieden	Geen
Gebieden van het duinendecreet	Geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	Omgeving: VEN-gebied 'De bossen van de Lauwerijk en Lachenenbeek' (B.S. 17 oktober 2003)

Plan	Naam
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	Geen
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen
Bosreservaten	Geen
Beschermingszones grondwaterwinning	Geen
Bevaarbare waterlopen	Geen
Onbevaarbare waterlopen	Geen
Gewestwegen	Geen
Spoorwegen	Geen

In het plangebied of in de omgeving ervan zijn géén provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkavelingsvergunningen, beschermde monumenten, vogelrichtlijngebieden, habitatrichtlijngebieden, ramsargebieden, beschermde duingebieden of voor de landbouw belangrijke duingebieden, of het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON), grondwaterbeschermingsgebieden, erkende of Vlaamse natuurreservaten, bosreservaten of spoorwegen gelegen die relevant zijn voor dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

In de omgeving van het deelproject is het VEN-gebied 'De bossen van de Lauwerijk en Lachenenbeek' gelegen waardoor een verscherpte natuurtoets voor het projectgebied werd gemaakt (een uitgebreide beschrijving is terug te vinden in het bijgevoegde plan-MER, deel passende beoordeling en verscherpte natuurtoets, hoofdstuk 5.3). De mogelijke randvoorwaarden en vertaling ten aanzien van het RUP wordt hieronder opgenomen onder 7.6.3.

Het plangebied is bestemd als woonuitbreidingsgebied, de randen als woongebied.

Kaart 2: Bestaande juridische toestand: gewestplan met aanduiding wijzigingen

Kaart 3: Bestaande juridische toestand: andere plannen

7.6.2 Begrenzing van het deelproject

Het plangebied wordt begrensd door de contour van BPA Grensstraat, de Boechoutsesteenweg, de Grensstraat, de Jos Coveliersstraat, de Lintsesteenweg en de Weldadigheidsstraat. Het volledige bouwblok wordt daardoor opgenomen zodat een samenhangend stedenbouwkundig project voor deze zone kan worden onderzocht in samenhang met de bestaande woningen.

7.6.3 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR

De voor dit deelRUP relevante en ruimtelijk vertaalbare milderende maatregelen, evenals de maatregelen vanuit de watertoets en de verscherpte natuurtoets worden hieronder weergegeven. Ook wordt weergegeven hoe de milderende maatregelen concreet doorwerken in het deelRUP.

Milderende maatregelen, randvoorwaarden en hun ruimtelijke vertaling

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
De milieu-impact van dit planelement is beperkt indien rekening gehouden wordt met de relatie met het kasteeldomein van Boechout en omgeving, ondermeer door variatie in bouwhoogte.	- De verordenende voorschriften geven aan dat alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming maar zijn toegelaten voor zover aandacht besteed wordt aan de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en de inpassing in de omgeving. - Er is verordenend opgenomen dat een inrichtingsstudie bij de vergunningsaanvraag moet gevoegd worden bij aanvragen voor een project vanaf een

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
	bepaalde terreinoppervlakte. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, waterbuffering, …. De milderende maatregelen kunnen daardoor in overweging worden genomen in het kader van de vergunningsaanvraag. Een relatie zoeken met het kasteel van Boechout is niet zinvol. Het kasteel grenst niet aan het gebied, het kasteeldomein is op een kilometer van het deelproject gelegen, er is geen morfologische link tussen beide gebieden en de randen van het deelproject zijn reeds grotendeels bebouwd.
De elementen van de watertoets zijn in deel II van de plan-MER beschreven onder de hoofdstukken 5.4.2 (grondwater) en 6.4.3 (oppervlaktewater). Gezien de overstromingsgevoeligheid en het groot aantal te realiseren woningen wordt voorgesteld om extra buffer- en infiltratiecapaciteit te voorzien, zoals de aanleg van een centrale buffergracht.	- De verordenende voorschriften laten expliciet alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toe. De concrete invulling van de buffercapaciteit zal bij de vergunningverlening in overweging kunnen worden genomen (zie hiervoor ook de verplichting tot opmaak van een inrichtingsplan waar o.a. de buffering moet bekeken worden).
In de omgeving van het deelproject is het VEN-gebied 'De bossen van de Lauwerijk en Lachenenbeek' gelegen waardoor een verscherpte natuurtoets voor het projectgebied werd gemaakt Een beschrijving is terug te vinden in het bijgevoegde plan-MER, deel passende beoordeling en verscherpte natuurtoets, hoofdstuk 5.3. Gezien het beperkt verstorend karakter van de woonfunctie, de reeds aanwezige bebouwing en verstoring door wegverkeer en de relatief grote afstand (ongeveer 650 m), worden geen verstoringeffecten op het VEN-gebied verwacht (verwaarloosbaar effect).	- Geen vraag tot wijziging van de planopties. - Geen vraag tot opname van bijkomende randvoorwaarden.
Archeologisch vooronderzoek is aangewezen voor de aanvang van de werken.	- De sectorwetgeving is van toepassing, geen opname in de stedenbouwkundige voorschriften. Het decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium (archeologiedecreet) bevat de nodige rechtsgronden om de bescherming van het archeologisch patrimonium te kunnen afdwingen en om onderzoek naar archeologisch patrimonium mogelijk te maken (artikel 4 van het archeologiedecreet bevat een algemene zorgplicht, artikel 5 verplicht om over alle vergunningsaanvragen een advies in te winnen bij het agentschap dat bevoegd is inzake het archeologisch patrimonium, artikel 6 van het archeologiedecreet regelt de archeologische opgravingen en prospecties, artikel 7 laat de Vlaamse Regering toe het uitvoeren van een opgraving tot algemeen nut te verklaren en daartoe de tijdelijk bezetting van gronden te bevelen, artikel 8 verplicht de aangifte van toevalsvondsten bij het Agentschap).
In hoofdstuk 2.3 van het Ruimtelijk Veiligheidsrapport werd de impact van Seveso-inrichtingen op de geplande woongebieden onderzocht. In alle gevallen liggen bestaande woongebieden of kwetsbare functies dichter bij de Seveso-inrichtingen dan de geplande woongebieden. De geplande ontwikkelingen hebben bijgevolg geen bijkomende determinerende impact op de Seveso-	- Geen vraag tot wijziging van de planopties. - Geen vraag tot opname van bijkomende randvoorwaarden.

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
inrichtingen.	

7.6.4 Op te heffen voorschriften

Koninklijk Besluit 28/12/1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979):

- woongebied

- woonuitbreidingsgebied

7.6.5 Ontwikkeling als woongebied

Het gebied wordt herbestemd tot woongebied om een rol te kunnen vervullen in het grootstedelijk aanbodbeleid. Deze rol is belangrijk gelet op de ligging van het gebied nabij het centrum en het treinstation van Hove.

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone worden voorgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. Gemeenten kunnen de voorschriften verfijnen in een gemeentelijk RUP. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socioculturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. - Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw. ... - Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, parken … - Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening … - Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteit in aanmerking) : winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel ... - Horeca (hotel, restaurant, café) - Bedrijven, kantoren en diensten uitgezonderd Seveso-inrichtingen - Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering ... - Socioculturele voorzieningen: cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes - Recreatieve voorzieningen: speelpleinen, zwembad, sportvelden, sport- en fitnesscentra.	**Artikel 1F.1. Woongebied** 1F.1.1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.
Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevengeschikt. Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact, waaronder ook de parkeerplaatsen, zullen uitgebreider moeten worden beoordeeld. Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ….van het project of gebouw. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Er wordt gestreefd naar 25 wooneenheden per ha. Dit moet bekeken worden in grotere gehelen.	1F.1.2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; - de bestaande of gewenste woondichtheid; - de inpassing in de omgeving;

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Bij dit project is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De projecten voor een deel van het gebied mogen de latere ontwikkeling van de rest van het gebied niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 1 ha of meer dan 25 woningen een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, waterbuffering, …. De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag. Bestaande inrichtingsstudies voor het gebied of stadsontwerpen die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldige inrichtingsstudie.	1F.1.3. Bij vergunningsaanvragen voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 1 ha en/of 25 woongelegenheden, wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.
Dit voorschrift is gericht op differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een minimumpercentage van kleinere of middelgrote kavels of woningen te realiseren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd. De laatste alinea van het voorschrift heeft tot doel te vermijden dat door fasering of opsplitsing van de ontwikkeling niet meer zou moeten worden voldaan aan de verplichtingen van de eerste alinea's, terwijl de gezamenlijke oppervlakte van de gronden die verkaveld of bebouwd worden, wel groter is dan een halve hectare. De ontwikkelingsfasen worden als één geheel beschouwd, en de normen worden op het geheel toegepast. Concreet betekent dit dat als in een eerste ontwikkelingsfase het beoogde aandeel kleine of middelgrote woningen niet gehaald wordt, dit zal moeten worden gecompenseerd in een latere ontwikkelingsfase. Omgekeerd kan de eigenaar of ontwikkelaar die in een eerste ontwikkelingsfase een groter aandeel kleine of middelgrote woningen heeft gerealiseerd, in een latere fase minder dergelijke woningen realiseren, zolang het beoogde aandeel, gerekend voor alle ontwikkelingsfasen, gehaald wordt. Het is uiteraard nuttig en wenselijk dat de aanvrager van een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunningen die meer dan een halve hectare gronden bezit of plant te ontwikkelen, maar dat gefaseerd doet, bij het indienen van een aanvraagdossier aangeeft welke gronden hij in het gebied bezit of plant te ontwikkelen, en hoe hij meent voor het geheel te zullen voldoen aan de gestelde normen. Onder het bouwvolume wordt het bruto-bouwvolume verstaan, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt dus niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft.	1F.1.4. In dit gebied kan een verkavelingsvergunning voor woningbouw voor een totale oppervlakte van minstens een halve hectare, pas afgeleverd worden indien minstens de helft van de loten een kleine of middelgrote oppervlakte heeft en de verkavelingsvoorschriften bepalen dat op die loten een woning kan worden opgericht met een klein of middelgroot volume. Van het aandeel kleine en middelgrote loten of woningen bestaat minstens de helft uit kleine loten of woningen. Onder een kleine kavel wordt verstaan een kavel van maximum 500 m². Onder een middelgrote kavel wordt verstaan een kavel van maximaal 750 m². Onder een kleine woning wordt verstaan een woning met een maximaal bouwvolume van 550 m³. Onder een middelgrote woning wordt verstaan een woning met een maximaal bouwvolume van 650 m³. Indien de verkavelingsvergunning voorziet in oprichting van één of meer gebouwen met verschillende woongelegenheden, of in de oprichting van aaneengesloten woningen met gemeenschappelijke buitenruimte, wordt voor de toepassing van deze bepaling het aandeel van elke woongelegenheid in de grondoppervlakte als kavel beschouwd. Een stedenbouwkundige vergunning voor de gegroepeerde bouw van woningen op een totale terreinoppervlakte van minstens een halve hectare, kan pas worden afgeleverd indien minstens een de helft van de woongelegenheden kleine of middelgrote woningen zijn. Van het aandeel kleine en middelgrote woningen bestaat minstens de helft uit kleine woningen. Indien een eigenaar of ontwikkelaar in het gebied meer dan een halve hectare aaneengesloten gronden bezit of kan ontwikkelen, maar het verkavelen of bebouwen van de betrokken gronden faseert en daarvoor opeenvolgende aanvragen voor een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning indient, waarbij één of meer aanvragen een oppervlakte beslaan van minder dan een halve hectare, dan gelden niettemin de verplichtingen van het eerste en tweede lid, met dien verstande dat de opeenvolgende ontwikkelingsfasen voor de toepassing van die verplichtingen als één geheel worden beschouwd.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Voor werken die uit een watertoets voortvloeien. Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein (zie hierboven). Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid:http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.	1F.1.5. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.
Overgangsmaatregel voor landbouw in het gebied. Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw, … . Het gaat om een overgangsmaatregel, bestaande bedrijven kunnen overgenomen worden door een andere rechtspersoon zonder het statuut bestaand te verliezen op voorwaarde dat de activiteit dezelfde of gelijkaardig blijft.	1F.1.6. Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.

7.7 Woongebied Zeven Huysen (plan 14 - Lint)

7.7.1 Bestaande ruimtelijke structuur

Situering

Het deelproject is gelegen in het zuidoosten van het grootstedelijk gebied. Het gaat om een woonuitbreidingsgebied dat in de kern van Lint is gelegen. De ligging van het deelproject is weergegeven op **kaart 0 'situering plangebieden' als 1G Zeven Huysen**.

Ruimtelijke context

Het deelproject is in de kern gelegen en bestaat vooral uit achtergelegen, vrijliggende percelen. Een deel van het gebied is ingenomen door sportvelden met een clublokaal. De randen van het gebied zijn bebouwd, het vrijliggend deel van het woonuitbreidingsgebied wordt afgescheiden van de open ruimte door de spoorlijn Lier-Mechelen. Er is een theoretisch ontwikkelbare oppervlakte van ongeveer 8 ha.

Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op volgende kaarten:

Kaart 4.1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Het gebied wordt hoofdzakelijk gebruikt als grasland, akkerland en als sportveld voor een aantal sportclubs. De randen van het gebied zijn hoofdzakelijk bebouwd via een halfopen en gesloten bebouwingspatroon. In het westen sluit het gebied aan op een bestaande verkaveling met open bebouwingspatroon.. De spoorlijn en de bebouwing langs de Zevenhuizenstraat vormen een duidelijke grens met de open ruimtevinger tussen Lier, Lint en Hove waardoor het plangebied duidelijk als een onderdeel van de kern van Lint kan worden beschouwd.

Bestaande juridische toestand

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden tekstueel aangegeven in de onderstaande tabel en kaarten.

Plan	Naam
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979)
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Verkavelingsvergunningen	068/170 (13/05/2008), 068/005 (29/11/1965), 068/555 (29/11/1965), 068/555 (17/2/1961), 068/097 (13/9/1979), 068/020 (17/11/1963), 068/094 (29/8/1977), 068/154 (19/05/1955), 068/092 (5/4/1976)
Beschermde monumenten	geen
Beschermde dorpsgezichten	Geen
Beschermde landschappen	Geen
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)	Geen
Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H)	Omgeving: Habitatrichtlijngebied 'Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen' (BE2100017-4 en BE2100017-2)
Ramsargebieden	Geen
Gebieden van het duinendecreet	Geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	Omgeving: VEN-gebied 'De bossen van de Lauwerijk en Lachenenbeek' (B.S. 17 oktober 2003)
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	Geen

Plan	Naam
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen
Bosreservaten	Geen
Beschermingszones grondwaterwinning	Geen
Bevaarbare waterlopen	Geen
Onbevaarbare waterlopen	Geen
Gewestwegen	Geen
Spoorwegen	Geen

In het plangebied of in de omgeving ervan zijn géén provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkavelingsvergunningen, beschermde monumenten, vogelrichtlijngebieden, ramsargebieden, beschermde duingebieden of voor de landbouw belangrijke duingebieden, gebieden van het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON), grondwaterbeschermingsgebieden, erkende of Vlaamse natuurreservaten, bosreservaten of spoorwegen gelegen die relevant zijn voor dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Ten noordoosten van het projectgebied en ervan gescheiden door de spoorweg Lier-Mechelen liggen de deelgebieden van het VEN-gebied 'Bossen van de Lauwerijk- en Lachenebeek' en Habitatrichtlijngebied 'Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen' waardoor een verscherpte natuurtoets voor het projectgebied werd gemaakt (een beschrijving is terug te vinden in het bijgevoegde plan-MER, deel passende beoordeling en verscherpte natuurtoets, hoofdstuk 5.3). De mogelijke randvoorwaarden en vertaling ten aanzien van het RUP wordt hieronder opgenomen onder 7.7.3.

Het plangebied is bestemd als woonuitbreidingsgebied, de randen als woongebied.

Kaart 2: Bestaande juridische toestand: gewestplan met aanduiding wijzigingen

Kaart 3: Bestaande juridische toestand: andere plannen

7.7.2 Begrenzing van het deelproject

Het plangebied wordt begrensd door de Zevenhuizenstraat, de Liersesteenweg, de Schranshoevelaan en de Falconlaan. Het volledige bouwblok wordt daardoor opgenomen zodat een samenhangend stedenbouwkundig project voor deze zone kan worden onderzocht in samenhang met de bestaande woningen en sportfuncties in het gebied.

7.7.3 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR

De voor dit deelRUP relevante en ruimtelijk vertaalbare milderende maatregelen, evenals de maatregelen vanuit de watertoets en de verscherpte natuurtoets worden hieronder weergegeven. Ook wordt weergegeven hoe de milderende maatregelen concreet doorwerken in het deelRUP.

Milderende maatregelen, randvoorwaarden en hun ruimtelijke vertaling

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
De milieu-impact van dit planelement is beperkt. Aandachtspunten zijn de creatie van nieuwe relaties vanuit het deelgebied naar het noordelijk gelegen open ruimtegebied (voor zover mogelijk) en het voorzien van een minimum aan publieke ruimte ingericht als speelplek.	- De verordenende voorschriften geven aan dat alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming maar zijn toegelaten voor zover aandacht besteed wordt aan de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en de inpassing in de omgeving. - Er is verordenend opgenomen dat een inrichtingsstudie bij de vergunningsaanvraag moet gevoegd worden bij aanvragen voor een project vanaf een bepaalde terreinoppervlakte. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
	het gebied: functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, waterbuffering, …. De milderende maatregelen kunnen daardoor in overweging worden genomen in het kader van de vergunningsaanvraag.
De elementen van de watertoets zijn in deel II van de plan-MER beschreven onder de hoofdstukken 5.4.2 (grondwater) en 6.4.3 (oppervlaktewater). Gezien de overstromingsproblematiek stroomafwaarts van het gebied en de realisatie van een groot aantal woningen, is het voorzien van infiltratie- en buffermogelijkheden op niveau van het gehele gebied aangewezen. Door een buffergracht te voorzien, centraal in het deelgebied, wordt een vertraagde afvoer gecreëerd. Daarnaast of aanvullend kan een bufferbekken worden gerealiseerd, aansluitend met het overstromingsgebied ten oosten van het planelement.	- De verordenende voorschriften laten expliciet alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toe. De concrete invulling van de buffercapaciteit zal bij de vergunningverlening in overweging kunnen worden genomen (zie hiervoor ook de verplichting tot opmaak van een inrichtingsplan waar o.a. de buffering moet bekeken worden).
Archeologisch vooronderzoek is aangewezen voor de aanvang van de werken.	- De sectorwetgeving is van toepassing, geen opname in de stedenbouwkundige voorschriften. Het decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium (archeologiedecreet) bevat de nodige rechtsgronden om de bescherming van het archeologisch patrimonium te kunnen afdwingen en om onderzoek naar archeologisch patrimonium mogelijk te maken (artikel 4 van het archeologiedecreet bevat een algemene zorgplicht, artikel 5 verplicht om over alle vergunningsaanvragen een advies in te winnen bij het agentschap dat bevoegd is inzake het archeologisch patrimonium, artikel 6 van het archeologiedecreet regelt de archeologische opgravingen en prospecties, artikel 7 laat de Vlaamse Regering toe het uitvoeren van een opgraving tot algemeen nut te verklaren en daartoe de tijdelijk bezetting van gronden te bevelen, artikel 8 verplicht de aangifte van toevalsvondsten bij het Agentschap).
In hoofdstuk 2.3 van het Ruimtelijk Veiligheidsrapport werd de impact van Seveso-inrichtingen op de geplande woongebieden onderzocht. In alle gevallen liggen bestaande woongebieden of kwetsbare functies dichter bij de Seveso-inrichtingen dan de geplande woongebieden. De geplande ontwikkelingen hebben bijgevolg geen bijkomende determinerende impact op de Seveso-inrichtingen.	- Geen vraag tot wijziging van de planopties. - Geen vraag tot opname van bijkomende randvoorwaarden.

7.7.4 Op te heffen voorschriften

Koninklijk Besluit 28/12/1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979):

- woongebied

- woonuitbreidingsgebied

7.7.5 Ontwikkeling als woongebied

Het gebied wordt herbestemd tot woongebied om een rol te kunnen vervullen in het grootstedelijk aanbodbeleid. Deze rol is belangrijk gelet op de ligging van het gebied nabij het centrum en het treinstation van Kontich Kazerne.

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone worden voorgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. Gemeenten kunnen de voorschriften verfijnen in een gemeentelijk RUP wat impliceert dat zowel de bestemming, de inrichting als het beheer kunnen worden vastgelegd. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socioculturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. - Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw. ... - Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, parken … - Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening … - Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteit in aanmerking) : winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel ... - Horeca (hotel, restaurant, café) - Bedrijven, kantoren en diensten uitgezonderd Seveso-inrichtingen - Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering ... - Socioculturele voorzieningen: cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes - Recreatieve voorzieningen: speelpleinen, zwembad, sportvelden, sport- en fitnesscentra.	**Artikel 1G.1. Woongebied** 1G.1.1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.
Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevengeschikt. Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact, waaronder ook de parkeerplaatsen, zullen uitgebreider moeten worden beoordeeld. Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ….van het project of gebouw. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Er wordt gestreefd naar 25 wooneenheden per ha. Dit moet bekeken worden in grotere gehelen.	1G.1.2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; - de bestaande of gewenste woondichtheid; - de inpassing in de omgeving;

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Bij dit project is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De projecten voor een deel van het gebied mogen de latere ontwikkeling van de rest van het gebied niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 1 ha of meer dan 25 woningen een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, waterbuffering, …. De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag. Bestaande inrichtingsstudies voor het gebied of stadsontwerpen die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldige inrichtingsstudie.	1G.1.3. Bij vergunningsaanvragen voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 1 ha en/of 25 woongelegenheden, wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.
Dit voorschrift is gericht op differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een minimumpercentage van kleinere of middelgrote kavels of woningen te realiseren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd. De laatste alinea van het voorschrift heeft tot doel te vermijden dat door fasering of opsplitsing van de ontwikkeling niet meer zou moeten worden voldaan aan de verplichtingen van de eerste alinea's, terwijl de gezamenlijke oppervlakte van de gronden die verkaveld of bebouwd worden, wel groter is dan een halve hectare. De ontwikkelingsfasen worden als één geheel beschouwd, en de normen worden op het geheel toegepast. Concreet betekent dit dat als in een eerste ontwikkelingsfase het beoogde aandeel kleine of middelgrote woningen niet gehaald wordt, dit zal moeten worden gecompenseerd in een latere ontwikkelingsfase. Omgekeerd kan de eigenaar of ontwikkelaar die in een eerste ontwikkelingsfase een groter aandeel kleine of middelgrote woningen heeft gerealiseerd, in een latere fase minder dergelijke woningen realiseren, zolang het beoogde aandeel, gerekend voor alle ontwikkelingsfasen, gehaald wordt. Het is uiteraard nuttig en wenselijk dat de aanvrager van een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunningen die meer dan een halve hectare gronden bezit of plant te ontwikkelen, maar dat gefaseerd doet, bij het indienen van een aanvraagdossier aangeeft welke gronden hij in het gebied bezit of plant te ontwikkelen, en hoe hij meent voor het geheel te zullen voldoen aan de gestelde normen. Onder het bouwvolume wordt het bruto-bouwvolume verstaan, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt dus niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft.	1G.1.4. In dit gebied kan een verkavelingsvergunning voor woningbouw voor een totale oppervlakte van minstens een halve hectare, pas afgeleverd worden indien minstens de helft van de loten een kleine of middelgrote oppervlakte heeft en de verkavelingsvoorschriften bepalen dat op die loten een woning kan worden opgericht met een klein of middelgroot volume. Van het aandeel kleine en middelgrote loten of woningen bestaat minstens de helft uit kleine loten of woningen. Onder een kleine kavel wordt verstaan een kavel van maximum 500 m². Onder een middelgrote kavel wordt verstaan een kavel van maximaal 750 m². Onder een kleine woning wordt verstaan een woning met een maximaal bouwvolume van 550 m³. Onder een middelgrote woning wordt verstaan een woning met een maximaal bouwvolume van 650 m³. Indien de verkavelingsvergunning voorziet in oprichting van één of meer gebouwen met verschillende woongelegenheden, of in de oprichting van aaneengesloten woningen met gemeenschappelijke buitenruimte, wordt voor de toepassing van deze bepaling het aandeel van elke woongelegenheid in de grondoppervlakte als kavel beschouwd. Een stedenbouwkundige vergunning voor de gegroepeerde bouw van woningen op een totale terreinoppervlakte van minstens een halve hectare, kan pas worden afgeleverd indien minstens een de helft van de woongelegenheden kleine of middelgrote woningen zijn. Van het aandeel kleine en middelgrote woningen bestaat minstens de helft uit kleine woningen. Indien een eigenaar of ontwikkelaar in het gebied meer dan een halve hectare aaneengesloten gronden bezit of kan ontwikkelen, maar het verkavelen of bebouwen van de betrokken gronden faseert en daarvoor opeenvolgende aanvragen voor een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning indient, waarbij één of meer aanvragen een oppervlakte beslaan van minder dan een halve hectare, dan gelden niettemin de verplichtingen van het eerste en tweede lid, met dien verstande dat de opeenvolgende ontwikkelingsfasen voor de toepassing van die verplichtingen als één geheel worden beschouwd.
Voor werken die uit een watertoets voortvloeien. Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein (zie hierboven). Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie	1G.1.5. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
van de Vlaamse overheid:http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.	
Overgangsmaatregel voor landbouw in het gebied. Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw, … . Het gaat om een overgangsmaatregel, bestaande bedrijven kunnen overgenomen worden door een andere rechtspersoon zonder het statuut bestaand te verliezen op voorwaarde dat de activiteit dezelfde of gelijkaardig blijft.	1G.1.6. Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.

7.8 Woongebied Broekbosstraat (plan 14 - Kontich)

7.8.1 Bestaande ruimtelijke structuur

Situering

Het deelproject is gelegen in het zuiden van het grootstedelijk gebied. Het gaat om een woonuitbreidingsgebied dat langs de straatkant is ontwikkeld is en waar nog een smalle strook achterliggende percelen beschikbaar is. De ligging van het deelproject is weergegeven op **kaart 0 'situering plangebieden' als 1H Broekbosstraat.**

Ruimtelijke context

Het deelproject is gelegen in de kern van Kontich Kazerne nabij het treinstation. Het gebied sluit in het westen aan op het natuurgebied Broekbos. Het Broekbos is een natuurlijk overstromingsgebied van de Boutersembeek en is het grootste natuurlijk overstromingsgebied van het bekenstelsel dat via de Lachenebeek uitmondt in de Nete. De gehele westelijke kant van het woonuitbreidingsgebied is in het natuurlijk overstromingsgebied gelegen. De oostelijke rand van het woonuitbreidingsgebied is langs de straatkant ontwikkeld. Het achtergelegen woongebied wordt ontsloten langs de Ooststatiestraat. Er is een theoretisch ontwikkelbare oppervlakte van 3,5 ha.

Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op volgende kaarten:

Kaart 1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Het vrijliggende gebied wordt hoofdzakelijk gebruikt als grasland. Het woonuitbreidingsgebied is enkel langs de Kauwlei ontwikkeld, er is wel een perceel voor een ontsluitingsweg tot het achtergelegen gebied voorzien. De oudere woningen in de rand van het gebied zijn hoofdzakelijk via halfopen en gesloten bebouwing gerealiseerd. De recente verkavelingen zijn via open bebouwing gerealiseerd.

Bestaande juridische toestand

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden tekstueel aangegeven in de onderstaande tabel en kaarten.

Plan	Naam
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979)
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Verkavelingsvergunningen	061/165 (18/9/1979), 061/118 (1/10/1985), 061/011 (27/11/1964), 061/019
Beschermde monumenten	geen
Beschermde dorpsgezichten	Geen
Beschermde landschappen	Geen
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)	Geen
Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H)	Geen
Ramsargebieden	Geen
Gebieden van het duinendecreet	Geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	Geen
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	Geen

Plan	Naam
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen
Bosreservaten	Geen
Beschermingszones grondwaterwinning	Geen
Bevaarbare waterlopen	Geen
Onbevaarbare waterlopen	Geen
Gewestwegen	Geen
Spoorwegen	Geen

In het plangebied of in de omgeving ervan zijn géén provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkavelingsvergunningen, beschermde monumenten, vogelrichtlijngebieden, habitatrichtlijngebieden, ramsargebieden, beschermde duingebieden of voor de landbouw belangrijke duingebieden, gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON), grondwaterbeschermingsgebieden, erkende of Vlaamse natuurreservaten, bosreservaten of spoorwegen gelegen die relevant zijn voor dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het plangebied is bestemd als woonuitbreidingsgebied, een deel van de randen als woongebied, een deel aansluitend op het natuurgebied is als natuurgebied en als woonuitbreidingsgebied bestemd.

Kaart 2: Bestaande juridische toestand: gewestplan met aanduiding wijzigingen

Kaart 3: Bestaande juridische toestand: andere plannen

7.8.2 Begrenzing van het deelproject

Het plangebied wordt begrensd door de Kauwlei en het natuurgebied Broekbos. Delen van het achterliggend woongebied langs de Broekbosstraat worden opgenomen om de juridische onduidelijkheden over de bestemming op te lossen (delen van de percelen zijn bestemd als woonuitbreidingsgebied, als woongebied en als natuurgebied). Er wordt ook een deel van het natuurgebied opgenomen om ook hier de juridische onduidelijkheden weg te kunnen werken (delen van de percelen opgenomen als natuurgebied en als woonuitbreidingsgebied) en de infiltratiemogelijkheden aan de Boutersembeek te kunnen garanderen (zie verder).

7.8.3 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR

De voor dit deelRUP relevante en ruimtelijk vertaalbare milderende maatregelen, evenals de maatregelen vanuit de watertoets worden hieronder weergegeven. Ook wordt weergegeven hoe de milderende maatregelen concreet doorwerken in het deelRUP.

Milderende maatregelen, randvoorwaarden en hun ruimtelijke vertaling

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
De milieueffecten zijn beperkt aangezien er slechts een gedeeltelijke ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied is toegelaten. Ten aanzien van de inrichting van het woongebied wordt voorgesteld om de bebouwing zodanig te oriënteren dat de voorgevels gericht zijn naar het landschappelijk waardevol gebied. Ook middels aangepaste woningtypologieën kan een meerwaarde worden bekomen.	- De verordenende voorschriften geven aan dat alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming maar zijn toegelaten voor zover aandacht besteed wordt aan de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en de inpassing in de omgeving. - Het gevraagde detailniveau (oriëntatie van de voorgevels, aangepaste woontypologieën) wordt echter niet opgelegd in gewestelijke voorschriften maar zal wel bij de vergunningverlening in overweging genomen worden. Er is namelijk verordenend opgenomen dat een inrichtingsstudie bij de vergunningsaanvraag moet gevoegd worden bij aanvragen voor een

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
	project vanaf een bepaalde terreinoppervlakte. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, waterbuffering, …. De milderende maatregelen kunnen daardoor in overweging worden genomen.
De elementen van de watertoets zijn in deel II van de plan-MER beschreven onder de hoofdstukken 5.4.2 (grondwater) en 6.4.3 (oppervlaktewater). Dit planelement omvat slechts een beperkt aantal bijkomende woningen, doordat een belangrijk aandeel van het resterende open gebied wordt herbestemd tot natuurgebied. Deze herbestemming is niet alleen wenselijk vanuit ecologisch oogpunt, maar ook in functie van het vrijwaren van de waterbergingsfunctie van het aanwezige broekbos. Ten aanzien van het broekbos is het vermijden van verdroging (bijvoorbeeld door bemaling tijdens de aanleg van de woningen) van groot belang.	- De herbestemming van een deel van het woonuitbreidingsgebied naar natuurgebied, ter vrijwaring van de infiltratiefunctie van het Broekbos wordt ondersteund. - De verordenende voorschriften geven aan dat alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming maar zijn toegelaten voor zover aandacht besteed wordt aan de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en de inpassing in de omgeving. De randvoorwaarden voor bemaling zullen bij de vergunningverlening in overweging worden genomen.
Archeologisch vooronderzoek is aangewezen voor de aanvang van de werken.	- De sectorwetgeving is van toepassing, geen opname in de stedenbouwkundige voorschriften. Het decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium (archeologiedecreet) bevat de nodige rechtsgronden om de bescherming van het archeologisch patrimonium te kunnen afdwingen en om onderzoek naar archeologisch patrimonium mogelijk te maken (artikel 4 van het archeologiedecreet bevat een algemene zorgplicht, artikel 5 verplicht om over alle vergunningsaanvragen een advies in te winnen bij het agentschap dat bevoegd is inzake het archeologisch patrimonium, artikel 6 van het archeologiedecreet regelt de archeologische opgravingen en prospecties, artikel 7 laat de Vlaamse Regering toe het uitvoeren van een opgraving tot algemeen nut te verklaren en daartoe de tijdelijk bezetting van gronden te bevelen, artikel 8 verplicht de aangifte van toevalsvondsten bij het Agentschap).
In hoofdstuk 2.3 van het Ruimtelijk Veiligheidsrapport werd de impact van Seveso-inrichtingen op de geplande woongebieden onderzocht. In alle gevallen liggen bestaande woongebieden of kwetsbare functies dichter bij de Seveso-inrichtingen dan de geplande woongebieden. De geplande ontwikkelingen hebben bijgevolg geen bijkomende determinerende impact op de Seveso-inrichtingen.	- Geen vraag tot wijziging van de planopties. - Geen vraag tot opname van bijkomende randvoorwaarden.

7.8.4 Op te heffen voorschriften

Koninklijk Besluit 28/12/1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979):

- woongebied

- woonuitbreidingsgebied

- natuurgebied

7.8.5 Ontwikkeling als woongebied

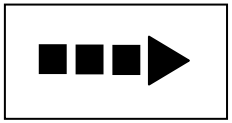
Het woonuitbreidingsgebied wordt deels herbestemd tot woongebied om een rol te kunnen vervullen in het grootstedelijk aanbodbeleid. Deze rol is belangrijk gelet op de ligging van het gebied in het centrum van het Kontich Kazerne en de ligging nabij het treinstation.

Het westelijke deel van het woonuitbreidingsgebied ligt in het natuurlijk overtromingsgebied Broekbos. Dit gebied is één van de grootste infiltratiegebieden van de Boutersembeek. Deze bovenloop van de Lachenebeek geeft op een aantal plaatsen overstromingsproblemen (Kontich Kazerne en Hove) waardoor een maximale vrijwaring van het natuurlijk overstromingsgebied aangewezen is. Om die reden wordt een deel van het woonuitbreidingsgebied herbestemd tot natuurgebied, aansluitend op het bestaande natuurgebied Broekbos. De infiltratiemogelijkheid wordt daardoor gegarandeerd.

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone worden voorgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. Gemeenten kunnen de voorschriften verfijnen in een gemeentelijk RUP. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socioculturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. - Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw. ... - Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, parken … - Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening … - Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteit in aanmerking) : winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel ... - Horeca (hotel, restaurant, café) - Bedrijven, kantoren en diensten uitgezonderd Seveso-inrichtingen - Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering ... - Socioculturele voorzieningen: cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes - Recreatieve voorzieningen: speelpleinen, zwembad, sportvelden, sport- en fitnesscentra	**Artikel 1H.1. Woongebied** 1H.1.1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.
Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevengeschikt. Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact, waaronder ook de parkeerplaatsen, zullen uitgebreider moeten worden beoordeeld. Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ….van het project of gebouw. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Er wordt gestreefd naar 25 wooneenheden per ha. Dit moet bekeken worden in grotere gehelen.	1H.1.2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; - de bestaande of gewenste woondichtheid; - de inpassing in de omgeving;

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Bij dit project is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De projecten voor een deel van het gebied mogen de latere ontwikkeling van de rest van het gebied niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 1 ha of meer dan 25 woningen een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, waterbuffering, …. De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag. Bestaande inrichtingsstudies voor het gebied of stadsontwerpen die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldige inrichtingsstudie.	1H.1.3. Bij vergunningsaanvragen voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 1 ha en/of 25 woongelegenheden, wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.
Dit voorschrift is gericht op differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een minimumpercentage van kleinere of middelgrote kavels of woningen te realiseren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd. De laatste alinea van het voorschrift heeft tot doel te vermijden dat door fasering of opsplitsing van de ontwikkeling niet meer zou moeten worden voldaan aan de verplichtingen van de eerste alinea's, terwijl de gezamenlijke oppervlakte van de gronden die verkaveld of bebouwd worden, wel groter is dan een halve hectare. De ontwikkelingsfasen worden als één geheel beschouwd, en de normen worden op het geheel toegepast. Concreet betekent dit dat als in een eerste ontwikkelingsfase het beoogde aandeel kleine of middelgrote woningen niet gehaald wordt, dit zal moeten worden gecompenseerd in een latere ontwikkelingsfase. Omgekeerd kan de eigenaar of ontwikkelaar die in een eerste ontwikkelingsfase een groter aandeel kleine of middelgrote woningen heeft gerealiseerd, in een latere fase minder dergelijke woningen realiseren, zolang het beoogde aandeel, gerekend voor alle ontwikkelingsfasen, gehaald wordt. Het is uiteraard nuttig en wenselijk dat de aanvrager van een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunningen die meer dan een halve hectare gronden bezit of plant te ontwikkelen, maar dat gefaseerd doet, bij het indienen van een aanvraagdossier aangeeft welke gronden hij in het gebied bezit of plant te ontwikkelen, en hoe hij meent voor het geheel te zullen voldoen aan de gestelde normen. Onder het bouwvolume wordt het bruto-bouwvolume verstaan, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt dus niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft.	1H.1.4. In dit gebied kan een verkavelingsvergunning voor woningbouw voor een totale oppervlakte van minstens een halve hectare, pas afgeleverd worden indien minstens de helft van de loten een kleine of middelgrote oppervlakte heeft en de verkavelingsvoorschriften bepalen dat op die loten een woning kan worden opgericht met een klein of middelgroot volume. Van het aandeel kleine en middelgrote loten of woningen bestaat minstens de helft uit kleine loten of woningen. Onder een kleine kavel wordt verstaan een kavel van maximum 500 m². Onder een middelgrote kavel wordt verstaan een kavel van maximaal 750 m². Onder een kleine woning wordt verstaan een woning met een maximaal bouwvolume van 550 m³. Onder een middelgrote woning wordt verstaan een woning met een maximaal bouwvolume van 650 m³. Indien de verkavelingsvergunning voorziet in oprichting van één of meer gebouwen met verschillende woongelegenheden, of in de oprichting van aaneengesloten woningen met gemeenschappelijke buitenruimte, wordt voor de toepassing van deze bepaling het aandeel van elke woongelegenheid in de grondoppervlakte als kavel beschouwd. Een stedenbouwkundige vergunning voor de gegroepeerde bouw van woningen op een totale terreinoppervlakte van minstens een halve hectare, kan pas worden afgeleverd indien minstens een de helft van de woongelegenheden kleine of middelgrote woningen zijn. Van het aandeel kleine en middelgrote woningen bestaat minstens de helft uit kleine woningen. Indien een eigenaar of ontwikkelaar in het gebied meer dan een halve hectare aaneengesloten gronden bezit of kan ontwikkelen, maar het verkavelen of bebouwen van de betrokken gronden faseert en daarvoor opeenvolgende aanvragen voor een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning indient, waarbij één of meer aanvragen een oppervlakte beslaan van minder dan een halve hectare, dan gelden niettemin de verplichtingen van het eerste en tweede lid, met dien verstande dat de opeenvolgende ontwikkelingsfasen voor de toepassing van die verplichtingen als één geheel worden beschouwd.
Voor werken die uit een watertoets voortvloeien. Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein (zie hierboven). Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te	1H.1.5. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid:http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.	
Overgangsmaatregel voor landbouw in het gebied. Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw, … . Het gaat om een overgangsmaatregel, bestaande bedrijven kunnen overgenomen worden door een andere rechtspersoon zonder het statuut bestaand te verliezen op voorwaarde dat de activiteit dezelfde of gelijkaardig blijft.	1H.1.6. Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.
De ontsluiting van het plangebied gebeurt via de toegangsweg die reeds is aangevat via de Kauwlei.	 symbolische aanduiding in overdruk 1H.1.7. De ontsluiting van het plangebied gebeurt via interne wegenis aansluitend op de Kauwlei. De ontsluiting is symbolisch weergegeven op het grafisch plan, geeft niet de exacte ligging van de weg aan en is niet limitatief.
In het natuurgebied is de hoofdfunctie natuur. Recreatief medegebruik laat evenwel toe dat bepaalde zones in het natuurgebied afgeschermd kunnen worden, niet toegankelijk zijn voor het publiek omwille van de natuurwaarde. Onder bos wordt begrepen ecologisch beheerd bos zoals bedoeld in het Bosdecreet in artikel 18 en volgende. Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als natuurgebied is mogelijk. Die infrastructuren zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied. In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van of het toezicht op het betrokken natuurgebied, op voorwaarde dat ze niet samen gebruikt worden als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal…). Een dergelijke bebouwing kan slechts toegelaten worden voor zover ze landschappelijk inpasbaar is en de betrokken oppervlakte natuurgebied aanzienlijk is. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functies in het natuurgebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'. Kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken bestaat onder	 Artikel 1H.2. Natuurgebied Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten. Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; - het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
meer uit: toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen … Kleinschalige infrastructuur voor natuureducatie is bijvoorbeeld: informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten … Kleinschalige infrastructuur voor recreatief medegebruik: zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken … Niet-gemotoriseerd verkeer is onder meer: wandelen, fietsen, paardrijden ... Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding. Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen.	
De ontsluiting van het woongebied gebeurt via de Kauwlei. De broekbosstraat doorheen het natuurgebied wordt voorzien voor voet- en fietsverkeer zodat het natuurgebied toegankelijk blijft voor langzaam verkeer. Er is ook een fietsdoorsteek wenselijk tussen de Broekbosstraat en Ooststatiestraat in de richting van de Kauwlei. De aanduiding van de verbinding voor langzaam verkeer is symbolisch. Aangezien de stippellijn grafisch de verbinding doorheen het gebied aangeeft, wordt gestipuleerd dat dit niet de exacte ligging van de fietsverbinding is.	 symbolische aanduiding in overdruk **Artikel 1H.3. Verbinding voor langzaam verkeer** In het natuurgebied is langzaam verkeer toegelaten onder de vorm van een fiets- en voetgangersverbinding. De pijlen duiden symbolisch aan wat met wat verbonden is

7.9 Woongebied Duffelshoek (plan 14 - Kontich)

7.9.1 Bestaande ruimtelijke structuur

Situering

Het deelproject is gelegen in het zuiden van het grootstedelijk gebied. Het gaat om een woonuitbreidingsgebied dat bijna volledig ontwikkeld is en waar nog een klein deel onaangesneden binnengebieden voorkomen. De ligging van het deelproject is weergegeven op **kaart 0 'situering plangebieden' als 1I Duffelshoek.**

Ruimtelijke context

Het deelproject is aan de kern van Kontich Kazerne gelegen en grenst aan de KMO-zone Blauwe Steen. In het noordwesten grenst het gebied aan een kleinere KMO-zone Het gebied is bijna volledig ontwikkeld, er zijn nog twee ingesloten binnengebieden die vrij liggen. Aan de randen van de vrijliggende gebieden zijn reeds aanzetten gegeven voor ontsluitingswegen. Het zuidelijk deel van het woonuitbreidingsgebied is gelegen in risicogebied voor overstromingen, een deel van dit gebied is reeds ontwikkeld, een deel maakt onderdeel uit van een vrijliggend binnengebied. Er is een theoretisch ontwikkelbare oppervlakte van 0,8 ha en 3,5 ha.

Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op volgende kaarten:

Kaart 1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Het vrijliggende gebied wordt hoofdzakelijk gebruikt als grasland. Het woonuitbreidingsgebied is voor 70% ontwikkeld. De vrijliggende gebieden worden grotendeels ingesloten door bestaande verkavelingen met open en gesloten bebouwing.

Bestaande juridische toestand

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden tekstueel aangegeven in de onderstaande tabel en kaarten.

Plan	Naam
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979)
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Verkavelingsvergunningen	061/092 (9/10/1972), 061/009 (9/8/1963), 061/098 (23/10/1970), 061/231 (20/5/1996), 061/252 (2/2/1995), 061/058 (11/2/1966), 061/095 (12/12/1969), 061/295 (27/6/2005), 061/025, 061/013
Beschermde monumenten	geen
Beschermde dorpsgezichten	Geen
Beschermde landschappen	Geen
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)	Geen
Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H)	Geen
Ramsargebieden	Geen
Gebieden van het duinendecreet	Geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	Geen
Gebieden van het Integraal Verwevings- en	Geen

Plan	Naam
Ondersteunend Netwerk (IVON)	
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen
Bosreservaten	Geen
Beschermingszones grondwaterwinning	Geen
Bevaarbare waterlopen	Geen
Onbevaarbare waterlopen	Geen
Gewestwegen	Geen
Spoorwegen	Geen

In het plangebied of in de omgeving ervan zijn géén provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkavelingsvergunningen, beschermde monumenten, vogelrichtlijngebieden, habitatrichtlijngebieden, ramsargebieden, beschermde duingebieden of voor de landbouw belangrijke duingebieden, gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON), grondwaterbeschermingsgebieden, erkende of Vlaamse natuurreservaten, bosreservaten of spoorwegen gelegen die relevant zijn voor dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het plangebied is bestemd als woonuitbreidingsgebied, de randen als woongebied en woongebied met landelijk karakter.

Kaart 2: Bestaande juridische toestand: gewestplan met aanduiding wijzigingen

Kaart 3: Bestaande juridische toestand: andere plannen

7.9.2 Begrenzing van het deelproject

Het plangebied wordt begrensd door de Duffelse Steenweg, Duffelshoek, de Vijverlaan, de Scheihage straat en de Brugmanstraat. Op die manier worden de juridische onduidelijkheden van de woonzones weggewerkt (delen van percelen zijn zowel woongebied als woonuitbreidingsgebied). De Brugmanstraat wordt als noordelijke grens genomen zodat de problematiek van het deels zonevreemde bedrijf buiten het deelplan blijft. Het gaat om een lokaal bedrijf waar maatwerk door de gemeente aangewezen is.

7.9.3 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR

De voor dit deelRUP relevante en ruimtelijk vertaalbare milderende maatregelen, evenals de maatregelen vanuit de watertoets worden hieronder weergegeven. Ook wordt weergegeven hoe de milderende maatregelen concreet doorwerken in het deelRUP.

Milderende maatregelen, randvoorwaarden en hun ruimtelijke vertaling

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
De milieueffecten zijn beperkt aangezien het gebied grotendeels is ontwikkeld. Het behoud van de bestaande speelplek voor kinderen is aangewezen.	- De verordenende voorschriften laten openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen toe. - De verordenende voorschriften geven aan dat alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming maar zijn toegelaten voor zover aandacht besteed wordt aan de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en de inpassing in de omgeving.
De elementen van de watertoets zijn in deel II van de plan-MER beschreven onder de hoofdstukken 5.4.2 (grondwater) en 6.4.3 (oppervlaktewater). De zuidelijke	- De verordenende voorschriften laten expliciet alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
tip van het deelgebied is aangeduid als overstromingsgebied. De oorzaak hiervoor kan waarschijnlijk gevonden worden in de lokale topografie. Het deelgebied helt immers af naar de zuidelijke tip waardoor alle afstromend water via deze zuidelijke punt naar de Babelsebeek - Babelkroonbeek stroomt. Gezien verder stroomafwaarts een gevoelige zone voor overstromingen ligt en gezien de grote oppervlakte die bijkomend wordt aangesneden, is het wenselijk deze zuidelijke punt niet te ontwikkelen als woongebied, maar als overstromingsgebied te behouden.	voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toe. De concrete invulling van de buffercapaciteit zal bij de vergunningverlening in overweging worden genomen.
Archeologisch vooronderzoek is aangewezen voor de aanvang van de werken.	- De sectorwetgeving is van toepassing, geen opname in de stedenbouwkundige voorschriften. Het decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium (archeologiedecreet) bevat de nodige rechtsgronden om de bescherming van het archeologisch patrimonium te kunnen afdwingen en om onderzoek naar archeologisch patrimonium mogelijk te maken (artikel 4 van het archeologiedecreet bevat een algemene zorgplicht, artikel 5 verplicht om over alle vergunningsaanvragen een advies in te winnen bij het agentschap dat bevoegd is inzake het archeologisch patrimonium, artikel 6 van het archeologiedecreet regelt de archeologische opgravingen en prospecties, artikel 7 laat de Vlaamse Regering toe het uitvoeren van een opgraving tot algemeen nut te verklaren en daartoe de tijdelijk bezetting van gronden te bevelen, artikel 8 verplicht de aangifte van toevalsvondsten bij het Agentschap).
In hoofdstuk 2.3 van het Ruimtelijk Veiligheidsrapport werd de impact van Seveso-inrichtingen op de geplande woongebieden onderzocht. In alle gevallen liggen bestaande woongebieden of kwetsbare functies dichter bij de Seveso-inrichtingen dan de geplande woongebieden. De geplande ontwikkelingen hebben bijgevolg geen bijkomende determinerende impact op de Seveso-inrichtingen.	- Geen vraag tot wijziging van de planopties. - Geen vraag tot opname van bijkomende randvoorwaarden.

7.9.4 Op te heffen voorschriften

Koninklijk Besluit 28/12/1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979):

- woongebied

- woonuitbreidingsgebied

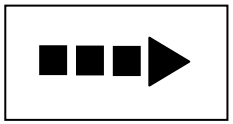
7.9.5 Ontwikkeling als woongebied

Het woonuitbreidingsgebied wordt herbestemd tot woongebied om een rol te kunnen vervullen in het grootstedelijk aanbodbeleid. Deze rol is belangrijk gelet op de ligging van het gebied aan de kern van Kontich Kazerne en de ligging nabij het treinstation.

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone worden voorgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. Gemeenten kunnen de voorschriften verfijnen in een gemeentelijk RUP wat impliceert dat zowel de bestemming, de inrichting als het beheer kunnen worden vastgelegd. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socioculturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. - Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw. ... - Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, parken … - Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening … - Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteit in aanmerking) : winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel ... - Horeca (hotel, restaurant, café) - Bedrijven, kantoren en diensten uitgezonderd Seveso-inrichtingen - Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering ... - Socioculturele voorzieningen: cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes - Recreatieve voorzieningen: speelpleinen, zwembad, sportvelden, sport- en fitnesscentra.	**Artikel 1I.1. Woongebied** 1I.1.1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.
Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevengeschikt. Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact, waaronder ook de parkeerplaatsen, zullen uitgebreider moeten worden beoordeeld. Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ….van het project of gebouw. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Er wordt gestreefd naar 25 wooneenheden per ha. Dit moet bekeken worden in grotere gehelen.	1I.1.2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; - de bestaande of gewenste woondichtheid; - de inpassing in de omgeving;

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Dit voorschrift is gericht op differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een minimumpercentage van kleinere of middelgrote kavels of woningen te realiseren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd. De laatste alinea van het voorschrift heeft tot doel te vermijden dat door fasering of opsplitsing van de ontwikkeling niet meer zou moeten worden voldaan aan de verplichtingen van de eerste alinea's, terwijl de gezamenlijke oppervlakte van de gronden die verkaveld of bebouwd worden, wel groter is dan een halve hectare. De ontwikkelingsfasen worden als één geheel beschouwd, en de normen worden op het geheel toegepast. Concreet betekent dit dat als in een eerste ontwikkelingsfase het beoogde aandeel kleine of middelgrote woningen niet gehaald wordt, dit zal moeten worden gecompenseerd in een latere ontwikkelingsfase. Omgekeerd kan de eigenaar of ontwikkelaar die in een eerste ontwikkelingsfase een groter aandeel kleine of middelgrote woningen heeft gerealiseerd, in een latere fase minder dergelijke woningen realiseren, zolang het beoogde aandeel, gerekend voor alle ontwikkelingsfasen, gehaald wordt. Het is uiteraard nuttig en wenselijk dat de aanvrager van een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunningen die meer dan een halve hectare gronden bezit of plant te ontwikkelen, maar dat gefaseerd doet, bij het indienen van een aanvraagdossier aangeeft welke gronden hij in het gebied bezit of plant te ontwikkelen, en hoe hij meent voor het geheel te zullen voldoen aan de gestelde normen. Onder het bouwvolume wordt het bruto-bouwvolume verstaan, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt dus niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft.	1I.1.3. In dit gebied kan een verkavelingsvergunning voor woningbouw voor een totale oppervlakte van minstens een halve hectare, pas afgeleverd worden indien minstens de helft van de loten een kleine of middelgrote oppervlakte heeft en de verkavelingsvoorschriften bepalen dat op die loten een woning kan worden opgericht met een klein of middelgroot volume. Van het aandeel kleine en middelgrote loten of woningen bestaat minstens de helft uit kleine loten of woningen. Onder een kleine kavel wordt verstaan een kavel van maximum 500 m². Onder een middelgrote kavel wordt verstaan een kavel van maximaal 750 m². Onder een kleine woning wordt verstaan een woning met een maximaal bouwvolume van 550 m³. Onder een middelgrote woning wordt verstaan een woning met een maximaal bouwvolume van 650 m³. Indien de verkavelingsvergunning voorziet in oprichting van één of meer gebouwen met verschillende woongelegenheden, of in de oprichting van aaneengesloten woningen met gemeenschappelijke buitenruimte, wordt voor de toepassing van deze bepaling het aandeel van elke woongelegenheid in de grondoppervlakte als kavel beschouwd. Een stedenbouwkundige vergunning voor de gegroepeerde bouw van woningen op een totale terreinoppervlakte van minstens een halve hectare, kan pas worden afgeleverd indien minstens een de helft van de woongelegenheden kleine of middelgrote woningen zijn. Van het aandeel kleine en middelgrote woningen bestaat minstens de helft uit kleine woningen. Indien een eigenaar of ontwikkelaar in het gebied meer dan een halve hectare aaneengesloten gronden bezit of kan ontwikkelen, maar het verkavelen of bebouwen van de betrokken gronden faseert en daarvoor opeenvolgende aanvragen voor een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning indient, waarbij één of meer aanvragen een oppervlakte beslaan van minder dan een halve hectare, dan gelden niettemin de verplichtingen van het eerste en tweede lid, met dien verstande dat de opeenvolgende ontwikkelingsfasen voor de toepassing van die verplichtingen als één geheel worden beschouwd.
Voor werken die uit een watertoets voortvloeien. Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein (zie hierboven). Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid:http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.	1I.1.4. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.
Overgangsmaatregel voor landbouw in het gebied. Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw, … . Het gaat om een overgangsmaatregel, bestaande bedrijven kunnen overgenomen worden door een andere rechtspersoon zonder het statuut bestaand te verliezen op voorwaarde dat de activiteit dezelfde of gelijkaardig blijft.	1I.1.5. Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
De ontsluiting van het plangebied moet gebeuren via de bestaande insteekwegen van de omgevende verkavelingen.	 symbolische aanduiding in overdruk 1I.1.6. De ontsluiting van het plangebied gebeurt via interne wegenis aansluitend op de Deken Jozef Van Herckstraat, de Brugmanstraat en het Vitsenveld. De ontsluiting is symbolisch weergegeven op het grafisch plan, geeft niet de exacte ligging van de weg aan en is niet limitatief.
Doorheen het woongebied moet een fiets- voetgangersverbinding worden gerealiseerd tussen de Scheihagestraat en Duffelsesteenweg. De aanduiding van de verbinding voor langzaam verkeer is symbolisch. Aangezien de stippellijn grafisch de verbinding doorheen het gebied aangeeft, wordt gestipuleerd dat dit niet de exacte ligging van de fietsverbinding is.	 symbolische aanduiding in overdruk **Artikel 1I.2. Verbinding voor langzaam verkeer** Doorheen het woongebied moet minstens één fiets- en voetgangersverbinding gerealiseerd worden. De pijlen duiden symbolisch aan wat met wat verbonden is.

7.10 Woongebied Groeningen (plan 13 - Kontich)

7.10.1 Bestaande ruimtelijke structuur

Situering

Het deelproject is gelegen in het zuiden van het grootstedelijk gebied aan de op- en afrit van de E19 Kontich. Het gaat om een groot onaangesneden woonuitbreidingsgebied. De ligging van het deelproject is weergegeven op **kaart 0 'situering plangebieden' als 1J Groeningen**.

Ruimtelijke context

Het deelproject is gelegen in de wijk St. Rita. Het gebied wordt in het westen begrensd door de hoofdweg E19 met een onderdoorgang naar de westelijke bedrijvenzone via de Pierstraat. Aansluitend op de Pierstraat ligt de woonwijk St. Rita, het St. Ritacollege en een sporthal. Langs deze wijk is een ontsluiting mogelijk naar de expressweg N171, de N171 geeft toegang tot de op- en afrit van de E19. In het noorden sluit het gebied aan op een kleine KMO zone met ruime buffers. Met de geplande doortrekking van de tram vanuit Mortsel tot aan de op- en afrit van de E19 (Masterplan Antwerpen) zal het gebied een optimale ontsluiting hebben. De wijk St. Rita is opgenomen als een risicogebied voor overstromingen. Er is een theoretisch ontwikkelbare oppervlakte van ca. 25 ha.

Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op volgende kaarten:

Kaart 1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Het vrijliggende gebied wordt hoofdzakelijk gebruikt als gras – en akkerland. De wijk St. Rita sluit aan op het gebied en is voornamelijk ontwikkeld via gesloten en halfopen bebouwing. Doorheen de bestaande wijk loopt de Mandoersebeek die tot op haar oevers bebouwd is. In het woonuitbreidingsgebied zelf zijn een aantal zonevreemde woningen en landbouwbedrijven gelegen. Ten noorden sluit het gebied aan op een KMO- zone met een ruime buffering.

Bestaande juridische toestand

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden tekstueel aangegeven in de onderstaande tabel en kaarten.

Plan	Naam
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979)
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	BPA nr. 9 bis Groeningen (M.B. 25/11/1985)
Verkavelingsvergunningen	061/535 (15/5/1957), 061/143 (31/3/1977), 061/586 (8/12/1961), 061/049 (28/5/1965), 061/128 (8/4/1991), 061/586 (8/12/1961), 061/062, 061/089
Beschermde monumenten	geen
Beschermde dorpsgezichten	Geen
Beschermde landschappen	Geen
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)	Geen
Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H)	Geen
Ramsargebieden	Geen
Gebieden van het duinendecreet	Geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	Geen

Plan	Naam
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	Geen
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen
Bosreservaten	Geen
Beschermingszones grondwaterwinning	Geen
Bevaarbare waterlopen	Geen
Onbevaarbare waterlopen	Mandoersebeek
Gewestwegen	Geen
Spoorwegen	Geen

In het plangebied of in de omgeving ervan zijn géén provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkavelingsvergunningen, beschermde monumenten, vogelrichtlijngebieden, habitatrichtlijngebieden, ramsargebieden, beschermde duingebieden of voor de landbouw belangrijke duingebieden, gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON), grondwaterbeschermingsgebieden, erkende of Vlaamse natuurreservaten, bosreservaten of spoorwegen gelegen die relevant zijn voor dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het plangebied is bestemd als woonuitbreidingsgebied, het grootste deel van de wijk St. Rita als woongebied, delen van tuinen in deze wijk als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, een aantal woningen in de wijk als bufferzone en de oude spoorwegberm als parkgebied.

Kaart 2: Bestaande juridische toestand: gewestplan met aanduiding wijzigingen

Kaart 3: Bestaande juridische toestand: andere plannen

7.10.2 Begrenzing van het deelproject

Het plangebied wordt begrensd door de sporthal en het St. Ritacollege, de E19, de wijk langs de oude spoorwegberm en de KMO zone langs de Groeningenlei. De wijk St. Rita wordt opgenomen om de juridische onduidelijkheden over de bestemmingen op te lossen (delen van de percelen zijn bestemd als zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, een aantal woningen is bestemd als bufferzone). Ook de oude spoorwegberm wordt om diezelfde reden opgenomen (delen zijn bestemd als woonuitbreidingsgebied en als parkgebied). Door de opname van de spoorwegberm kan uitvoering gegeven worden aan de intentie van de gemeente Kontich om een continue fietsverbinding op de spoorwegberm te voorzien. In dat kader wordt een deel van BPA Groeningen opgenomen in dit deelplan aangezien de stedenbouwkundige voorschriften in dit BPA geen fietsverbinding toelaten.

7.10.3 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR

De voor dit deelRUP relevante en ruimtelijk vertaalbare milderende maatregelen, evenals de maatregelen vanuit de watertoets worden hieronder weergegeven. Ook wordt weergegeven hoe de milderende maatregelen concreet doorwerken in het deelRUP.

Milderende maatregelen, randvoorwaarden en hun ruimtelijke vertaling

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
Ten gevolge van de omvang van dit deelgebied kan verwacht worden dat de bijkomende verkeersbelasting ten gevolge van de geplande ontwikkelingen een significante achteruitgang van de doorstroming betekenen en congestie tot gevolg hebben op de omliggende wegen. Rechtstreekse ontsluiting via de N171 is niet gewenst rekening houdend met de aard van deze weg en het streefbeeld dat hiervoor werd opgemaakt. Spreiding van	- De ontsluitingsvereiste via een spreiding van verschillende wegen wordt opgenomen in de verordenende voorschriften via de symbolische weergave van de ontsluitingsvoorkeur (via de Pierstraat, Groeningenlei en Koningin Fabiolalaan en N171). Op die manier wordt het project zowel in het zuiden, oosten als noorden ontsloten.

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
de aansluitingen op het omliggende wegennet is wenselijk. Het wegverkeerslawaai vanwege de E19 en N171 vormt een potentiële bedreiging van de woonkwaliteit in het gebied. De aanleg van een geluidsberm of –scherm langsheen de E19 is dan ook aangewezen, net als een aangepaste layout van de woningen. Ook een aangepaste inrichting van het gebied in functie van het voorkomen van sluipverkeer vormt een belangrijk aandachtspunt.	- De N171 is in het gemeentelijk mobiliteitsplan geselecteerd als een lokale weg type I. De streefbeeldstudie voor de N171 zegt niets over een verbod op bijkomende ontsluitingen. In het mobiliteitsplan (conform verklaard op de PAC) wordt een nieuw kruispunt op de N171 voorzien met een aansluiting op het woongebied Groeningen. Een MOBER-studie voor deze problematiek gaf aan dat dit niet ten koste gaat van de doorstroming op de N171. Een rechtstreekse ontsluiting wordt daarom wel toegelaten. - De verordenende voorschriften voor woongebied laten de realisatie van een geluidsberm of –scherm toe. - Er is verordenend opgenomen dat een inrichtingsstudie bij de vergunningsaanvraag moet gevoegd worden bij aanvragen voor een project vanaf een bepaalde terreinoppervlakte. Er is daarbij opgenomen dat de inrichtingsstudie voor dit gebied een onderzoek moet bevatten naar de effectief te nemen ruimtelijk, stedenbouwkundige maatregelen in het kader van de geluidsbuffering ten aanzien van de E19 en in het kader van de ontmoediging van sluipverkeer tussen de N171 en de Groeningenlei.
De realisatie van een verbinding voor langzaam verkeer met de Pierstraat (in functie van de bereikbaarheid van de scholen aldaar) en met de Fabiolalaan is wenselijk. Rekening houdende met de grote omvang van het gebied, is een verbetering van het aanbod van openbaar vervoer aangewezen	- De symbolische weergave van de ontsluitingsvoorkeur (via de Pierstraat, Groeningenlei en Koningin Fabiolalaan) zorgt voor een verbinding tussen de Fabiolalaan, de Pierstraat en de Scholen. - De verbetering van het aanbod aan openbaar vervoer wordt verwacht aangezien er een doortrekking van de tram vanuit Mortsel naar de E19 via de N171 is voorzien in het masterplan Antwerpen.
De elementen van de watertoets zijn in deel II van de plan-MER beschreven onder de hoofdstukken 5.4.2 (grondwater) en 6.4.3 (oppervlaktewater). De bestaande wijk St. Rita in de zuidelijke punt van het planelement is aangeduid als overstromingsgevoelig. Doorheen de bestaande wijk loopt de Mandoersebeek die tot op haar oevers bebouwd is. Aan deze situatie wijzigt er door de herbestemming niets. Behoud van de waterloop in open tracé vormt niettemin een aandachtspunt. Rekening houdende met deze overstromingsproblematiek, de grote hoeveelheid afstromend wegwater van de wegeninfrastructuur en de grote omvang van het planelement, is het evenwel noodzakelijk om bijkomende maatregelen te treffen inzake infiltratie en vertraagde afvoer. Hierbij wordt de aanleg van een centrale buffergracht voorgesteld, die via de gracht langsheen de E19 aantakt op de Mandoersebeek. Verder kan gebruikt gemaakt worden van de lokale topografie en kan ter hoogte van de laaggelegen kom centraal in het te ontwikkelen gebied, een bufferbekken worden voorzien.	- De verordenende voorschriften laten expliciet alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toe. De concrete invulling van de buffercapaciteit zal bij de vergunningverlening in overweging worden genomen (zie hiervoor ook de verplichting tot opmaak van een inrichtingsplan waar o.a. de buffering moet bekeken worden). - In de toelichtende kolom van het voorschrift over de inrichtingsstudie wordt opgenomen dat de waterbuffering in het gebied bekeken dient te worden in relatie tot de waterproblematiek van het reeds ontwikkelde woongebied ten zuiden van de Pierstraat.
Het behoud en beheer van de waardevolle ecotopen ter hoogte van de oude spoorwegberm is wenselijk. De aanduiding als parkzone biedt een opportuniteit tot het behoud en natuurgericht beheer ervan.	- De spoorwegberm wordt bestemd tot parkgebied, natuurbehoud en landschapsbeheer zijn toegelaten in het verordenend voorschrift.
De aanleg van een speelplek voor kinderen is op te	- De verordenende voorschriften laten openbare

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
leggen via de stedenbouwkundige voorschriften	groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen toe. - Er is verordenend opgenomen dat een inrichtingsstudie bij de vergunningsaanvraag moet gevoegd worden bij aanvragen voor een project vanaf een bepaalde terreinoppervlakte. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, waterbuffering, publieke functies en speelpleinen, …. De milderende maatregelen kunnen daardoor in overweging worden genomen in het kader van de vergunningsaanvraag.
In hoofdstuk 2.3 van het Ruimtelijk Veiligheidsrapport werd de impact van Seveso-inrichtingen op de geplande woongebieden onderzocht. In alle gevallen liggen bestaande woongebieden of kwetsbare functies dichter bij de Seveso-inrichtingen dan de geplande woongebieden. De geplande ontwikkelingen hebben bijgevolg geen bijkomende determinerende impact op de Seveso-inrichtingen.	- Geen vraag tot wijziging van de planopties. - Geen vraag tot opname van bijkomende randvoorwaarden.

7.10.4 Op te heffen voorschriften

Koninklijk Besluit 28/12/1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979):

- woongebied
- woonuitbreidingsgebied
- parkgebied
- bufferzone
- gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

BPA nr. 9 bis 'Groeningen' (M.B. 25/11/1985):

- art.1 plaatsen bestemd voor ambachtelijke bedrijven
- art. 2 plaatsen bestemd voor bufferzone

7.10.5 Ontwikkeling als woongebied

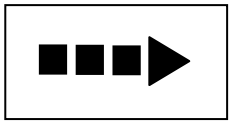
Het woonuitbreidingsgebied wordt herbestemd tot woongebied om een rol te kunnen vervullen in het grootstedelijk aanbodbeleid. Deze rol is belangrijk gelet op de ligging van het gebied nabij de voorziene tramverlenging, het centrum van Kontich en de voorziene bedrijvenzone Satenrozen - Keizershoek als regionale tewerkstellingsplek.

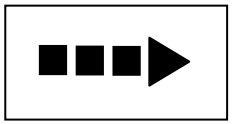
Het woonuitbreidingsgebied is niet aangeduid als risicogebied voor overstromingen maar de zuidelijke wijk St. Rita wel. Door het Provinciaal RUP Mandoersebeek wordt een deel van deze problematiek opgelost aangezien er stroomopwaarts een grote retentiezone zal worden gerealiseerd. Gelet op de omvang van het te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied worden toch randvoorwaarden ten aanzien van de waterproblematiek opgenomen in het deelplan.

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone worden voorgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. Gemeenten kunnen de voorschriften verfijnen in een gemeentelijk RUP. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socioculturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. - Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw. ... - Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, parken … - Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening … - Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteit in aanmerking) : winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel ... - Horeca (hotel, restaurant, café) - Bedrijven, kantoren en diensten uitgezonderd Seveso-inrichtingen - Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering ... - Socioculturele voorzieningen: cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes - Recreatieve voorzieningen: speelpleinen, zwembad, sportvelden, sport- en fitnesscentra.	**Artikel 1J.1. Woongebied** 1N.1.1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.
Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevengeschikt. Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact, waaronder ook de parkeerplaatsen, zullen uitgebreider moeten worden beoordeeld. Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ….van het project of gebouw. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Er wordt gestreefd naar 25 wooneenheden per ha. Dit moet bekeken worden in grotere gehelen.	1J.1.2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; - de bestaande of gewenste woondichtheid; - de inpassing in de omgeving;

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Bij dit project is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De projecten voor een deel van het gebied mogen de latere ontwikkeling van de rest van het gebied niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 1 ha of meer dan 25 woningen een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, waterbuffering, publieke functies en speelpleinen, …. Bij het onderzoek naar het waterbergend vermogen moet de waterbuffering in het gebied in samenhang bekeken worden met de waterproblematiek van het reeds ontwikkelde woongebied ten zuiden van de Pierstraat. Bestaande inrichtingsstudies voor het gebied of stadsontwerpen die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldige inrichtingsstudie.De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag.	1J.1.3. Bij vergunningsaanvragen voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 1 ha en/of 25 woongelegenheden, wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie voor dit gebied moet tevens een onderzoek bevatten naar de effectief te nemen ruimtelijk, stedenbouwkundige maatregelen in het kader van de geluidsbuffering ten aanzien van de E19 en in het kader van de ontmoediging van sluipverkeer tussen de N171 en de Groeningenlei. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.
Dit voorschrift is gericht op differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een minimumpercentage van kleinere of middelgrote kavels of woningen te realiseren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd. De laatste alinea van het voorschrift heeft tot doel te vermijden dat door fasering of opsplitsing van de ontwikkeling niet meer zou moeten worden voldaan aan de verplichtingen van de eerste alinea's, terwijl de gezamenlijke oppervlakte van de gronden die verkaveld of bebouwd worden, wel groter is dan een halve hectare. De ontwikkelingsfasen worden als één geheel beschouwd, en de normen worden op het geheel toegepast. Concreet betekent dit dat als in een eerste ontwikkelingsfase het beoogde aandeel kleine of middelgrote woningen niet gehaald wordt, dit zal moeten worden gecompenseerd in een latere ontwikkelingsfase. Omgekeerd kan de eigenaar of ontwikkelaar die in een eerste ontwikkelingsfase een groter aandeel kleine of middelgrote woningen heeft gerealiseerd, in een latere fase minder dergelijke woningen realiseren, zolang het beoogde aandeel, gerekend voor alle ontwikkelingsfasen, gehaald wordt. Het is uiteraard nuttig en wenselijk dat de aanvrager van een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunningen die meer dan een halve hectare gronden bezit of plant te ontwikkelen, maar dat gefaseerd doet, bij het indienen van een aanvraagdossier aangeeft welke gronden hij in het gebied bezit of plant te ontwikkelen, en hoe hij meent voor het geheel te zullen voldoen aan de gestelde normen. Onder het bouwvolume wordt het bruto-bouwvolume verstaan, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt dus niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft.	1J.1.4. In dit gebied kan een verkavelingsvergunning voor woningbouw voor een totale oppervlakte van minstens een halve hectare, pas afgeleverd worden indien minstens de helft van de loten een kleine of middelgrote oppervlakte heeft en de verkavelingsvoorschriften bepalen dat op die loten een woning kan worden opgericht met een klein of middelgroot volume. Van het aandeel kleine en middelgrote loten of woningen bestaat minstens de helft uit kleine loten of woningen. Onder een kleine kavel wordt verstaan een kavel van maximum 500 m². Onder een middelgrote kavel wordt verstaan een kavel van maximaal 750 m². Onder een kleine woning wordt verstaan een woning met een maximaal bouwvolume van 550 m³. Onder een middelgrote woning wordt verstaan een woning met een maximaal bouwvolume van 650 m³. Indien de verkavelingsvergunning voorziet in oprichting van één of meer gebouwen met verschillende woongelegenheden, of in de oprichting van aaneengesloten woningen met gemeenschappelijke buitenruimte, wordt voor de toepassing van deze bepaling het aandeel van elke woongelegenheid in de grondoppervlakte als kavel beschouwd. Een stedenbouwkundige vergunning voor de gegroepeerde bouw van woningen op een totale terreinoppervlakte van minstens een halve hectare, kan pas worden afgeleverd indien minstens een de helft van de woongelegenheden kleine of middelgrote woningen zijn. Van het aandeel kleine en middelgrote woningen bestaat minstens de helft uit kleine woningen. Indien een eigenaar of ontwikkelaar in het gebied meer dan een halve hectare aaneengesloten gronden bezit of kan ontwikkelen, maar het verkavelen of bebouwen van de betrokken gronden faseert en daarvoor opeenvolgende aanvragen voor een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning indient, waarbij één of meer aanvragen een oppervlakte beslaan van minder dan een halve hectare, dan gelden niettemin de verplichtingen van het eerste en tweede lid, met dien verstande dat de opeenvolgende ontwikkelingsfasen voor de toepassing van die verplichtingen als één geheel worden beschouwd.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Voor werken die uit een watertoets voortvloeien. Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein (zie hierboven). Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid:http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.	1J.1.5. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.
Overgangsmaatregel voor landbouw in het gebied. Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw, … . Het gaat om een overgangsmaatregel, bestaande bedrijven kunnen overgenomen worden door een andere rechtspersoon zonder het statuut bestaand te verliezen op voorwaarde dat de activiteit dezelfde of gelijkaardig blijft.	1J.1.6. Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.
De ontsluiting van de het projectgebied moet verlopen via de Pierstraat, Groeningenlei, Koningin Fabiolalaan en de N171. Een fietstunnel tussen de Pierstraat en de Drabstraat is mogelijk.	 symbolische aanduiding in overdruk 1J.1.7. De ontsluiting van het projectgebied moet verlopen via de Pierstraat, Groeningenlei, Koningin Fabiolalaan en de N171. De ontsluiting is symbolisch weergegeven op het grafisch plan, geeft niet de exacte ligging van de weg aan en is niet limitatief.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de oude spoorwegberm wordt als randvoorwaarde ingeschreven. Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van het gebied. Het is een nevengeschikte functie en geen enige functie noch de enige hoofdfunctie..	 **Artikel 1J.2. Parkgebied** Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de oude spoorwegberm als een lijnvormig park. Dit gebied heeft ook een sociale functie. Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevengeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten. De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven..
In de stadsrand kan een recreatief fietsnetwerk uitgebouwd worden. De oude spoorwegberm kan hierbij functioneren als ruimtelijke drager. De realisatie van een fiets- en voetpad is daarom expliciet opgenomen. De aanduiding van de verbinding voor langzaam verkeer is symbolisch. Aangezien de stippellijn grafisch de verbinding doorheen het gebied aangeeft, wordt gestipuleerd dat dit niet de exacte ligging van de fietsverbinding is.	 symbolische aanduiding in overdruk **Artikel 1J.3. Verbinding voor langzaam verkeer** Om functionele relaties te leggen kan in het parkgebied een verbinding worden gerealiseerd voor de zachte weggebruiker. De pijlen duiden symbolisch aan wat met wat moet verbonden worden.
De ontsluiting van de het projectgebied via de Koningin Fabiolalaan zal doorheen het parkgebied verlopen.	 symbolische aanduiding in overdruk **Artikel 1J.4. Ontsluiting** De ontsluiting van het projectgebied via de Koningin Fabiolalaan kan dwars doorheen het parkgebied verlopen. De ontsluiting is symbolisch weergegeven op het grafisch plan, geeft niet de exacte ligging van de weg aan.

7.11 Woongebied Lindelei (plan 13 - Aartselaar)

7.11.1 Bestaande ruimtelijke structuur

Situering

Het deelproject is gelegen in het zuiden van het grootstedelijk gebied aansluitend op de woonkern van Aartselaar. De ligging van het deelproject is weergegeven op **kaart 0 'situering plangebieden' als 1K Lindelei.**

Ruimtelijke context

Het deelproject sluit aan op de woonkern van Aartselaar. Het gebied is gelegen tussen de dorpswijk en het kasteelpark Solhof waarvan de randen bebouwd zijn. Het woonuitbreidingsgebied sluit aan op de kern en is rond de gemeentelijke begraafplaats gelegen. In het oosten loopt het woonuitbreidingsgebied door tot in de open ruimte zonder een duidelijke begrenzing. Dit deel van het gebied is opgenomen als een risico-gebied voor overstromingen. Het gebied is ontsluitbaar langs de bestaande uitgeruste wegen en heeft een theoretisch ontwikkelbare oppervlakte van 8 ha.

Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op volgende kaarten:

Kaart 1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Het vrijliggende gebied wordt hoofdzakelijk gebruikt als gras – en akkerland. De randen van het gebied zijn reeds bebouwd langs de uitgeruste wegen. Aansluitend op de dorpswijk komt voornamelijk een gesloten bebouwing voor, aansluitend op het kasteeldomein komt een open bebouwing voor. Aan de Lindelei wordt een deel van het gebied ingenomen door de gemeentelijke begraafplaats. Achter de begraafplaats zijn nog een landbouwbedrijf en een woning gelegen.

Bestaande juridische toestand

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden tekstueel aangegeven in de onderstaande tabel en kaarten.

Plan	Naam
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979)
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Verkavelingsvergunningen	001/107 (15/10/1984), 001/021 (5/6/1964), 001/129 (12/9/1977), 001/132 (20/11/1978)
Beschermde monumenten	Geen
Beschermde dorpsgezichten	Geen
Beschermde landschappen	Geen
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)	Geen
Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H)	Geen
Ramsargebieden	Geen
Gebieden van het duinendecreet	Geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	Geen
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	Geen

Plan	Naam
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen
Bosreservaten	Geen
Beschermingszones grondwaterwinning	Geen
Bevaarbare waterlopen	Geen
Onbevaarbare waterlopen	Geen
Gewestwegen	Geen
Spoorwegen	Geen

In het plangebied of in de omgeving ervan zijn géén provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkavelingsvergunningen, beschermde monumenten, vogelrichtlijngebieden, habitatrichtlijngebieden, ramsargebieden, beschermde duingebieden of voor de landbouw belangrijke duingebieden, gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON), grondwaterbeschermingsgebieden, erkende of Vlaamse natuurreservaten, bosreservaten of spoorwegen gelegen die relevant zijn voor dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het plangebied is bestemd als woonuitbreidingsgebied, de aansluitende straten als woongebied en een deel van de percelen die aansluiten op de open ruimte als agrarisch gebied.

Kaart 2: Bestaande juridische toestand: gewestplan met aanduiding wijzigingen

Kaart 3: Bestaande juridische toestand: andere plannen

7.11.2 Begrenzing van het deelproject

Het plangebied wordt begrensd door de begraafplaats, de Lindelei, de Solhofdreef, de Adriaan Sanderslei en de planwijk langs de Lieven Renslaan. De begrenzing met de open ruimte volgt de bestaande percelering aangezien er geen éénduidige ruimtelijke grens kan worden getrokken. Een deel van het omliggende woongebied wordt opgenomen om de juridische onduidelijkheden over de bestemmingen op te lossen (delen van de percelen zijn bestemd als woonzone en als woonuitbrieidngsgebied of agrarisch gebied) . De gemeentelijke begraafplaats wordt niet opgenomen aangezien de huidige gewestplanbestemming voldoet.

7.11.3 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR

De voor dit deelRUP relevante en ruimtelijk vertaalbare milderende maatregelen, evenals de maatregelen vanuit de watertoets worden hieronder weergegeven. Ook wordt weergegeven hoe de milderende maatregelen concreet doorwerken in het deelRUP.

Milderende maatregelen, randvoorwaarden en hun ruimtelijke vertaling

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
In functie van de woonkwaliteit van de bestaande en nieuwe woningen is het wenselijk om visuele relaties met het achterliggende open ruimtegebied te realiseren. Ook is het wenselijk om een geleidelijke overgang naar de open ruimte te voorzien door aangepaste bouwhoogte en woondichtheid.	- De verordenende voorschriften geven aan dat alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming maar zijn toegelaten voor zover aandacht besteed wordt aan de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en de inpassing in de omgeving. - Er is verordenend opgenomen dat een inrichtingsstudie bij de vergunningsaanvraag moet gevoegd worden bij aanvragen voor een project vanaf een bepaalde terreinoppervlakte. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, waterbuffering, relatie en overgang naar het open ruimtegebied, …. De milderende maatregelen

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
	kunnen daardoor in overweging worden genomen in het kader van de vergunningsaanvraag.
De elementen van de watertoets zijn in deel II van de plan-MER beschreven onder de hoofdstukken 5.4.2 (grondwater) en 6.4.3 (oppervlaktewater). Rekening houdende met de overstromingsgevoeligheid van het oostelijke deel van het gebied is de inrichting van een – zo natuurlijk mogelijk ingericht – bufferbekken op de grens met de open ruimte (binnen het planelement) aangewezen. Idealerwijze wordt het gedeelte van het planelement dat gelegen is in overstromingsgevoelig gebied integraal niet ontwikkeld, maar ingericht als buffer (zowel naar waterbeheersing als landschappelijk en ecologisch). Dit zou eveneens de impact ten aanzien van fauna en flora sterk verminderen.	- De verordenende voorschriften laten expliciet alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toe. De concrete invulling van de buffercapaciteit zal bij de vergunningverlening in overweging worden genomen (zie hiervoor ook de verplichting tot opmaak van een inrichtingsplan waar o.a. de buffering moet bekeken worden). - In de toelichtende kolom van het voorschrift over de inrichtingsstudie wordt opgenomen dat de waterbuffering in het gebied bekeken dient te worden in relatie tot het oostelijke open ruimtegebied.
Een buffer langs de oostzijde van het gebied is sowieso aangewezen om licht- en geluidsverstoring te minimaliseren. Deze buffer kan eventueel aansluiten bij het kasteelpark Solfhof. Een dergelijke buffer kan aangeplant worden met gevarieerd, streekeigen en bij voorkeur autochtoon plantgoed.	- De realisatie van een buffer wordt niet opgenomen. Het is onzinnig om enkel voor het deel aan dit projectgebied een buffer aan te planten om tuinen te bufferen ten aanzien van een agrarisch gebied. Ook de aansluitende woonlinten die grenzen aan het agrarisch gebied worden niet gebufferd. Bovendien wordt in het deelproject van het stadsrandbos de helft van het aansluitend agrarisch gebied herbestemd tot bosgebied. Daardoor zal reeds een groot deel van de zone gebufferd worden ten aanzien van het open ruimtegebied.
In hoofdstuk 2.3 van het Ruimtelijk Veiligheidsrapport werd de impact van Seveso-inrichtingen op de geplande woongebieden onderzocht. In alle gevallen liggen bestaande woongebieden of kwetsbare functies dichter bij de Seveso-inrichtingen dan de geplande woongebieden. De geplande ontwikkelingen hebben bijgevolg geen bijkomende determinerende impact op de Seveso-inrichtingen.	- Geen vraag tot wijziging van de planopties. - Geen vraag tot opname van bijkomende randvoorwaarden.

7.11.4 Op te heffen voorschriften

Koninklijk Besluit 28/12/1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979):

- woongebied
- woonuitbreidingsgebied
- agrarisch gebied

7.11.5 Ontwikkeling als woongebied

Het woonuitbreidingsgebied wordt herbestemd tot woongebied om een rol te kunnen vervullen in het grootstedelijk aanbodbeleid. Deze rol is belangrijk gelet op de ligging van het gebied in het centrum van Aartselaar nabij de grootstedelijke as A12.

Het oostelijke deel van het woonuitbreidingsgebied is aangeduid als risicogebied voor overstromingen. Er worden dan ook randvoorwaarden ten aanzien van de waterproblematiek opgenomen in het deelplan.

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone worden voorgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. Gemeenten kunnen de voorschriften verfijnen in een gemeentelijk RUP. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socioculturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. - Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw. ... - Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, parken … - Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening … - Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteit in aanmerking) : winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel ... - Horeca (hotel, restaurant, café) - Bedrijven, kantoren en diensten uitgezonderd Seveso-inrichtingen - Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering ... - Socioculturele voorzieningen: cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes - Recreatieve voorzieningen: speelpleinen, zwembad, sportvelden, sport- en fitnesscentra.	**Artikel 1K.1. Woongebied** 1K.1.1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.
Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevengeschikt. Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact, waaronder ook de parkeerplaatsen, zullen uitgebreider moeten worden beoordeeld. Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ….van het project of gebouw. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Er wordt gestreefd naar 25 wooneenheden per ha. Dit moet bekeken worden in grotere gehelen.	1K.1.2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; - de bestaande of gewenste woondichtheid; - de inpassing in de omgeving;

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Bij dit project is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De projecten voor een deel van het gebied mogen de latere ontwikkeling van de rest van het gebied niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 1 ha of meer dan 25 woningen een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, waterbuffering, relatie en overgang naar het open ruimtegebied, …. De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag. Bestaande inrichtingsstudies voor het gebied of stadsontwerpen die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldige inrichtingsstudie. Rekening houdende met de overstromingsgevoeligheid van het oostelijke deel van het gebied, moet de inrichting van een – zo natuurlijk mogelijk ingericht – bufferbekken op de grens met de open ruimte (binnen het planelement) worden onderzocht. Idealerwijze wordt het gedeelte van het planelement dat gelegen is in overstromingsgevoelig gebied integraal niet ontwikkeld, maar ingericht als buffer (zowel naar waterbeheersing als landschappelijk en ecologisch).	1K.1.3. Bij vergunningsaanvragen voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 1 ha en/of 25 woongelegenheden, wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.
Dit voorschrift is gericht op differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een minimumpercentage van kleinere of middelgrote kavels of woningen te realiseren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd. De laatste alinea van het voorschrift heeft tot doel te vermijden dat door fasering of opsplitsing van de ontwikkeling niet meer zou moeten worden voldaan aan de verplichtingen van de eerste alinea's, terwijl de gezamenlijke oppervlakte van de gronden die verkaveld of bebouwd worden, wel groter is dan een halve hectare. De ontwikkelingsfasen worden als één geheel beschouwd, en de normen worden op het geheel toegepast. Concreet betekent dit dat als in een eerste ontwikkelingsfase het beoogde aandeel kleine of middelgrote woningen niet gehaald wordt, dit zal moeten worden gecompenseerd in een latere ontwikkelingsfase. Omgekeerd kan de eigenaar of ontwikkelaar die in een eerste ontwikkelingsfase een groter aandeel kleine of middelgrote woningen heeft gerealiseerd, in een latere fase minder dergelijke woningen realiseren, zolang het beoogde aandeel, gerekend voor alle ontwikkelingsfasen, gehaald wordt. Het is uiteraard nuttig en wenselijk dat de aanvrager van een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunningen die meer dan een halve hectare gronden bezit of plant te ontwikkelen, maar dat gefaseerd doet, bij het indienen van een aanvraagdossier aangeeft welke gronden hij in het gebied bezit of plant te ontwikkelen, en hoe hij meent voor het geheel te zullen voldoen aan de gestelde normen. Onder het bouwvolume wordt het bruto-bouwvolume verstaan, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt dus niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft.	1K.1.4. In dit gebied kan een verkavelingsvergunning voor woningbouw voor een totale oppervlakte van minstens een halve hectare, pas afgeleverd worden indien minstens de helft van de loten een kleine of middelgrote oppervlakte heeft en de verkavelingsvoorschriften bepalen dat op die loten een woning kan worden opgericht met een klein of middelgroot volume. Van het aandeel kleine en middelgrote loten of woningen bestaat minstens de helft uit kleine loten of woningen. Onder een kleine kavel wordt verstaan een kavel van maximum 500 m². Onder een middelgrote kavel wordt verstaan een kavel van maximaal 750 m². Onder een kleine woning wordt verstaan een woning met een maximaal bouwvolume van 550 m³. Onder een middelgrote woning wordt verstaan een woning met een maximaal bouwvolume van 650 m³. Indien de verkavelingsvergunning voorziet in oprichting van één of meer gebouwen met verschillende woongelegenheden, of in de oprichting van aaneengesloten woningen met gemeenschappelijke buitenruimte, wordt voor de toepassing van deze bepaling het aandeel van elke woongelegenheid in de grondoppervlakte als kavel beschouwd. Een stedenbouwkundige vergunning voor de gegroepeerde bouw van woningen op een totale terreinoppervlakte van minstens een halve hectare, kan pas worden afgeleverd indien minstens een de helft van de woongelegenheden kleine of middelgrote woningen zijn. Van het aandeel kleine en middelgrote woningen bestaat minstens de helft uit kleine woningen. Indien een eigenaar of ontwikkelaar in het gebied meer dan een halve hectare aaneengesloten gronden bezit of kan ontwikkelen, maar het verkavelen of bebouwen van de betrokken gronden faseert en daarvoor opeenvolgende aanvragen voor een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning indient, waarbij één of meer aanvragen een oppervlakte beslaan van minder dan een halve hectare, dan gelden niettemin de verplichtingen van het eerste en tweede lid, met dien verstande dat de opeenvolgende ontwikkelingsfasen voor de toepassing van die verplichtingen als één geheel worden beschouwd.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Voor werken die uit een watertoets voortvloeien. Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein (zie hierboven). Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid:http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.	1K.1.5. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.
Overgangsmaatregel voor landbouw in het gebied. Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw, … . Het gaat om een overgangsmaatregel, bestaande bedrijven kunnen overgenomen worden door een andere rechtspersoon zonder het statuut bestaand te verliezen op voorwaarde dat de activiteit dezelfde of gelijkaardig blijft.	1K.1.6. Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.

7.12 Woongebied Boskouter (plan 04 - Zwijndrecht)

7.12.1 Bestaande ruimtelijke structuur

Situering

Het deelproject is gelegen in het westen van het grootstedelijk gebied tussen twee op- en afrittencomplexen van de E17. Het gaat om een groot woonuitbreidingsgebied aansluitend op Burcht dat deels is aangesneden. De ligging van het deelproject is weergegeven op **kaart 0 'situering plangebieden' als 1L Boskouter.**

Ruimtelijke context

Het deelproject is gelegen tussen de E17 en de kern van Burcht. De westelijke en oostelijke grens worden gevormd door de op- en afritten. Het gaat om een gebied waar er vanuit het centrum reeds een aantal woonontwikkelingen zijn ingezet. De rest van het gebied is voornamelijk een landbouwgebied met verspreide (zonevreemde) bebouwing. De ontsluiting gebeurt langs de vele bestaande wegen in het gebied. Er is een theoretisch ontwikkelbare oppervlakte van ca. 18 ha.

Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op volgende kaarten:

Kaart 1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Het woonuitbreidingsgebied werd reeds gedeeltelijk ontwikkeld via dwarsstraten op de Kruibeeksesteenweg. Verdere ontwikkeling is mogelijk via deze straten. De bestaande ontwikkelingen kennen een stedelijke dichtheid, er komt vooral halfopen en gesloten bebouwing voor. De bufferzone tussen de kern en de E17 kent voornamelijk een agrarisch gebruik met gras – en akkerland. Het gebied wordt verder afgewisseld met verspreid liggende woningen, haagkanten en bosfragmenten.

Bestaande juridische toestand

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden tekstueel aangegeven in de onderstaande tabel en kaarten.

Plan	Naam
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979) Aansluitend gewestelijk RUP Oosterweelverbinding (B.VR. 16/06/2006)
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Verkavelingsvergunningen	151/585 (31/7/1970), 151/024 (24/9/1975), 151/101 (23/10/1990), 151/009 (12/06/1964), 151/078 (13/4/1982), 151/067 (23/4/1987), 151/514 (22/03/1956), 025/003 (5/4/1963), 151/023 (25/9/1979), 025/004 (20/9/1963), 151/012 (18/1/1972), 151/094 (8/3/1988), 151/016 (19/7/1968), 151/522 (27/10/1961), 151/113 (25/11/1997), 151/520 (8/4/1960), 151/127 (4/2/2004), 025/026
Beschermde monumenten	geen
Beschermde dorpsgezichten	Geen
Beschermde landschappen	Geen
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)	Geen
Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H)	Geen
Ramsargebieden	Geen
Gebieden van het duinendecreet	Geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk	Geen

Plan	Naam
(VEN)	
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	Geen
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen
Bosreservaten	Geen
Beschermingszones grondwaterwinning	Geen
Bevaarbare waterlopen	Geen
Onbevaarbare waterlopen	Geen
Gewestwegen	Geen
Spoorwegen	Geen

In het plangebied of in de omgeving ervan zijn géén provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkavelingsvergunningen, beschermde monumenten, vogelrichtlijngebieden, habitatrichtlijngebieden, ramsargebieden, beschermde duingebieden of voor de landbouw belangrijke duingebieden, gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON), grondwaterbeschermingsgebieden, erkende of Vlaamse natuurreservaten, bosreservaten of spoorwegen gelegen die relevant zijn voor dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het projectgebied ligt aan de Forten van Zwijndrecht en Kruibeke. Deze forten vormen een habitat voor overwinterende vleermuizen. Door ontwikkeling van deze planelementen kan de ecologische relatie tussen de forten verder onder druk komen te staan en gaat foerageergebied voor de vleermuizen verloren. Om die reden werd een verscherpte natuurtoets gemaakt (een beschrijving is terug te vinden in het bijgevoegde plan-MER, deel passende beoordeling en verscherpte natuurtoets, hoofdstuk 5.3). De mogelijke randvoorwaarden en vertaling ten aanzien van het RUP wordt hieronder opgenomen onder 7.12.3.

Het plangebied is bestemd als woongebied, woonuitbreidingsgebied en bufferzone.

Kaart 2: Bestaande juridische toestand: gewestplan met aanduiding wijzigingen

Kaart 3: Bestaande juridische toestand: andere plannen

7.12.2 Begrenzing van het deelproject

Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de E17 en haar op- en afrittencomplexen. Ten oosten wordt de Pastoor Coplaan gevolgd. In het zuiden wordt het plangebied begrensd door de woongebieden van Burcht. Delen van deze woongebieden worden opgenomen voorzover er juridische onduidelijkheden moeten weggewerkt worden (delen van percelen in woongebied en woonuitbreidingsgebied). In het westen wordt het plangebied begrensd door het militair domein en de oprit. Het volledige gebied tussen de kern en de E17 wordt opgenomen zodat een minimale buffering ten opzichte van de E17 kan worden vastgelegd. De grens tussen de bufferruimte en het te ontwikkelen woongebied is momenteel niet duidelijk aanwezig. In het deelplan wordt uitgegaan van een grens die ergens halverwege ligt. Op die manier kan voldoende woongebied worden ontwikkeld en kan er voldoende bufferruimte met de E17 worden voorzien.

7.12.3 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR

De voor dit deelRUP relevante en ruimtelijk vertaalbare milderende maatregelen, evenals de maatregelen vanuit de watertoets en de verscherpte natuurtoets worden hieronder weergegeven. Ook wordt weergegeven hoe de milderende maatregelen concreet doorwerken in het deelRUP.

Milderende maatregelen, randvoorwaarden en hun ruimtelijke vertaling

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
Het relatief grote aantal bijkomende woningen zal een aanzienlijk negatief effect hebben op de doorstroming op de omliggende wegen (Pastoor Coplaan, Krijgsbaan en Kruibeeksesteenweg/Heirbaan/Dorpsstraat). Het gaat immers om mogelijk een 250-tal bijkomende bewegingen tijdens de avondspits. Meerdere ontsluitingswegen zijn wenselijk, ondermeer in functie van de luchtkwaliteit.	- Het bijkomende woongebied sluit aan op de bestaande verkavelingen met ontsluitingswegen dwars op de Heirbaan. De ontwikkeling van bijkomende woongebied zal verder bouwen op deze bestaande wegen (Boskouter, Gazetstraat, Brouwerstraat, Kampstraat, Boomgaardstraat, Verbindingsstraat). Gelet op de vele bestaande wegen maar op aangetakt kan worden zal de ontsluiting via meerdere wegen kunnen gebeuren.
Naar woonkwaliteit toe is het noodzakelijk een geluidsberm of –scherm te voorzien langsheen de E17 om de impact van het wegverkeerslawaai te milderen.	- Er wordt verordenend vastgelegd dat het gebied maar kan ontwikkeld worden als er effectief een geluidsbuffering gerealiseerd is. De E17 is voor het gedeelte dat aansluit op dit projectgebied opgenomen in het gewestelijk RUP van de Oosterweelverbinding. In de verordenende voorschriften voor de weginfrastructuur is de realisatie van een geluidsberm of –scherm toegelaten. In het kader van de vergunningverlening voor werken aan de E17 kan de realisatie van een geluidsscherm worden opgelegd, aangezien er rekening kan worden gehouden met de plan-MER resultaten van het afbakeningsRUP voor Antwerpen. In de voorschriften van het woongebied is tevens de realisatie van een geluidsbuffer toegelaten. - Vanuit de grootstedelijke optie om te zoeken naar bijkomende woongebieden werd eerst voorgesteld om het woonuitbreidingsgebied maximaal om te zetten als woongebied. Gelet op de resultaten en voorstellen van het plan-MER is ervoor geopteerd om de buitenste rand van het woonuitbreidingsgebied (het dichtst bij de E17) ook om te zetten naar gemengd open ruimtegebied zodat een buffering ten aanzien van de E17 wordt ondersteund.
Het voorkomen van sluipverkeer door middel van een aangepaste inrichting van het gebied vormt een aandachtspunt.	- Er is verordenend opgenomen dat een inrichtingsstudie bij de vergunningsaanvraag moet gevoegd worden bij aanvragen voor een project vanaf een bepaalde terreinoppervlakte. Er is daarbij opgenomen dat de inrichtingsstudie voor dit gebied een onderzoek moet bevatten naar de effectief te nemen ruimtelijk, stedenbouwkundige maatregelen in het kader van de ontmoediging van sluipverkeer doorheen het projectgebied.
Vanuit de doodlopende straten in het gebied voegen de zichtrelaties naar het open ruimtegebied een belangrijke meerwaarde toe aan de leefkwaliteit. Aansnijding van de onbebouwde gronden, zouden deze kwaliteit kunnen aantasten. Als milderende maatregel wordt voorgesteld om in het RUP te bepalen dat de bestaande visuele relaties vanuit het woongebied behouden moten blijven. Om de bestaande visuele hinder van de E17 te beperken, wordt als milderende maatregel eveneens voorgesteld om een buffer te voorzien aldaar. Dit kan door de benodigde geluidsberm een kwalitatieve groene inrichting te geven.	- Er worden twee schijnbaar tegengestelde aspecten gevraagd. Enerzijds het openhouden van de visuele relatie met het open ruimtegebied, anderzijds het afschermen van het gebied ten aanzien van de E17 via een buffer. Het gemengde open ruimtegebied te noorden kent echter een grote verscheidenheid aan landschapselementen. Het is aangewezen dat een inrichtingsstudie onderzoekt op welke manier en op welke plek de milderende maatregelen kunnen worden gerealiseerd (buffer, doorzichten). - Er is daarom verordenend opgenomen dat een inrichtingsstudie bij de vergunningsaanvraag moet gevoegd worden bij aanvragen voor een project vanaf een bepaalde terreinoppervlakte. Er is daarbij opge-

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
	nomen dat de inrichtingsstudie voor dit gebied een onderzoek moet bevatten naar en de effectief te nemen ruimtelijk, stedenbouwkundige maatregelen in het kader van de buffering ten aanzien van de E17 en de mogelijk te vrijwaren visuele relaties met het noordelijke open ruimtegebied. Ook wordt aangegeven dat beide aspecten in samenhang met de landschappelijke kenmerken van het open ruimtegebied moeten worden bekeken. De milderende maatregelen kunnen daardoor in overweging worden genomen in het kader van de vergunningsaanvraag.
Om lichtinvloeden in de bufferzone te beperken, is het wenselijk dat de verlichting in de woonzone zoveel mogelijk naar beneden gerichte verlichting met beperkte intensiteit betreft.	- De verordenende voorschriften geven aan dat alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming maar zijn toegelaten voor zover aandacht besteed wordt aan de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en de inpassing in de omgeving.
De elementen van de watertoets zijn in deel II van de plan-MER beschreven onder de hoofdstukken 5.4.2 (grondwater) en 6.4.3 (oppervlaktewater). Er worden echter geen randvoorwaarden gespecificeerd voor dit projectgebiedgebied.	- Geen vraag tot wijziging van de planopties. - Geen vraag tot opname van bijkomende randvoorwaarden.
De elementen van de verscherpte natuurtoets zijn in het deel 'passende beoordeling en verscherpte natuurtoets' van de plan-MER beschreven onder hoofdstuk 5.3. De plangebieden Schaarbeek/Hogen Akkerhoek en Boskouter werden in hun samenhang onderzocht. Er wordt voornamelijk gewezen op de noodzaak van het vermijden van versnippering en verstoring van het jachtgebied van de vleermuizen. Ten aanzien van Boskouter is het behoud van een gedeelte van het openruimtegebied tussen de huidige woningen en de E17 belangrijk waardoor het waterbeheer en de landschappelijke/ecologische waarden van het gebied worden ondersteund.	- Een groot deel van het gebied tussen de E17 en de woongebieden wordt bestemd tot gemengd open ruimtegebied. Het verordenend voorschrift stelt dat natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie als nevengeschikte functies zijn toegelaten. Enkel werken aan de bestaande bebouwing worden toegelaten en het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden. Deze aspecten vermijden een verdere versnippering van het gebied.
In hoofdstuk 2.3 van het Ruimtelijk Veiligheidsrapport werd de impact van Seveso-inrichtingen op de geplande woongebieden onderzocht. In alle gevallen liggen bestaande woongebieden of kwetsbare functies dichter bij de Seveso-inrichtingen dan de geplande woongebieden. De geplande ontwikkelingen hebben bijgevolg geen bijkomende determinerende impact op de Seveso-inrichtingen.	- Geen vraag tot wijziging van de planopties. - Geen vraag tot opname van bijkomende randvoorwaarden.

7.12.4 Op te heffen voorschriften

Koninklijk Besluit 28/12/1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979):

- woongebied

- woonuitbreidingsgebied

- bufferzone

7.12.5 Ontwikkeling als woongebied

Het woonuitbreidingsgebied wordt herbestemd tot woongebied om een rol te kunnen vervullen in het grootstedelijk aanbodbeleid. Deze rol is belangrijk gelet op de ligging van het gebied aan de woonkern van Burcht.

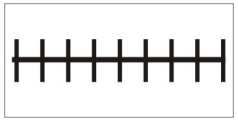
De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone worden voorgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

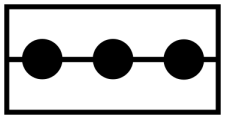
Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. Gemeenten kunnen de voorschriften verfijnen in een gemeentelijk RUP. In het kader van een betere buffering ten aanzien van de E17 kan hierin ook onderzocht worden op welke manier groene zones worden gerealiseerd in de overgang met het gemengd openruimte gebied. De realisatie van de geluidsbuffer langsheen de E17 wordt als financiële last opgelegd aan de projectontwikkelaars van het woongebied Boskouter. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socioculturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. - Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw. ... - Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, parken … - Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening … - Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteit in aanmerking) : winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel ... - Horeca (hotel, restaurant, café) - Bedrijven, kantoren en diensten uitgezonderd Seveso-inrichtingen - Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering ... - Socioculturele voorzieningen: cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes - Recreatieve voorzieningen: speelpleinen, zwembad, sportvelden, sport- en fitnesscentra	**Artikel 1L.1. Woongebied** 1L.1.1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen. In dit gebied kan een verkavelingsvergunning voor woningbouw voor een totale oppervlakte van minstens een halve hectare, pas afgeleverd worden indien een geluidsbuffer is gerealiseerd die de effecten van het wegverkeerslawaai van de E17 mildert.
Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevengeschikt. Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact, waaronder ook de parkeerplaatsen, zullen uitgebreider moeten worden beoordeeld. Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ….van het project of gebouw. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Er wordt gestreefd naar 25 wooneenheden per ha. Dit moet bekeken worden in grotere gehelen.	1L.1.2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; - de bestaande of gewenste woondichtheid; - de inpassing in de omgeving;

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Bij dit project is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De projecten voor een deel van het gebied mogen de latere ontwikkeling van de rest van het gebied niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 1 ha of meer dan 25 woningen een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, waterbuffering, …. De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag. Bestaande inrichtingsstudies voor het gebied of stadsontwerpen die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldige inrichtingsstudie.	1L.1.3. Bij vergunningsaanvragen voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 1 ha en/of 25 woongelegenheden, wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie bevat ook minstens - een onderzoek naar de effectief te nemen ruimtelijk, stedenbouwkundige maatregelen in het kader van de ontmoediging van sluipverkeer doorheen het projectgebied. - een onderzoek naar de effectief te nemen ruimtelijk, stedenbouwkundige maatregelen in het kader van de buffering ten aanzien van de E17 en de mogelijk te vrijwaren visuele relaties met het noordelijke open ruimtegebied. Beide aspecten moeten in samenhang met de landschappelijke kenmerken van het open ruimtegebied worden bekeken. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.
Dit voorschrift is gericht op differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een minimumpercentage van kleinere of middelgrote kavels of woningen te realiseren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd. De laatste alinea van het voorschrift heeft tot doel te vermijden dat door fasering of opsplitsing van de ontwikkeling niet meer zou moeten worden voldaan aan de verplichtingen van de eerste alinea's, terwijl de gezamenlijke oppervlakte van de gronden die verkaveld of bebouwd worden, wel groter is dan een halve hectare. De ontwikkelingsfasen worden als één geheel beschouwd, en de normen worden op het geheel toegepast. Concreet betekent dit dat als in een eerste ontwikkelingsfase het beoogde aandeel kleine of middelgrote woningen niet gehaald wordt, dit zal moeten worden gecompenseerd in een latere ontwikkelingsfase. Omgekeerd kan de eigenaar of ontwikkelaar die in een eerste ontwikkelingsfase een groter aandeel kleine of middelgrote woningen heeft gerealiseerd, in een latere fase minder dergelijke woningen realiseren, zolang het beoogde aandeel, gerekend voor alle ontwikkelingsfasen, gehaald wordt. Het is uiteraard nuttig en wenselijk dat de aanvrager van een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunningen die meer dan een halve hectare gronden bezit of plant te ontwikkelen, maar dat gefaseerd doet, bij het indienen van een aanvraagdossier aangeeft welke gronden hij in het gebied bezit of plant te ontwikkelen, en hoe hij meent voor het geheel te zullen voldoen aan de gestelde normen. Onder het bouwvolume wordt het bruto-bouwvolume verstaan, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt dus niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft.	1L.1.4. In dit gebied kan een verkavelingsvergunning voor woningbouw voor een totale oppervlakte van minstens een halve hectare, pas afgeleverd worden indien minstens de helft van de loten een kleine of middelgrote oppervlakte heeft en de verkavelingsvoorschriften bepalen dat op die loten een woning kan worden opgericht met een klein of middelgroot volume. Van het aandeel kleine en middelgrote loten of woningen bestaat minstens de helft uit kleine loten of woningen. Onder een kleine kavel wordt verstaan een kavel van maximum 500 m². Onder een middelgrote kavel wordt verstaan een kavel van maximaal 750 m². Onder een kleine woning wordt verstaan een woning met een maximaal bouwvolume van 550 m³. Onder een middelgrote woning wordt verstaan een woning met een maximaal bouwvolume van 650 m³. Indien de verkavelingsvergunning voorziet in oprichting van één of meer gebouwen met verschillende woongelegenheden, of in de oprichting van aaneengesloten woningen met gemeenschappelijke buitenruimte, wordt voor de toepassing van deze bepaling het aandeel van elke woongelegenheid in de grondoppervlakte als kavel beschouwd. Een stedenbouwkundige vergunning voor de gegroepeerde bouw van woningen op een totale terreinoppervlakte van minstens een halve hectare, kan pas worden afgeleverd indien minstens een de helft van de woongelegenheden kleine of middelgrote woningen zijn. Van het aandeel kleine en middelgrote woningen bestaat minstens de helft uit kleine woningen. Indien een eigenaar of ontwikkelaar in het gebied meer dan een halve hectare aaneengesloten gronden bezit of kan ontwikkelen, maar het verkavelen of bebouwen van de betrokken gronden faseert en daarvoor opeenvolgende aanvragen voor een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning indient, waarbij één of meer aanvragen een oppervlakte beslaan van minder dan een halve hectare, dan gelden niettemin de verplichtingen van het eerste en tweede lid, met dien verstande dat de opeenvolgende ontwikkelingsfasen voor de toepassing van die verplichtingen als één geheel worden beschouwd.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Voor werken die uit een watertoets voortvloeien. Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein (zie hierboven). Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid:http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.	1L.1.5. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.
Overgangsmaatregel voor landbouw in het gebied. Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw, … . Het gaat om een overgangsmaatregel, bestaande bedrijven kunnen overgenomen worden door een andere rechtspersoon zonder het statuut bestaand te verliezen op voorwaarde dat de activiteit dezelfde of gelijkaardig blijft.	1L.1.6. Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.
Het agrarisch gebied tussen de kern en de E17 kent vele functies en is vrij divers opgebouwd. Het gehele gebied als een bosbuffer inrichten ten aanzien van de woonzones is niet mogelijk gelet op de bestaande bebouwing, de aanwezige agrarische bedrijfsvoering en de specifieke kleinschalige landschapskenmerken binnen het gebied. Het lijkt in die zin logischer om rekening te houden met deze functies en in te zetten op de versterking van de specifieke kenmerken van het gebied. Naast het behouden van de bestaande functies en de daaraan gekoppelde infrastructuur is ook het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als openruimtegebied mogelijk. Die infrastructuren zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied. Naast het behouden van de bestaande functies en de daaraan gekoppelde infrastructuur, is een gemengd openruimtegebied in principe een bouwvrij gebied. In het gebied zijn uitsluitend nieuwe gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van het gebied, op voorwaarde dat ze niet gebruikt kunnen worden als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal ...). Een dergelijke bebouwing kan slechts toegelaten worden voor openruimtegebieden met een aanzienlijke oppervlakte. Tot kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied worden gerekend: - speeltuigen, speelbossen en speelweiden, een (overdekte) picknickplaats, zitbanken, vuilnisbakken, beperkte sanitaire voorziening ... - toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten ...	**GO** **Artikel 1L.2. Gemengd openruimtegebied** 1L.2.1. Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie nevengeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten. Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden zijn, in uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten: - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m² met uitsluiting van elke verblijfsaccomodatie; - het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid; - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw. Binnen dit gebied zijn ook alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van een geluidsscherm- of berm langs de E17.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
- paden voor niet-gemotoriseerd verkeer: wandelen, fietsen, paardrijden ... Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding. Kleinschalige infrastructuur voor landbouw of hobbylandbouw zoals schuilhokken, afsluitingen. Infrastructuur voor hoogdynamische dagrecreatieve of verblijfsrecreatie is uitgesloten (sportvelden, golfterreinen, permanente kampeervoorzieningen...).	
Functiewijzigingen voor bestaande landbouwbedrijven worden toegelaten binnen bepaalde marges. Tuinaanlegbedrijven waar geen planten of bomen gekweekt worden of die minder dan ongeveer een halve hectare nodig hebben voor het kweken van planten en bomen, vallen hieronder. Onder wonen wordt voor de functiewijzigingen, residentieel wonen bedoeld. Een gebouwencomplex is het geheel van gebouwen van een boerderij. Aan het wonen complementaire toeristisch-recreatieve voorzieningen valt onder de noemer plattelandstoerisme en momenteel gaat dit om maximum acht verblijfseenheden voor maximum 32 personen. Toeristisch-recreatief verblijf is een tijdelijk verblijf.	1L.2.2. Het wijzigen van de functie van de bestaande agrarische bebouwing kan toegelaten worden, voor zover de nieuwe functie betrekking heeft op: - wonen, met een maximum van één eengezinswoning per gebouwencomplex; - kantoor- of dienstenfunctie die aan het landbouwbedrijf of wonen complementair is, tot een maximum van 100 m², en waarbij de landbouw- of woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie; - aan het wonen complementaire toeristisch-recreatieve verblijven tot een maximum van acht verblijfseenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café; - aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten en landbouwverwante activiteiten; - de opslag van allerhande materialen of materieel; - een paardenhouderij, manege, dierenasiel, dierenpension, dierenartsenpraktijk, dierenkliniek, tuinaanlegbedrijf, jeugdlogies, kinderboerderij of instelling waar hulpbehoevenden al dan niet tijdelijk verblijven en landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen; De functiewijzigingen andere dan wonen, kunnen alleen toegelaten worden als aan de volgende voorwaarden is voldaan: - het gaat om hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen die voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit; - het nieuwe gebruik brengt de landbouwkundige bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven in de omgeving niet in het gedrang; - de bestaande erfgoedwaarde van de bebouwing blijft ongeschonden of wordt verhoogd; - Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als het aan gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
De bestaande woningen maken deel uit van het open ruimtegebied. Verbouw, herbouw en uitbreiding worden toegestaan. Agrarische (bedrijfs)gebouwen die uit de agrarische bedrijfsvoering worden uitgestoten, kunnen een functie krijgen als bestendiging van het wonen, los van de agrarische functie, mits het beantwoordt aan de grenzen gesteld aan zonevreemde woningen. Onder bruto bouwvolume moet worden verstaan: het volume gemeten aan de buitenkant van het gebouw.	1L.2.3. Voor zover de bestemming van het gebied niet in het gedrang wordt gebracht, is het toegelaten bestaande woningen te verbouwen binnen het vergunde volume, op voorwaarde dat (1) de woning op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is (de woning wordt beschouwd als verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen); en (2) de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft. Herbouw binnen hetzelfde bouwvolume is enkel vergunbaar indien de woning geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp, buiten de wil van de aanvrager en op voorwaarde dat (1) de woning voor de vernieling of beschadiging niet verkrot was, (2) de woning volgens het bevolkingsregister in de loop van het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging werd bewoond; (3) de aanvraag ten laatste binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag gebeurt; (4) de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft. Indien het bestaande bouwvolume vóór de vernieling of beschadiging meer bedroeg dan 1.000 m³, wordt de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³. Bestaande woningen kunnen worden uitgebreid, voor zover de uitbreiding - met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysiek één geheel mee vormen – slechts leidt tot een maximaal bouwvolume van 1000 m³. Die uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100 % niet overschrijden. Indien een woning niet aangesloten is op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater. Het aantal woongelegenheden blijft in alle gevallen beperkt tot het bestaande aantal.
In dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn voorschriften opgenomen voor de zogenaamde zonevreemde gebouwen en constructies. Aan de gemeente en provincie wordt evenwel de mogelijkheid gelaten om specifiek voor het eigen grondgebied op te treden en in een gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan het statuut van die constructies of gebouwen te regelen. In een dergelijk geval nemen de voorschriften van het gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan de plaats in van de voorschriften zoals ze in dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn opgenomen.	1L.2.4. Indien een gemeente of een provincie voor delen van dit gebied een ruimtelijk uitvoeringsplan opmaakt met voorschriften voor gebouwen en constructies waarvan de functie geen verband houdt met de algemene bestemming van het gebied, krijgen de voorschriften van dat plan na goedkeuring ervan voorrang op de voorschriften opgenomen onder de artikels 1Q.2.1 tot 1Q.2.3.
Het tracé dat opgenomen wordt voor de enkelvoudige leiding is een symbolische aanduiding. Dit betekent dat de grens van het tracé moet gevolgd worden in de mate dat geen onoverkomelijke obstakels een aanpassing vereisen. Onoverkomelijke obstakels zijn bijvoorbeeld bomen, structuur van de ondergrond, kleine constructies of andere obstakels voor het tracé die bij de opmaak van het RUP niet gekend zijn. Gebouwen vallen normaal gezien niet onder deze obstakels omdat deze bij de opmaak van het RUP gekend zijn. Aanhorigheden van een leiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.	 symbolische aanduiding in overdruk **Artikel 1L.3. Enkelvoudige leiding** In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een ondergrondse transportleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een transportleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de enkelvoudige leiding en haar aanhorigheden niet in het gedrang worden gebracht.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Deze aanduiding betreft de bestaande (bovengrondse) hoogspanningsleiding en aanhorigheden. Aanhorigheden van een hoogspanningsleiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.	 **Artikel 1L.4. Hoogspanningsleiding** In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.

7.13 Reservegebied voor wonen Silzburg (plan 07 - Antwerpen)

7.13.1 Bestaande ruimtelijke structuur

Situering

Het deelproject is gelegen in het oosten van het grootstedelijk gebied aansluitend op de bestaande woonzones langs de Herentalsebaan. De ligging van het deelproject is weergegeven op **kaart 0 'situering plangebieden' als 2A Silzburg**.

Ruimtelijke context

Het deelproject is gelegen tussen de woonwijken van Langveld en de bedrijven langs de R11. Tussen het woonuitbreidingsgebied en de bedrijven loopt de Koude beek waarlangs een aantal sportactiviteiten plaatsvinden en het Deurnepark de overgang maakt naar de noordelijk gelegen autosnelweg E34. De uiterste zuidoostelijke tip van het woonuitbreidingsgebied is gelegen in risicogebied voor overstromingen. Het gebied is optimaal ontsluitbaar langs de Herentalsebaan en de Van Strydoncklaan die het gebied doorsnijdt. De tram langs de Herentalsebaan zorgt voor een optimale openbaar vervoersontsluiting. Het gebied heeft een theoretisch ontwikkelbare oppervlakte van 6 ha en sluit aan op de voorzieningen langs de Herentalsebaan. .

Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op volgende kaarten:

Kaart 1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Het vrijliggende gebied wordt hoofdzakelijk gebruikt als grasland en in het ganse gebied komen overal volkstuinen voor. De randen van het gebied zijn reeds bebouwd langs de uitgeruste wegen met een gesloten bebouwingspatroon. De randen van het gebied worden verder gekenmerkt door een vermenging met kleinschalige bedrijfsgebouwen.

Bestaande juridische toestand

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden tekstueel aangegeven in de onderstaande tabel en kaarten.

Plan	Naam
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979)
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Verkavelingsvergunningen	027/065 (5/4/1967), 027/069 (21/6/1967), 027/010 (28/1/1963), 027/101 (9/5/1983)
Beschermde monumenten	Geen
Beschermde dorpsgezichten	Geen
Beschermde landschappen	Geen
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)	Geen
Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H)	Geen
Ramsargebieden	Geen
Gebieden van het duinendecreet	Geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	Geen
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	Geen

Plan	Naam
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen
Bosreservaten	Geen
Beschermingszones grondwaterwinning	Geen
Bevaarbare waterlopen	Geen
Onbevaarbare waterlopen	Geen
Gewestwegen	Geen
Spoorwegen	Geen

In het plangebied of in de omgeving ervan zijn géén provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkavelingsvergunningen, beschermde monumenten, vogelrichtlijngebieden, habitatrichtlijngebieden, ramsargebieden, beschermde duingebieden of voor de landbouw belangrijke duingebieden, gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON), grondwaterbeschermingsgebieden, erkende of Vlaamse natuurreservaten, bosreservaten of spoorwegen gelegen die relevant zijn voor dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het plangebied is bestemd als woongebied, woonuitbreidingsgebied, parkgebied en zone voor dagrecreatie.

Kaart 2: Bestaande juridische toestand: gewestplan met aanduiding wijzigingen

Kaart 3: Bestaande juridische toestand: andere plannen

7.13.2 Begrenzing van het deelproject

Het voorgestelde reservegebied voor wonen wordt in het noordoosten begrensd door de zone voor dagrecreatie, de twee sportgebouwen aan de Van Strydoncklaan worden opgenomen als onderdeel van de zone voor dagrecreatie om de juridische bestemmingen in overeenstemming te brengen met hun eigenlijke functie (nu deels woonuitbreidingsgebied). In het zuiden wordt het reservegebied voor wonen begrensd door de Dassastraat en de Herentalsebaan. Het omliggende woongebied wordt daardoor opgenomen om de juridische onduidelijkheden over de bestemmingen op te lossen (delen van de percelen zijn bestemd als woongebied, woonuitbreidingsgebied of parkgebied). De zones langs de Van Strydoncklaan worden opgenomen als reservegebied voor wonen zodat een globaal project kan worden gerealiseerd. Om de overgang naar het parkgebied van de Koude beek te kunnen structureren wordt ook het gehele noordelijke woonuitbreidingsgebied opgenomen als reservegebied voor wonen. Er kan daardoor nagegaan worden op welke manier de bestaande woningen en percelen langs de Boterlaarbaan ingeschakeld kunnen worden om een architecturaal 'front' ten aanzien van het park te ontwikkelen.

7.13.3 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR

De voor dit deelRUP relevante en ruimtelijk vertaalbare milderende maatregelen, evenals de maatregelen vanuit de watertoets worden hieronder weergegeven. Ook wordt weergegeven hoe de milderende maatregelen concreet doorwerken in het deelRUP.

Milderende maatregelen, randvoorwaarden en hun ruimtelijke vertaling

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
Het wegverkeerslawaai op de vrij drukke weg is dominant aanwezig. Ook passerende trams bepalen mee het omgevingsgeluid, maar maatregelen aan de bron zijn moeilijk te nemen. Belangrijk is de nodige aandacht te besteden aan een aangepast ontwerp van de woningen.	- Er is verordenend opgenomen dat een inrichtingsstudie bij de vergunningsaanvraag moet gevoegd worden bij aanvragen voor een project vanaf een bepaalde terreinoppervlakte. Er is bepaald dat de inrichtingsstudie voor dit gebied een onderzoek moet bevatten naar en de effectief te nemen ruimtelijk, stedenbouwkundige maatregelen in het kader van de

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
	geluidsbeperking ten aanzien van de Herentalsebaan.
De elementen van de watertoets zijn in deel II van de plan-MER beschreven onder de hoofdstukken 5.4.2 (grondwater) en 6.4.3 (oppervlaktewater). De zuidoostelijke tip van het gebied is aangeduid als overstromingsgevoelig. Het behoud van de Koude Beek in open tracé met het meanderend patroon en een voldoende ruime oeverzone is vanuit dit oogpunt – en ook omwille van de ecologische waarde - noodzakelijk. Gezien de grote te ontwikkelen oppervlakte wordt voorgesteld een bufferbekken in te richten, aansluitend op de Koude beek. Hierbij moet een zo natuurlijk mogelijke inrichting van dit bufferbekken worden nagestreefd.	- De verordenende voorschriften laten expliciet alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toe. De concrete invulling van de buffercapaciteit zal bij de vergunningverlening in overweging kunnen worden genomen. - De realisatie van een bufferbekken wordt in het plan-MER gerelateerd aan de grote te ontwikkelen oppervlakte woongebied. Het plangebied bestaat echter uit drie verschillende zones waar voor elke zone zal moeten gezocht worden naar de gepaste waterbufferende maatregelen (woongebied Herentalsebaan, woongebied Van Strydoncklaan, recreatiegebied). De relatie met de Koude beek zal vooral bij de ontwikkeling van het recreatiegebied van belang zijn. Om die reden werd verordenend vastgelegd dat Koude beek een structuurbepalend element is in het recreatiegebied en dat die moet gevrijwaard blijven. Inbuizing van de beek, bebouwing en/of verharding langs de beekoevers wordt niet toegelaten.
De oversteekbaarheid van de N116 dient verbeterd te worden, ondermeer in functie van de bereikbaarheid van haltes voor openbaar vervoer.	- Deze vereiste kan niet in bestemmingsvoorschriften worden vastgelegd.
In hoofdstuk 2.3 van het Ruimtelijk Veiligheidsrapport werd de impact van Seveso-inrichtingen op de geplande woongebieden onderzocht. In alle gevallen liggen bestaande woongebieden of kwetsbare functies dichter bij de Seveso-inrichtingen dan de geplande woongebieden. De geplande ontwikkelingen hebben bijgevolg geen bijkomende determinerende impact op de Seveso-inrichtingen.	- Geen vraag tot wijziging van de planopties. - Geen vraag tot opname van bijkomende randvoorwaarden.

7.13.4 Op te heffen voorschriften

Koninklijk Besluit 28/12/1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979):

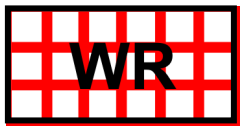
- woongebied
- woonuitbreidingsgebied
- zone voor dagrecreatie
- parkgebied

7.13.5 Reservering van het gebied

De ligging nabij de voorzieningen en het openbaar vervoer maken dat het gebied als woongebied in aanmerking komt, zij het op langere termijn. Het woonuitbreidingsgebied wordt herbestemd tot reservegebied voor wonen aangezien de realisatie van de woonuitbreidingsgebieden Eksterlaar en Drakenhof een grote ontwikkelingsdynamiek in Deurne zuid zal veroorzaken. Met de reservatie van woonuitbreidingsge-

bied Silzburg wordt een fasering vastgelegd waardoor de huisvestingsmarkt in Deurne zuid niet wordt ontwricht.

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone worden voorgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
De reservegebieden voor wonen kunnen maar worden aangesneden op een later tijdstip. Deze gebieden zouden samen met de ontwikkeling van nabijgelegen, goedgekeurde projecten een te grote impact hebben op de lokale woningmarkt. Een fasering van de huisvestingsprojecten is in dergelijke deelgebieden aangewezen.	 **Artikel 2A.1. Reservegebied voor wonen** 2A.1.1. Het gebied is vanaf 31/12/2015 bestemd voor wonen zoals bepaald in artikel 2 A.2. 'woongebied'.
In het reservegebied voor wonen is enkel het bestendigen van de bestaande vergunde woningen toegelaten. Er moet vermeden worden dat uitbreiding en herbouwing de toekomstige ontwikkeling van het reservegebied voor wonen hypothekeert. Onder bruto bouwvolume moet worden verstaan: het volume gemeten aan de buitenkant van het gebouw.	2A.1.2. Voor zover de toekomstige ontwikkeling van het reservegebied voor wonen niet in het gedrang wordt gebracht is het toegelaten bestaande woningen te verbouwen binnen het vergunde volume, op voorwaarde dat (1) de woning op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is (de woning wordt beschouwd als verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen); en (2) de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft. Herbouw binnen hetzelfde bouwvolume is enkel vergunbaar indien de woning geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp, buiten de wil van de aanvrager en op voorwaarde dat (1) de woning voor de vernieling of beschadiging niet verkrot was, (2) de woning volgens het bevolkingsregister in de loop van het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging werd bewoond; (3) de aanvraag ten laatste binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag gebeurt; (4) de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft. Indien het bestaande bouwvolume vóór de vernieling of beschadiging meer bedroeg dan 1.000 m³, wordt de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³. Indien een woning niet aangesloten is op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater. Het aantal woongelegenheden blijft in alle gevallen beperkt tot het bestaande aantal.
De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. Gemeenten kunnen de voorschriften verfijnen in een gemeentelijk RUP. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socioculturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. - Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw. ... - Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, parken … - Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening … - Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteit in aanmerking) : winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel ... - Horeca (hotel, restaurant, café) - Bedrijven, kantoren en diensten uitgezonderd Seveso-inrichtingen - Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering ...	 **Artikel 2A.2. Woongebied** 2A.2.1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
- Socioculturele voorzieningen: cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes - Recreatieve voorzieningen: speelpleinen, zwembad, sportvelden, sport- en fitnesscentra	
Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevengeschikt. Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact, waaronder ook de parkeerplaatsen, zullen uitgebreider moeten worden beoordeeld. Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ….van het project of gebouw. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Er wordt gestreefd naar 25 wooneenheden per ha. Dit moet bekeken worden in grotere gehelen.	2A.2.2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; - de bestaande of gewenste woondichtheid; - de inpassing in de omgeving;
Bij dit project is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De projecten voor een deel van het gebied mogen de latere ontwikkeling van de rest van het gebied niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 1 ha of meer dan 25 woningen een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, waterbuffering, …. De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag. Bestaande inrichtingsstudies voor het gebied of stadsontwerpen die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldige inrichtingsstudie.	2A.2.3. Bij vergunningsaanvragen voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 1 ha en/of 25 woongelegenheden, wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie moet ook een onderzoek bevatten naar en de effectief te nemen ruimtelijk, stedenbouwkundige maatregelen in het kader van de geluidsbeperking ten aanzien van de Herentalsebaan. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.
Dit voorschrift is gericht op differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een minimumpercentage van kleinere of middelgrote kavels of woningen te realiseren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd. De laatste alinea van het voorschrift heeft tot doel te vermijden dat door fasering of opsplitsing van de ontwikkeling niet meer zou moeten worden voldaan aan de verplichtingen van de eerste alinea's, terwijl de gezamenlijke oppervlakte van de gronden die verkaveld of bebouwd worden, wel groter is dan een halve hectare. De	2A.2.4. In dit gebied kan een verkavelingsvergunning voor woningbouw voor een totale oppervlakte van minstens een halve hectare, pas afgeleverd worden indien minstens de helft van de loten een kleine of middelgrote oppervlakte heeft en de verkavelingsvoorschriften bepalen dat op die loten een woning kan worden opgericht met een klein of middelgroot volume. Van het aandeel kleine en middelgrote loten of woningen bestaat minstens de helft uit kleine loten of woningen. Onder een kleine kavel wordt verstaan een kavel van maximum 500 m². Onder een middelgrote kavel wordt verstaan een kavel van maximaal 750 m². Onder een kleine woning wordt verstaan een woning met een maximaal bouwvolume van 550 m³. Onder een middelgrote woning wordt verstaan een woning met een maximaal bouwvolume van 650 m³. Indien de verkavelingsvergunning voorziet in oprichting van één of meer gebouwen met verschillende woongelegenheden, of in de oprichting van aaneengesloten woningen met gemeenschappelijke buitenruimte, wordt voor de toepassing van deze bepaling het aandeel van elke woongelegenheid in de grondoppervlakte als kavel beschouwd.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
ontwikkelingsfasen worden als één geheel beschouwd, en de normen worden op het geheel toegepast. Concreet betekent dit dat als in een eerste ontwikkelingsfase het beoogde aandeel kleine of middelgrote woningen niet gehaald wordt, dit zal moeten worden gecompenseerd in een latere ontwikkelingsfase. Omgekeerd kan de eigenaar of ontwikkelaar die in een eerste ontwikkelingsfase een groter aandeel kleine of middelgrote woningen heeft gerealiseerd, in een latere fase minder dergelijke woningen realiseren, zolang het beoogde aandeel, gerekend voor alle ontwikkelingsfasen, gehaald wordt. Het is uiteraard nuttig en wenselijk dat de aanvrager van een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunningen die meer dan een halve hectare gronden bezit of plant te ontwikkelen, maar dat gefaseerd doet, bij het indienen van een aanvraagdossier aangeeft welke gronden hij in het gebied bezit of plant te ontwikkelen, en hoe hij meent voor het geheel te zullen voldoen aan de gestelde normen. Onder het bouwvolume wordt het bruto-bouwvolume verstaan, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt dus niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft.	Een stedenbouwkundige vergunning voor de gegroepeerde bouw van woningen op een totale terreinoppervlakte van minstens een halve hectare, kan pas worden afgeleverd indien minstens een de helft van de woongelegenheden kleine of middelgrote woningen zijn. Van het aandeel kleine en middelgrote woningen bestaat minstens de helft uit kleine woningen. Indien een eigenaar of ontwikkelaar in het gebied meer dan een halve hectare aaneengesloten gronden bezit of kan ontwikkelen, maar het verkavelen of bebouwen van de betrokken gronden faseert en daarvoor opeenvolgende aanvragen voor een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning indient, waarbij één of meer aanvragen een oppervlakte beslaan van minder dan een halve hectare, dan gelden niettemin de verplichtingen van het eerste en tweede lid, met dien verstande dat de opeenvolgende ontwikkelingsfasen voor de toepassing van die verplichtingen als één geheel worden beschouwd.
Voor werken die uit een watertoets voortvloeien. Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein (zie hierboven). Met ‘technieken van natuurtechnische milieubouw’ wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid:http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.	2A.2.5. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

7.14 Reservegebied voor wonen Merksemsebaan zuid (plan 03 - Wijnegem)

7.14.1 Bestaande ruimtelijke structuur

Situering

Het deelproject is gelegen in het oosten van het grootstedelijk gebied. Het gebied grenst aan de ring van Wijnegem (N12 Houtlaan) en maakt deel uit van de kern van Wijnegem. De ligging van het deelproject is weergegeven op **kaart 0 'situering plangebieden' als 2B Merksemsebaan zuid**.

Ruimtelijke context

Het deelproject ligt op 800 meter van het centrum van Wijnegem. Met de doortrekking van de tramlijn tot in Wijnegem zal dit gebied optimaal ontsloten zijn. Het gebied sluit aan op de bestaande kernbebouwing en wordt ruimtelijk begrensd door de ring. Ten noorden is de rand ontwikkeld met woningen, ten zuiden is de hoek met de ring ingevuld met bedrijven. Het vrijliggend deel van het gebied kent een theoretisch ontwikkelbare oppervlakte van 8 ha.

Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op volgende kaarten:

Kaart 1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

De randen van het gebied zijn reeds bebouwd en aan het kruispunt van de ring met de Ertbruggestraat bevinden zich bedrijfsgebouwen. De onbebouwde percelen in het plangebied zijn in gebruik als gras- en akkerland.

Bestaande juridische toestand

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden tekstueel aangegeven in de onderstaande tabel en kaarten.

Plan	Naam
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979)
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Verkavelingsvergunningen	141/088 (30/1/1986), 141/014 (30/8/1965)
Beschermde monumenten	Geen
Beschermde dorpsgezichten	Geen
Beschermde landschappen	Geen
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)	Geen
Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H)	Geen
Ramsargebieden	Geen
Gebieden van het duinendecreet	Geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	Geen
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	Geen
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen
Bosreservaten	Geen
Beschermingszones grondwaterwinning	Geen

Plan	Naam
Bevaarbare waterlopen	Geen
Onbevaarbare waterlopen	Geen
Gewestwegen	Geen
Spoorwegen	Geen

In het plangebied of in de omgeving ervan zijn géén provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkavelingsvergunningen, beschermde monumenten, vogelrichtlijngebieden, habitatrichtlijngebieden, ramsargebieden, beschermde duingebieden of voor de landbouw belangrijke duingebieden, gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON), grondwaterbeschermingsgebieden, erkende of Vlaamse natuurreservaten, bosreservaten of spoorwegen gelegen die relevant zijn voor dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het plangebied is bestemd als woongebied en woonuitbreidingsgebied.

Kaart 2: Bestaande juridische toestand: gewestplan met aanduiding wijzigingen

Kaart 3: Bestaande juridische toestand: andere plannen

7.14.2 Begrenzing van het deelproject

Het gebied wordt begrensd door de Ertbruggestraat, de Merksemsebaan en de ring. Het gebied is volledig ingekleurd als woonuitbreidingsgebied zodat er voor de bestaande woningen en gebouwen een herbestemming wordt doorgevoerd naar woongebied. Op die manier wordt de juridische onduidelijkheid weggewerkt.

7.14.3 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR

De voor dit deelRUP relevante en ruimtelijk vertaalbare milderende maatregelen, evenals de maatregelen vanuit de watertoets worden hieronder weergegeven. Ook wordt weergegeven hoe de milderende maatregelen concreet doorwerken in het deelRUP.

Milderende maatregelen, randvoorwaarden en hun ruimtelijke vertaling

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
De huidige hoge geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op voornamelijk de N12 vormt een potentiële bedreiging voor de woonkwaliteit in dit deelgebied. De aanleg van een geluidsberm of –scherm langs de N12 is dan ook aangewezen. Tevens wordt aandacht gevraagd voor de oriëntatie van de woningen en afstemming met de (beperkte) aanwezige bedrijvigheid.	- De verordenende voorschriften voor woongebied laten de realisatie van een geluidsberm of –scherm toe. - De verordenende voorschriften geven aan dat alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming maar zijn toegelaten voor zover aandacht besteed wordt aan de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en de inpassing in de omgeving. - Er is verordenend opgenomen dat een inrichtingsstudie bij de vergunningsaanvraag moet gevoegd worden bij aanvragen voor een project vanaf een bepaalde terreinoppervlakte. Er is daarbij opgenomen dat de inrichtingsstudie voor dit gebied een onderzoek moet bevatten naar en de effectief te nemen ruimtelijk, stedenbouwkundige maatregelen in het kader van de geluidsbuffering ten aanzien van de N12.

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
De elementen van de watertoets zijn in deel II van de plan-MER beschreven onder de hoofdstukken 5.4.2 (grondwater) en 6.4.3 (oppervlaktewater). Gezien de vrij grote omvang van het gebied wordt het voorzien van extra buffer- en infiltratiecapaciteit op niveau van het gehele gebied voorgesteld, zoals bvb een centrale buffergracht.	- De verordenende voorschriften laten expliciet alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toe. De concrete invulling van de buffercapaciteit zal bij de vergunningverlening in overweging kunnen worden genomen.
Centraal in het deelgebied staat een markante bomenrij. Behoud van dit klein landschapselement wordt als milderende maatregel voorgesteld.	- De verordenende voorschriften geven aan dat alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming maar zijn toegelaten voor zover aandacht besteed wordt aan de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en de inpassing in de omgeving.
In hoofdstuk 2.3 van het Ruimtelijk Veiligheidsrapport werd de impact van Seveso-inrichtingen op de geplande woongebieden onderzocht. In alle gevallen liggen bestaande woongebieden of kwetsbare functies dichter bij de Seveso-inrichtingen dan de geplande woongebieden. De geplande ontwikkelingen hebben bijgevolg geen bijkomende determinerende impact op de Seveso-inrichtingen.	- Geen vraag tot wijziging van de planopties. - Geen vraag tot opname van bijkomende randvoorwaarden.

7.14.4 Op te heffen voorschriften

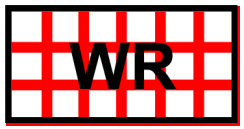
Koninklijk Besluit 28/12/1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979):

- woonuitbreidingsgebied

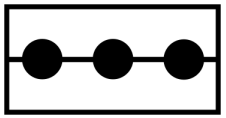
7.14.5 Reservering van het gebied

De ligging nabij de voorzieningen en het openbaar vervoer maken dat het gebied als woongebied in aanmerking komt, zij het op langere termijn. Het woonuitbreidingsgebied wordt herbestemd tot reservegebied voor wonen aangezien de realisatie van het woonuitbreidingsgebied Merksemsebaan noord een grote ontwikkelingsdynamiek in Wijnegem zal veroorzaken. Met de reservatie van woonuitbreidingsgebied Merksemsebaan zuid wordt een fasering vastgelegd waardoor de huisvestingsmarkt in Wijnegem niet wordt ontwricht.

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone worden voorgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
De reservegebied voor wonenen kunnen maar worden aangesneden op een later tijdstip. Deze gebieden zouden samen met de ontwikkeling van nabijgelegen, goedgekeurde projecten een te grote impact hebben op de lokale woningmarkt. Een fasering van de huisvestingsprojecten is in dergelijke deelgebieden aangewezen.	 **Artikel 2B.1. Reservegebied voor wonen** 2B.1.1. Het gebied is vanaf 31/12/2015 bestemd voor wonen zoals bepaald in artikel 2 B.2. 'woongebied'.
Overgangsmaatregel voor landbouw in het gebied. Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw, … . Het gaat om een overgangsmaatregel, bestaande bedrijven kunnen overgenomen worden door een andere rechtspersoon zonder het statuut bestaand te verliezen op voorwaarde dat de activiteit dezelfde of gelijkaardig blijft.	2B.1.2. Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.
De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. Gemeenten kunnen de voorschriften verfijnen in een gemeentelijk RUP. Een bijkomende ontsluiting langs de Houtlaan kan worden onderzocht. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socioculturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. - Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw. ... - Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, parken … - Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening … - Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteit in aanmerking) : winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel ... - Horeca (hotel, restaurant, café) - Bedrijven, kantoren en diensten uitgezonderd Seveso-inrichtingen - Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering ... - Socioculturele voorzieningen: cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes - Recreatieve voorzieningen: speelpleinen, zwembad, sportvelden, sport- en fitnesscentra	 **Artikel 2B.2. Woongebied** 2B.2.1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevengeschikt. Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact, waaronder ook de parkeerplaatsen, zullen uitgebreider moeten worden beoordeeld. Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ….van het project of gebouw. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Er wordt gestreefd naar 25 wooneenheden per ha. Dit moet bekeken worden in grotere gehelen.	2B.2.2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; - de bestaande of gewenste woondichtheid; - de inpassing in de omgeving;
Bij dit project is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De projecten voor een deel van het gebied mogen de latere ontwikkeling van de rest van het gebied niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 1 ha of meer dan 25 woningen een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, waterbuffering, …. De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag. Bestaande inrichtingsstudies voor het gebied of stadsontwerpen die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldige inrichtingsstudie.	2B.2.3. Bij vergunningsaanvragen voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 1 ha en/of 25 woongelegenheden, wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie bevat een onderzoek naar en de effectief te nemen ruimtelijk, stedenbouwkundige maatregelen in het kader van de geluidsbuffering ten aanzien van de N12. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.
Dit voorschrift is gericht op differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een minimumpercentage van kleinere of middelgrote kavels of woningen te realiseren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd. De laatste alinea van het voorschrift heeft tot doel te vermijden dat door fasering of opsplitsing van de ontwikkeling niet meer zou moeten worden voldaan aan de verplichtingen van de eerste alinea's, terwijl de gezamenlijke oppervlakte van de gronden die verkaveld of bebouwd worden, wel groter is dan een halve hectare. De ontwikkelingsfasen worden als één geheel beschouwd, en de normen worden op het geheel toegepast. Concreet betekent dit dat als in een eerste ontwikkelingsfase het beoogde aandeel kleine of middelgrote woningen niet gehaald wordt, dit zal moeten worden gecompenseerd in een latere ontwikkelingsfase. Omgekeerd kan de eigenaar of ontwikkelaar die in een eerste ontwikkelingsfase een groter aandeel kleine of middelgrote woningen heeft gerealiseerd, in een latere fase minder dergelijke woningen realiseren, zolang het beoogde aandeel, gerekend voor alle ontwikkelingsfasen, gehaald wordt. Het is uiteraard nuttig en wenselijk dat de aanvrager van een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunningen	2B.2.4. In dit gebied kan een verkavelingsvergunning voor woningbouw voor een totale oppervlakte van minstens een halve hectare, pas afgeleverd worden indien minstens de helft van de loten een kleine of middelgrote oppervlakte heeft en de verkavelingsvoorschriften bepalen dat op die loten een woning kan worden opgericht met een klein of middelgroot volume. Van het aandeel kleine en middelgrote loten of woningen bestaat minstens de helft uit kleine loten of woningen. Onder een kleine kavel wordt verstaan een kavel van maximum 500 m². Onder een middelgrote kavel wordt verstaan een kavel van maximaal 750 m². Onder een kleine woning wordt verstaan een woning met een maximaal bouwvolume van 550 m³. Onder een middelgrote woning wordt verstaan een woning met een maximaal bouwvolume van 650 m³. Indien de verkavelingsvergunning voorziet in oprichting van één of meer gebouwen met verschillende woongelegenheden, of in de oprichting van aaneengesloten woningen met gemeenschappelijke buitenruimte, wordt voor de toepassing van deze bepaling het aandeel van elke woongelegenheid in de grondoppervlakte als kavel beschouwd. Een stedenbouwkundige vergunning voor de gegroepeerde bouw van woningen op een totale terreinoppervlakte van minstens een halve hectare, kan pas worden afgeleverd indien minstens een de helft van de woongelegenheden kleine of middelgrote woningen zijn. Van het aandeel kleine en middelgrote woningen bestaat minstens de helft uit kleine woningen. Indien een eigenaar of ontwikkelaar in het gebied meer dan een halve hectare aaneengesloten gronden bezit of kan ontwikkelen, maar het verkavelen of bebouwen van de betrokken gronden faseert en daarvoor opeenvolgende aanvragen voor een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning indient, waarbij één of meer aanvragen een oppervlakte beslaan van minder dan een halve hectare, dan gelden niettemin de verplichtingen van het eerste en tweede lid, met dien verstande dat de opeenvolgende ontwikkelingsfasen voor de toepassing van die verplichtingen als één

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
die meer dan een halve hectare gronden bezit of plant te ontwikkelen, maar dat gefaseerd doet, bij het indienen van een aanvraagdossier aangeeft welke gronden hij in het gebied bezit of plant te ontwikkelen, en hoe hij meent voor het geheel te zullen voldoen aan de gestelde normen. Onder het bouwvolume wordt het bruto-bouwvolume verstaan, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt dus niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft.	geheel worden beschouwd.
Voor werken die uit een watertoets voortvloeien. Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein (zie hierboven). Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid:http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.	2B.2.5. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.
Deze aanduiding betreft de bestaande (bovengrondse) hoogspanningsleiding en aanhorigheden. Aanhorigheden van een hoogspanningsleiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.	 **Artikel 2B.3. Hoogspanningsleiding** In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.

7.15 Reservegebied voor wonen Hoekakker (plan 01 - Antwerpen)

7.15.1 Bestaande ruimtelijke structuur

Situering

Het deelproject is gelegen in het noorden van het grootstedelijk gebied, district Ekeren. Het gebied is volledig ingesloten door bestaande bebouwing en grenst aan de site van de St. Lucaskliniek. De ligging van het deelproject is weergegeven op **kaart 0 'situering plangebieden' als 2C Hoekakker**.

Ruimtelijke context

Het deelproject ligt in de woonkern van Ekeren en is volledig omgeven door woongebied. Het gebied is zeer goed ontsloten en kan via de Prinshoeveweg aantakken op de N11 (Antwerpsesteenweg). Het gebied grenst zowel ten noorden als ten zuiden aan uitgeruste wegen. Enkel in het noorden langs de Prinshoeveweg heeft het gebied een beperkte ontwikkeling langs de straat gekend. Een deel is echter nog vrijliggend. Het gehele achterliggende gebied is nog vrij van bebouwing evenals de percelen aan de zuidelijke uitgeruste weg (Gerardus Stijnenlaan). In het westen takken vier straten van een bestaande woonwijk aan op het woonuitbreidingsgebied, in het oosten de Herautenlaan. Doorheen het gebied loopt de Oudelandse beek. Het woonuitbreidingsgebied heeft nog een theoretisch ontwikkelbare oppervlakte van ongeveer 17 ha.

Het gehele gebied ten oosten van Ekeren kampt met een waterproblematiek. In het oostelijk deel van Ekeren vloeien drie kleine beken (Donkse beek, de Oudelandse beek en de Laarse beek) die ter hoogte van het natuurreservaat Oude landen uitmonden in de overwelfde Groot Schijn. Bij hevige regenval kan het water niet snel genoeg wegstromen waardoor er ten zuiden van het woonuitbreidingsgebied overstromingen voorkomen. Het zuidelijke punt van het woonuitbreidingsgebied is daardoor aangeduid als een risicozone voor overstromingen.

Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op volgende kaarten:

Kaart 1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Het gebied wordt hoofdzakelijk gebruikt als grasland. Op een aantal plaatsen komen kleinere woninggroepen voor met beperkte tuinen. Aan de Prinshoeveweg zijn twee woningen gelegen met diepe, beboste tuinen. De Oudelandse beek stroomt door een volledig bebouwd gebied. Alleen in het woonuitbreidingsgebied heeft de beek nog ruime onbebouwde oevers. De bebouwing rond het woonuitbreidingsgebied bestaat uit traditionele verkavelingen (éengezinswoningen met tuin in gesloten bebouwing).

Bestaande juridische toestand

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden tekstueel aangegeven in de onderstaande tabel en kaarten

Plan	Naam
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979)
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Verkavelingsvergunningen	031/081 (15/6/1966), 100-031-5(02) (28/9/1962), 100-031-5(04) (27/9/1983), 031/22 (15/3/1982), 002/172 (13/2/1984), 002/221 (20/10/1986), 002/224 (24/11/1986), 031/224 (18/9/1980), 031/120 (11/8/1969), 002/223 (2/2/1987), 031/233 (19/10/1981)
Beschermde monumenten	Geen

Plan	Naam
Beschermde dorpsgezichten	Geen
Beschermde landschappen	Geen
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)	Geen
Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H)	Geen
Ramsargebieden	Geen
Gebieden van het duinendecreet	Geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	Geen
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	Geen
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen
Bosreservaten	Geen
Beschermingszones grondwaterwinning	Geen
Bevaarbare waterlopen	Geen
Onbevaarbare waterlopen	Oudelandse beek
Gewestwegen	Geen
Spoorwegen	Geen

In het plangebied of in de omgeving ervan zijn géén provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, beschermde monumenten, vogelrichtlijngebieden, habitatrichtlijn-gebieden, ramsargebieden, beschermde duingebieden of voor de landbouw belangrijke duingebieden, gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON), grondwaterbeschermingsgebieden, erkende of Vlaamse natuurreservaten, bosreservaten of spoorwegen gelegen die relevant zijn voor dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Een aantal grote verkavelingen is gelegen in de onbebouwde delen van het gebied waar een globale inrichtingsvisie gewenst is. Zij zullen worden opgeheven.

Het plangebied is grotendeels bestemd als woonuitbreidingsgebied. De percelen langs de Prinshoeveweg, de Herautenlaan en een deel van de Gerardus Stijnenlaan zijn bestemd als woongebied.

Kaart 2: Bestaande juridische toestand: gewestplan met aanduiding wijzigingen

Kaart 3: Bestaande juridische toestand: andere plannen

7.15.2 Begrenzing van het deelproject

Het plangebied wordt begrensd door de westelijke verkaveling aan Oude Landen, de Prinshoeveweg, de verkaveling aan de Hoekslaan, de Herautenlaan, het verlengde van de Baljuwlaan doorheen de bebouwing langs de Oudelandse beek en de Gerardus Stijnenlaan. Op die manier wordt een ruim gebied opgenomen waarbinnen de waterproblematiek in haar globaliteit kan worden bekeken (infiltratie, waterbuffering, waterdoorlatende materialen, …) en in relatie met de gehele inrichting van het omliggende woongebied.

7.15.3 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR

De voor dit deelRUP relevante en ruimtelijk vertaalbare milderende maatregelen, evenals de maatregelen vanuit de watertoets worden hieronder weergegeven. Ook wordt weergegeven hoe de milderende maatregelen concreet doorwerken in het deelRUP.

Milderende maatregelen, randvoorwaarden en hun ruimtelijke vertaling

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
Het behoud van doorzichten (eventueel gecombineerd met de gewenste paden voor langzaam verkeer of stra-	- De verordenende voorschriften geven aan dat alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nut-

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
ten) vanaf de huidige openingen is wenselijk in functie van de belevingswaarde van ondermeer de omwonenden. Daarnaast vormt de ontwikkeling van nieuwe relaties tussen het domein Hof van Delft en het deelgebied een opportuniteit. Dit kunnen zowel visuele relaties zijn als functionele relaties. Dergelijke maatregelen kunnen de beperkte negatieve impact omvormen tot een meerwaarde ten opzichte van de huidige situatie.	tig zijn voor de realisatie van de bestemming maar zijn toegelaten voor zover aandacht besteed wordt aan de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en de inpassing in de omgeving. - Er is verordenend opgenomen dat een inrichtingsstudie bij de vergunningsaanvraag moet gevoegd worden bij aanvragen voor een project vanaf een bepaalde terreinoppervlakte. Er is daarbij opgenomen dat de inrichtingsstudie voor dit gebied een onderzoek moet bevatten naar en de effectief te nemen ruimtelijk, stedenbouwkundige maatregelen in het kader van de uitwerking van visuele relaties met het domein Hof van Delft.
Om te hoge concentraties aan verontreinigende stoffen te vermijden, dienen meerdere ontsluitingswegen te worden voorzien.	- Er is verordenend opgenomen dat de Oudelandse beek een structuurbepalend element is in het plangebied en de beek moet gevrijwaard blijven. Inbuizing van de beek, bebouwing en/of verharding langs de beekoevers is niet toegelaten. Enkel de noodzakelijke constructie(s) ter realisatie van de noord-zuid georienteerde voet- en fietsverbinding(en) over de beek is(zijn) toegelaten. Dit impliceert dat de wegontsluiting minstens langs twee kanten moet verlopen waardoor spreiding gegarandeerd is.
De elementen van de watertoets zijn in deel II van de plan-MER beschreven onder de hoofdstukken 5.4.2 (grondwater) en 6.4.3 (oppervlaktewater). Milieueffecten situeren zich voornamelijk ten aanzien van wateroverlast. Gezien de huidige wateroverlastproblematiek onder andere overstromingen ter hoogte van het deelgebied tot gevolg heeft en gezien de realisatie van het woongebied een versterking van deze problematiek betekent (door toename aan verharde oppervlakte en het verlies van komberging), is het aangewezen om de invulling van dit woongebied pas toe te laten nadat de wateroverlast ter hoogte van het Groot Schijn is aangepakt. Maatregelen in functie van infiltratie, berging en vertraagde afvoer zijn los hiervan noodzakelijk binnen het planelement en kunnen gekoppeld worden aan een 'groene' zone binnen het deelgebied. Daarnaast dient de loop van de Oudelandse beek maximaal gevrijwaard te blijven. Dit is ook wenselijk vanuit landschappelijk oogpunt – met aandacht voor een natuurgericht beheer van de oevers.	- Aangezien het plan-MER als randvoorwaarde stelt dat eerst de globale waterproblematiek in dit gebied moet opgelost zijn, wordt het gebied als woonreservebied opgenomen. De gehele waterproblematiek wordt onderzocht in een werkgroep "samenwerkingsovereenkomst afwateringsproblematiek noordelijk deel Schijn". Deze werkgroep is samengesteld uit gewestelijke administraties, het havenbedrijf Antwerpen en provinciale administraties. De werkgroep heeft als doel een samenwerkingsovereenkomst op te stellen tussen alle betrokken partijen. De verschillende afspraken en engagementen moeten leiden tot concrete oplossingen voor de waterhuishoudings- en overstromingsproblematiek voor het overwelfde Groot Schijn en de noordelijke bovenlopen. Het reserveren van het woongebied Hoekakker tot een latere datum garandeert de uitvoering van de door de werkgroep onderzochte maatregelen ter voorkoming van wateroverlast. - De verordenende voorschriften laten expliciet alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toe. De concrete invulling van de buffercapaciteit zal bij de vergunningverlening in overweging kunnen worden genomen. - Er is verordenend opgenomen dat de Oudelandse beek een structuurbepalend element is in het plangebied en de beek moet gevrijwaard blijven. Inbuizing van de beek, bebouwing en/of verharding langs de beekoevers is niet toegelaten. Enkel de noodzakelijke constructie(s) ter realisatie van de noord-zuid georienteerde voet- en fietsverbinding(en) over de beek

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
	is(zijn) toegelaten.
In hoofdstuk 2.3 van het Ruimtelijk Veiligheidsrapport werd de impact van Seveso-inrichtingen op de geplande woongebieden onderzocht. In alle gevallen liggen bestaande woongebieden of kwetsbare functies dichter bij de Seveso-inrichtingen dan de geplande woongebieden. De geplande ontwikkelingen hebben bijgevolg geen bijkomende determinerende impact op de Seveso-inrichtingen.	- Geen vraag tot wijziging van de planopties. - Geen vraag tot opname van bijkomende randvoorwaarden.

7.15.4 Op te heffen voorschriften

Koninklijk Besluit 28/12/1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979):

- woongebied

- woonuitbreidingsgebied

De verkavelingsvergunningen met volgend referentienummer en goedkeuringsdatum:

- 031/081 (15/6/1966)

- 100-031-5(02) (28/9/1962)

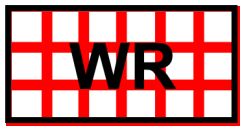
- 100-031-5(04) (27/9/1983)

- 031/22 (15/3/1982)

7.15.5 Ontwikkeling als woongebied

Het woonuitbreidingsgebied wordt herbestemd tot woongebied om een rol te kunnen vervullen in het grootstedelijk aanbodbeleid. De voorschriften van het woongebied zijn voldoende ruim, ook aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen zijn toegelaten. Er worden bijkomende ruimtelijke randvoorwaarden opgelegd in de voorschriften aangezien de ontwikkeling van dit gebied het watersysteem in het oosten van Ekeren niet mag belasten.

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone worden voorgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
De reservegebied voor wonenen kunnen maar worden aangesneden op een later tijdstip. Deze gebieden zouden samen met de ontwikkeling van nabijgelegen, goedgekeurde projecten een te grote impact hebben op de lokale woningmarkt. Een fasering van de huisvestingsprojecten is in dergelijke deelgebieden aangewezen.	 **Artikel 2C.1. Reservegebied voor wonen** 2C.1.1. Het gebied is vanaf 31/12/2015 bestemd voor wonen zoals bepaald in artikel 2 C.2. 'woongebied'.
Om voorafgaandelijk aan de ontwikkeling van het gebied al waterbufferende maatregelen toe te laten gelet op de overstromingsproblematiek. Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein (zie hierboven). Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid:http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.	2C.1.2. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.
Overgangsmaatregel voor landbouw in het gebied. Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw, … . Het gaat om een overgangsmaatregel, bestaande bedrijven kunnen overgenomen worden door een andere rechtspersoon zonder het statuut bestaand te verliezen op voorwaarde dat de activiteit dezelfde of gelijkaardig blijft.	2C.1.3. Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.
De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. Gemeenten kunnen de voorschriften verfijnen in een gemeentelijk RUP. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socioculturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. - Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw. ... - Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, parken … - Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening … - Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteit in aanmerking) : winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel ...	 **Artikel 2C.2. Woongebied** 2C.2.1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
- Horeca (hotel, restaurant, café) - Bedrijven, kantoren en diensten uitgezonderd Seveso-inrichtingen - Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering ... - Socioculturele voorzieningen: cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes - Recreatieve voorzieningen: speelpleinen, zwembad, sportvelden, sport- en fitnesscentra	
Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevengeschikt. Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact, waaronder ook de parkeerplaatsen, zullen uitgebreider moeten worden beoordeeld. Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ….van het project of gebouw. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Er wordt gestreefd naar 25 wooneenheden per ha. Dit moet bekeken worden in grotere gehelen.	2C.2.2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; - de bestaande of gewenste woondichtheid; - de inpassing in de omgeving;
Het plangebied neemt een aanzienlijke oppervlakte in het oosten van Ekeren in. Ter bevordering van het langzaam verkeer is het noodzakelijk dat er voet- en fietsverbindingen aanwezig zijn waardoor voetgangers en fietsers geen grote omwegen hoeven te maken binnen de kern.	2C.2.3. In het gehele plangebied moeten minstens twee oost-west georiënteerde voet- en fietsverbindingen gerealiseerd worden en minstens één noord-zuid georiënteerde voet- en fietsverbinding.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
De Oudelandse beek is ruimtelijk en fysisch structuurbepalend voor het gebied. De meest zuidelijke punt van het plangebied is aangeduid als risicozone voor overstromingen. De beekvallei moet daarom een belangrijke rol spelen bij de waterhuishouding in het gebied (vallei als infiltratiegebied, aanleg van bufferbekkens voor regenwater, …) en kan tevens worden gebruikt als aanzet voor publieke groenvoorzieningen binnen de wijk. De beekvallei dient daarom maximaal in rekening te worden gebracht als groene vinger bij de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp voor het gebied.	2C.2.4. De Oudelandse beek is een structuurbepalend element in het plangebied en moet gevrijwaard blijven. Inbuizing van de beek, bebouwing en/of verharding langs de beekoevers is niet toegelaten. Enkel de noodzakelijke constructie(s) ter realisatie van de noord-zuid georiënteerde voet- en fietsverbinding(en) over de beek is(zijn) toegelaten.
Bij dit project is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De projecten voor een deel van het gebied mogen de latere ontwikkeling van de rest van het gebied niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 1 ha of meer dan 25 woningen een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, waterbuffering, …. De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag. Bestaande inrichtingsstudies voor het gebied of stadsontwerpen die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldige inrichtingsstudie. Rekening houdend met de waterproblematiek in het oosten van Ekeren is het noodzakelijk dat er randvoorwaarden worden opgelegd bij de ontwikkeling van dit gebied. De inrichtingsstudie moet onderzoeken op welke manier de waterproblematiek ruimtelijk kan worden vertaald in het stedenbouwkundig ontwerp voor het plangebied. Er moet verhinderd worden dat de ontwikkeling van Hoekakker een bijkomende hypotheek legt op de waterhuishouding in Ekeren.	2C.2.5. Bij vergunningsaanvragen voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 1 ha en/of 25 woongelegenheden, wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie moet voor dit gebied ook een onderzoek bevatten naar en de effectief te nemen ruimtelijk, stedenbouwkundige maatregelen in het kader van de waterhuishouding, het beheersen van de waterproblematiek,het voorkomen van wateroverlast en het uitwerken van visuele relaties met het domein Hof van Delft. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.
Dit voorschrift is gericht op differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een minimumpercentage van kleinere of middelgrote kavels of woningen te realiseren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd. De laatste alinea van het voorschrift heeft tot doel te vermijden dat door fasering of opsplitsing van de ontwikkeling niet meer zou moeten worden voldaan aan de verplichtingen van de eerste alinea's, terwijl de gezamenlijke oppervlakte van de gronden die verkaveld of bebouwd worden, wel groter is dan een halve hectare. De ontwikkelingsfasen worden als één geheel beschouwd, en de normen worden op het geheel toegepast. Concreet betekent dit dat als in een eerste ontwikkelingsfase het beoogde aandeel kleine of middelgrote woningen niet gehaald wordt, dit zal moeten worden gecompenseerd in een latere ontwikkelingsfase. Omgekeerd kan de eigenaar of ontwikkelaar die in een eerste ontwikkelingsfase een groter aandeel kleine of middelgrote woningen heeft gerealiseerd, in een latere fase minder dergelijke woningen realiseren, zolang het beoogde aandeel, gerekend voor alle ontwikkelingsfasen, gehaald wordt. Het is uiteraard nuttig en wenselijk dat de aanvrager van een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunningen die meer dan een halve hectare gronden bezit of plant te ontwikkelen, maar dat gefaseerd doet, bij het indienen van een aanvraagdossier aangeeft welke gronden	2C.2.6. In dit gebied kan een verkavelingsvergunning voor woningbouw voor een totale oppervlakte van minstens een halve hectare, pas afgeleverd worden indien minstens de helft van de loten een kleine of middelgrote oppervlakte heeft en de verkavelingsvoorschriften bepalen dat op die loten een woning kan worden opgericht met een klein of middelgroot volume. Van het aandeel kleine en middelgrote loten of woningen bestaat minstens de helft uit kleine loten of woningen. Onder een kleine kavel wordt verstaan een kavel van maximum 500 m². Onder een middelgrote kavel wordt verstaan een kavel van maximaal 750 m². Onder een kleine woning wordt verstaan een woning met een maximaal bouwvolume van 550 m³. Onder een middelgrote woning wordt verstaan een woning met een maximaal bouwvolume van 650 m³. Indien de verkavelingsvergunning voorziet in oprichting van één of meer gebouwen met verschillende woongelegenheden, of in de oprichting van aaneengesloten woningen met gemeenschappelijke buitenruimte, wordt voor de toepassing van deze bepaling het aandeel van elke woongelegenheid in de grondoppervlakte als kavel beschouwd. Een stedenbouwkundige vergunning voor de gegroepeerde bouw van woningen op een totale terreinoppervlakte van minstens een halve hectare, kan pas worden afgeleverd indien minstens een de helft van de woongelegenheden kleine of middelgrote woningen zijn. Van het aandeel kleine en middelgrote woningen bestaat minstens de helft uit kleine woningen. Indien een eigenaar of ontwikkelaar in het gebied meer dan een halve hectare aaneengesloten gronden bezit of kan ontwikkelen, maar het verkavelen of bebouwen van de betrokken gronden faseert en daarvoor opeenvolgende aanvragen voor een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning indient, waarbij één of meer aanvragen een oppervlakte beslaan van minder dan een halve hectare, dan gelden niettemin de verplichtingen van het eerste en tweede lid, met dien verstande dat de opeenvolgende ontwikkelingsfasen voor de toepassing van die verplichtingen als één geheel worden beschouwd.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
hij in het gebied bezit of plant te ontwikkelen, en hoe hij meent voor het geheel te zullen voldoen aan de gestelde normen. Onder het bouwvolume wordt het bruto-bouwvolume verstaan, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt dus niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft.	
Voor werken die uit een watertoets voortvloeien. Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein (zie hierboven). Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid:http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.	2C.2.7. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.
Overgangsmaatregel voor landbouw in het gebied. Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw, … . Het gaat om een overgangsmaatregel, bestaande bedrijven kunnen overgenomen worden door een andere rechtspersoon zonder het statuut bestaand te verliezen op voorwaarde dat de activiteit dezelfde of gelijkaardig blijft.	2C.2.8. Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.

7.16 Gebied voor stedelijke activiteiten Vredebaan (plan 10 - Edegem, Mortsel)

7.16.1 Bestaande ruimtelijke structuur

Situering

Het deelproject is gelegen in het zuiden van het grootstedelijk gebied. Het gaat om een industriegebied met gebouwen van Agfa Gevaert waarvan de randen zijn opgenomen als woongebied. De ligging van het deelproject is weergegeven op **kaart 0 'situering plangebieden' als 3 Vredebaan**.

Ruimtelijke context

Het deelproject is een bouwblok gelegen aan de R11 (Vredebaan) temidden van een sterk bebouwd stedelijk woonweefsel. Ten zuiden van het plangebied is fort V gelegen dat opgenomen is als habitatrichtlijngebied ter bescherming van de habitat van vleermuizen. Het industriegebied is bijna volledig ingenomen door grootschalige bedrijfsgebouwen. Aan de rand van het gebied ter hoogte van de Vredebaan zijn woningen gelegen vermengd met kleinschalige bedrijven. In de zuidwestelijke tip werd een verkaveling gerealiseerd met een vijftigtal woningen. Het bouwblok heeft een totale oppervlakte van 16,8 ha waarvan ongeveer 12,5 ha wordt ingenomen door het bedrijf Agfa Gevaert.

Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op volgende kaarten:

Kaart 1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Het gebied is bijna volledig ingenomen door grootschalige bedrijfsgebouwen. Aan een aantal randen zijn woningen gelegen vermengd met kleinschalige bedrijven. Er is geen buffering tussen de woningen en de gebouwen van Agfa Gevaert. In de Jacob de Roorestraat zijn een aantal grootschalige bedrijfsgebouwen tot tussen de woningen gebouwd. Het bouwblok is langs alle kanten ontsluitbaar via uitgeruste wegen. De ontsluiting van het bedrijf gebeurt langs de Fort V straat waardoor vrachtverkeer wordt gemengd met bestemmingsverkeer van de omliggende woonzones. Het gehele bouwblok wordt gekenmerkt door een hoge bebouwingsdichtheid.

Bestaande juridische toestand

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden tekstueel aangegeven in de onderstaande tabel en kaarten.

Plan	Naam
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979)
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	BPA nr.9 Fort V- Ter Linden (M.B. 22/09/2006) BPA nr. 5 Fort V (KB 26 april 1983)
Verkavelingsvergunningen	Geen
Beschermde monumenten	geen
Beschermde dorpsgezichten	Geen
Beschermde landschappen	Geen
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)	Geen
Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H)	Omgeving: Habitatrichtlijngebied 'Historische fortengordels van Antwerpen als vleermuizenhabitats' Fort 5 (BE2100045-21)
Ramsargebieden	Geen
Gebieden van het duinendecreet	Geen

Plan	Naam
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	Geen
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	Geen
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen
Bosreservaten	Geen
Beschermingszones grondwaterwinning	Geen
Bevaarbare waterlopen	Geen
Onbevaarbare waterlopen	Geen
Gewestwegen	R11 ten noorden
Spoorwegen	Geen

In het plangebied of in de omgeving ervan zijn géén provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkavelingsvergunningen, beschermde monumenten, vogelrichtlijngebieden, ramsargebieden, beschermde duingebieden of voor de landbouw belangrijke duingebieden, gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON), grondwaterbeschermingsgebieden, erkende of Vlaamse natuurreservaten, bosreservaten of spoorwegen gelegen die relevant zijn voor dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Aansluitend op het gebied is het habitatrichtlijngebied fort V gelegen.

Aansluitend op het gebied is het habitatrichtlijngebied fort 5 gelegen waardoor een passende beoordeling voor het projectgebied werd gemaakt (een beschrijving is terug te vinden in het bijgevoegde plan-MER, deel passende beoordeling en verscherpte natuurtoets, hoofdstuk 5.2). De mogelijke randvoorwaarden en vertaling ten aanzien van het RUP wordt hieronder opgenomen onder 7.21.3.

Het plangebied is bestemd als woongebied en industriegebied.

Kaart 2: Bestaande juridische toestand: gewestplan met aanduiding wijzigingen

Kaart 3: Bestaande juridische toestand: andere plannen

7.16.2 Begrenzing van het deelproject

Het plangebied wordt begrensd door de R11 (Vredebaan), de Fort V straat, de Jacob de Roorestraat en de Minervastraat. Op die manier wordt het gehele bouwblok opgenomen waardoor juridische onduidelijkheden worden weggewerkt (bedrijfsgebouwen deel woongebied, tuinen deels industriegebied) en toekomstige projecten in hun samenhang met de randzones kunnen worden bekeken.

7.16.3 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR

De voor dit deelRUP relevante en ruimtelijk vertaalbare milderende maatregelen, evenals de maatregelen vanuit de watertoets en de passende beoordeling worden hieronder weergegeven. Ook wordt weergegeven hoe de milderende maatregelen concreet doorwerken in het deelRUP.

Milderende maatregelen, randvoorwaarden en hun ruimtelijke vertaling

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
Het basisvoorstel voor dit planelement omvat een reductie van de bedrijvigheid in het gebied tot 4 ha ten voordele van wonen en andere stedelijke functies. Hierdoor zal de woonkwaliteit in het gebied zelf toenemen. Maar ook in het omliggende woongebied kan een verbetering van de woonkwaliteit verwacht worden, gezien	- De verordenende voorschriften geven aan dat alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming maar zijn toegelaten voor zover aandacht besteed wordt aan de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en de inpassing in de omgeving.

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
het GRUP enkel een ontsluiting naar de R11 toelaat voor de bedrijvigheid. Het voorzien van voldoende parkeerplaatsen vormt evenwel een aandachtspunt.	- Het gevraagde detailniveau (voorzien van voldoende parkeerplaatsen) wordt echter niet opgelegd in een dergelijk ruim voorschrift voor stedelijke activiteiten. Meestal zijn er nog geen concrete projecten en zullen verschillende elementen in de inrichtingsstudies moeten aangegeven worden en via de vergunningverlening in overweging genomen worden.
Milderende maatregelen ten aanzien van de verstoring van het nabijgelegen fort kunnen getroffen worden bij de herinrichting van het gebied. Het verdient heel sterk aanbeveling om een voldoende groenbuffer aan de kant van het Fort 5 te voorzien. Bedrijvigheid die voor geluidsoverlast zorgt, wordt best vermeden.	- Er wordt verordenend vastgelegd dat er tussen de bedrijvenzone en de aangrenzende functies een bufferstrook van minstens 10 meter breedte moet worden voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand.
Vervanging van de bestaande gebouwen door nieuwe gebouwen met architecturale uitstraling kan een opwaardering betekenen ten opzichte van de bestaande toestand en is dan ook wenselijk, evenals een nieuwe visuele relatie tussen het fort en de R11.	- De verordenende voorschriften geven aan dat alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming maar zijn toegelaten voor zover aandacht besteed wordt aan de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en de inpassing in de omgeving. In de toelichting wordt verduidelijkt dat dit zowel naar schaal, ruimtelijke impact en architecturale uitstraling kan bekeken worden. - Een visuele relatie leggen tussen het Fort 5 en de R11 is onrealistisch gelet op de afstand tussen beiden en de bestaande bebouwing aan de randen van het projectgebied.
Om de bijkomende belasting van de reeds nu sterk belaste R11 te beperken zijn geen sterk verkeersgenererende activiteiten wenselijk. Deze randvoorwaarde komt ook voort uit de nabijgelegen bewoning waardoor een toename van de verkeersemissies niet wenselijk is. De hinder voor de omliggende woonwijken ten gevolge van de bedrijvigheid zal afhangen van het type bedrijvigheid. Gezien de onmiddellijke nabijheid van bewoning met een hoge dichtheid en van het fort (vleermuizen), zijn enkel weinig hinderlijke bedrijven enigszins verantwoord..	- Er worden in de verordenende voorschriften enkel lokale bedrijven toegelaten zodat een maximale verweving met het woonweefsel kan worden bekomen. Functies die te veel hinder veroorzaken worden niet toegelaten.
De elementen van de watertoets zijn in deel II van de plan-MER beschreven onder de hoofdstukken 5.4.2 (grondwater) en 6.4.3 (oppervlaktewater). Er worden geen specifieke randvoorwaarden opgemerkt.	- Geen vraag tot wijziging van de planopties. - Geen vraag tot opname van bijkomende randvoorwaarden.
De elementen van de passende beoordeling zijn in het deel 'passende beoordeling en verscherpte natuurtoets' van de plan-MER beschreven onder hoofdstuk 5.2. Het verdient heel sterk aanbeveling om een voldoende groenbuffer aan de kant van het Fort 5 te voorzien. Bedrijvigheid die voor geluidsoverlast zorgt, wordt best vermeden.	- Er wordt verordenend vastgelegd dat er tussen de bedrijvenzone en de aangrenzende functies een bufferstrook van minstens 10 meter breedte moet worden voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand.
In hoofdstuk 2.3 van het Ruimtelijk Veiligheidsrapport werd de impact van Seveso-inrichtingen op de geplande woongebieden onderzocht. In alle gevallen liggen bestaande woongebieden of kwetsbare functies dichter bij de Seveso-inrichtingen dan de geplande woongebieden. De geplande ontwikkelingen hebben bijgevolg geen bijkomende determinerende impact op de Seveso-	- Geen vraag tot wijziging van de planopties. - Er worden geen Seveso-inrichtingen toegelaten.

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
inrichtingen. In hoofdstuk 3 werden de geplande bedrijventerreinen onderzocht. Voor dit projectgebied wordt uitgegaan van verweven lokale bedrijven, er wordt aangegeven dat er geen Seveso-inrichtingen toegelaten mogen worden.	

7.16.4 Op te heffen voorschriften

Koninklijk Besluit 28/12/1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979):

- woongebied

- industriegebied

BPA nr.9 Fort V- Ter Linden (M.B. 22/09/2006) voor het deel gelegen in dit deelplan.

BPA nr. 5 Fort V (KB 26 april 1983)

7.16.5 Ontwikkeling voor stedelijke activiteiten

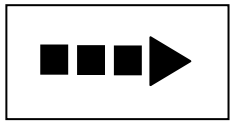
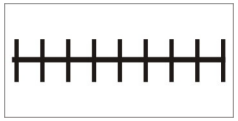
De bedrijfsgebouwen van Agfa Gevaert zullen naar alle waarschijnlijkheid op middellange termijn vrij komen vanwege de reorganisatieplannen van Agfa Gevaert. Rekening houdend met de goede ontsluiting van het gebied en het tekort aan bedrijventerreinen in het Antwerpse is het aangewezen om na stopzetting van de activiteiten van Agfa Gevaert toch nog mogelijkheden te voorzien voor lokale bedrijvigheid. Aangezien het gebied grotendeels is ingesloten door woonwijken is een grootschalige bedrijfsactiviteit niet meer wenselijk. Er wordt daarom geopteerd om het gebied een gemengde functie te geven waarin zowel wonen, bedrijvigheid en andere stedelijke functies mogelijk zijn.

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone worden voorgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Het gebied voor stedelijke activiteiten is een multifunctioneel gebied waar verweving van functies het uitgangspunt is en waar de mogelijkheid bestaat om een bedrijventerrein te realiseren. De exacte locatie voor het bedrijventerrein ligt niet vast en is afhankelijk van de globale ontwikkelingsopties voor het ganse gebied. Onder kantoren wordt verstaan: bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. Onder lokale bedrijfsactiviteiten wordt verstaan: productie van goederen, verwerking en bewerking van goederen, onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten. Seveso-inrichtingen worden niet toegelaten De tewerkstelling in de Antwerpse regio wordt voor een groot deel gegenereerd door verspreid liggende bedrijven. Dergelijke bedrijven zijn meestal ingebed in het woongebied. Bij de stopzetting van de bedrijfsactiviteiten worden de terreinen meestal ingevuld met woonprojecten. Op termijn verliest het grootstedelijk gebied daardoor een deel van haar economische slagkracht en wordt de druk om open ruimte aan de randen van het grootstedelijk gebied aan te snijden groter. Om die reden moet voorzichtig omgesprongen worden met bestaande bedrijvenzones en is een volledige invulling met woningen niet aangewezen. Een (gedeeltelijke) invulling met lokale bedrijven over een oppervlakte van ca. 4 ha is noodzakelijk ter ondersteuning van de economische potenties van de stad. Het gebied voor stedelijke activiteiten is naast de lokale bedrijfsactiviteiten (zie artikel 3.1.2a.) ook bestemd voor wonen en aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socioculturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. Deze functies kunnen in het overige deel van het gebied (buiten het in te richten bedrijventerrein) worden toegelaten. - Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw. ... - Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, parken … - Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening … - Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteit in aanmerking) : winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel ... - Horeca (hotel, restaurant, café) - Bedrijven, kantoren en diensten uitgezonderd Seveso-inrichtingen, zowel bestaande als nieuwe. - Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering ... - Socioculturele voorzieningen: cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes Recreatieve voorzieningen: speelpleinen, zwembad, sportvelden, sport- en fitnesscentra	**SA** **Artikel 3.1. Gebied voor stedelijke activiteiten** 3.1.1. Het gebied is bestemd voor lokale bedrijfsactiviteiten, wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. Onder lokale bedrijfsactiviteiten wordt verstaan: productie van goederen, verwerking en bewerking van goederen, onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten. De volgende activiteiten zijn in het gehele plangebied niet toegelaten: - afvalverwerkingsbedrijven - logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, fysieke distributie en groupage), groothandel en bedrijven met een hoog mobiliteitsprofiel en/of een grote parkeerbehoefte.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Gelet op de schaal van de huidige constructies is het aangewezen om randvoorwaarden op te leggen ten aanzien van de toekomstige invulling. Er worden enkel lokale bedrijven toegelaten zodat een maximale verweving met het woonweefsel kan worden bekomen. Functies die te veel hinder veroorzaken worden niet toegelaten. De ontsluiting van het terrein dient te gebeuren via de R11 om te vermijden dat er vrachtverkeer door de woonstraten komt.	3.1.2.a De lokale bedrijfsactiviteiten worden gebundeld in één bedrijvenzone. Deze bedrijvenzone, inclusief de buffer zoals voorzien in artikel 3.1.2.f, neemt minimum 25% en maximum 30% in van de totale oppervlakte van het gebied voor stedelijke activiteiten. De ontsluiting van de bedrijvenzone moet gebeuren via een toegangsweg die rechtstreeks aansluit op de R11. Een secundaire ontsluiting van het bedrijventerrein via de Fort V-straat, de Minervastraat en/of de Jacob De Roorestraat is niet toegelaten, uitgezonderd fietsverkeer en hulpdiensten. In de bedrijvenzone zijn niet toegelaten: - kleinhandel - autonome kantoren
Zuinig ruimtegebruik is een algemeen principe voor een bedrijventerrein. Bij de beoordeling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt niet alleen rekening gehouden met het zuinig ruimtegebruik maar ook onder meer met: - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen; - de inpassing in de omgeving.	3.1.2.b Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zuinig ruimtegebruik. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan: - het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid; - de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het bedrijventerrein; - het groeperen en organiseren op het bedrijventerrein van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers
Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een vrachtwagentankstation, een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, een bank-/postloket	3.1.2.c Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, inherent aan het functioneren van het lokale bedrijventerrein, zijn toegelaten.
Tewerkstelling is in deze gebieden belangrijk. Er moet verhinderd worden dat er een geleidelijke verschuiving optreedt naar kleinhandel en kantoren waardoor de lokale bedrijfsfunctie wordt uitgehold.	3.1.2.d Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximaal 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht, en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500 m² zijn.
In specifieke gevallen kan onder bewakingspersoneel ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf.	3.1.2.e Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.
Een bufferstrook moet een overgang vormen tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende functies en zit vervat in de 25-30% oppervlaktenorm voor het lokaal bedrijventerrein (zie artikel 3.1.2.)	3.1.2.f Tussen de bedrijvenzone en de aangrenzende functies wordt een bufferstrook van minstens 20 meter breedte voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand. De bufferstrook wordt dicht beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten, met inbegrip van de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd of van waterbeheersingswerken. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
De activiteiten in het gebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal, ruimtelijke impact en architecturale uitstraling betreft. De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor kleine invullingen zal de beoordeling beknopt blijven. Voor grote verkavelingsprojecten of de realisatie van de bedrijvenzone zal de beoordeling veel uitgebreider moeten gebeuren. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus in functie van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling toe te laten.	3.1.2.g Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: - De relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - De relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;
Bij dit project is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De projecten voor een deel van het gebied mogen de latere ontwikkeling van de rest van het gebied niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 1 ha of meer dan 25 woningen een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, waterbuffering, …. De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag. Bestaande inrichtingsstudies voor het gebied of stadsontwerpen die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldige inrichtingsstudie.	3.1.3. Bij vergunningsaanvragen voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 1 ha en/of 25 woongelegenheden en/of een project vanaf 1 ha voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein, wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied, de bedrijfsactiviteiten en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.
Dit voorschrift is gericht op differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een minimumpercentage van kleinere of middelgrote kavels of woningen te realiseren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd. De laatste alinea van het voorschrift heeft tot doel te vermijden dat door fasering of opsplitsing van de ontwikkeling niet meer zou moeten worden voldaan aan de verplichtingen van de eerste alinea's, terwijl de gezamenlijke oppervlakte van de gronden die verkaveld of bebouwd worden, wel groter is dan een halve hectare. De ontwikkelingsfasen worden als één geheel beschouwd, en de normen worden op het geheel toegepast. Concreet betekent dit dat als in een eerste ontwikkelingsfase het beoogde aandeel kleine of middelgrote woningen niet gehaald wordt, dit zal moeten worden gecompenseerd in een latere ontwikkelingsfase. Omgekeerd kan de eigenaar of ontwikkelaar die in een eerste ontwikkelingsfase een groter aandeel kleine of middelgrote woningen heeft gerealiseerd, in een latere fase minder dergelijke woningen realiseren, zolang het beoogde aandeel, gerekend voor alle ontwikkelingsfasen, gehaald wordt. Het is uiteraard nuttig en wenselijk dat de aanvrager van een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunningen die meer dan een halve hectare gronden bezit of plant te ontwikkelen, maar dat gefaseerd doet, bij het indienen van een aanvraagdossier aangeeft welke gronden hij in het gebied bezit of plant te ontwikkelen, en hoe hij meent voor het geheel te zullen voldoen aan de gestelde normen. Onder het bouwvolume wordt het bruto-bouwvolume verstaan, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt dus niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft.	3.1.4. In dit gebied kan een verkavelingsvergunning voor woningbouw voor een totale oppervlakte van minstens een halve hectare, pas afgeleverd worden indien minstens de helft van de loten een kleine of middelgrote oppervlakte heeft en de verkavelingsvoorschriften bepalen dat op die loten een woning kan worden opgericht met een klein of middelgroot volume. Van het aandeel kleine en middelgrote loten of woningen bestaat minstens de helft uit kleine loten of woningen. Onder een kleine kavel wordt verstaan een kavel van maximum 500 m². Onder een middelgrote kavel wordt verstaan een kavel van maximaal 750 m². Onder een kleine woning wordt verstaan een woning met een maximaal bouwvolume van 550 m³. Onder een middelgrote woning wordt verstaan een woning met een maximaal bouwvolume van 650 m³. Indien de verkavelingsvergunning voorziet in oprichting van één of meer gebouwen met verschillende woongelegenheden, of in de oprichting van aaneengesloten woningen met gemeenschappelijke buitenruimte, wordt voor de toepassing van deze bepaling het aandeel van elke woongelegenheid in de grondoppervlakte als kavel beschouwd. Een stedenbouwkundige vergunning voor de gegroepeerde bouw van woningen op een totale terreinoppervlakte van minstens een halve hectare, kan pas worden afgeleverd indien minstens een de helft van de woongelegenheden kleine of middelgrote woningen zijn. Van het aandeel kleine en middelgrote woningen bestaat minstens de helft uit kleine woningen. Indien een eigenaar of ontwikkelaar in het gebied meer dan een halve hectare aaneengesloten gronden bezit of kan ontwikkelen, maar het verkavelen of bebouwen van de betrokken gronden faseert en daarvoor opeenvolgende aanvragen voor een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning indient, waarbij één of meer aanvragen een oppervlakte beslaan van minder dan een halve hectare, dan gelden niettemin de verplichtingen van het eerste en tweede lid, met dien verstande dat de opeenvolgende ontwikkelingsfasen voor de toepassing van die verplichtingen als één geheel worden beschouwd.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Voor werken die uit een watertoets voortvloeien. Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein (zie hierboven). Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid:http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.	3.1.5. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.
Er worden overgangsmaatregelen voorzien gelet op de aanwezigheid van het bedrijf Agfa Gevaert.	3.1.6.Tot een vergunning verleend is voor de ontwikkeling van een substantieel deel van het plangebied, zijn de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de bedrijfsvoering van het bestaande regionaal bedrijf met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies.
De ontsluiting van het terrein dient te gebeuren via de R11 om te vermijden dat er vrachtverkeer door de woonstraten komt.	 symbolische aanduiding in overdruk 3.1.7. De ontsluiting van de bedrijvenzone moet verlopen via een toegangsweg die rechtstreeks aansluit op de R11. De ontsluiting is symbolisch weergegeven op het grafisch plan en geeft niet de exacte ligging van de weg aan. Een secundaire ontsluiting van het bedrijventerrein via de Fort V-straat, de Minervastraat en/of de Jacob De Roorestraat is niet toegelaten, uitgezonderd fietsverkeer en hulpdiensten.
Het tracé dat opgenomen wordt voor de enkelvoudige leiding is een symbolische aanduiding. Dat betekent dat de grens van het tracé gevolgd moet worden in de mate dat er geen onoverkomelijke obstakels zijn die een aanpassing vereisen. Onoverkomelijke obstakels zijn bijvoorbeeld bomen, structuur van de ondergrond, kleine constructies of andere obstakels voor het tracé die bij de opmaak van het RUP niet bekend zijn. Gebouwen vallen normaal gezien niet onder die obstakels omdat die bij de opmaak van het RUP bekend zijn. Aanhorigheden van een leiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.	 **Artikel 3.2. Enkelvoudige leiding** In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een ondergrondse transportleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een transportleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de enkelvoudige leiding en haar aanhorigheden niet in het gedrang worden gebracht.

7.17 Gebied voor stedelijke activiteiten Post X (plan 06 - Antwerpen)

7.17.1 Bestaande ruimtelijke structuur

Situering

Het deelproject is gelegen tussen ring en binnensingel aan het station van Berchem. Het gaat om het gebied voor openbaar nut met het voormalig postsorteercentrum X. De ligging van het deelproject is weergegeven op **kaart 0 'situering plangebieden' als 4A Post X**.

Ruimtelijke context

Het deelproject betreft het perceel met postgebouw Post X aan het station van Berchem. Het perceel van 3,6 ha is gelegen tussen de binnensingel en de ring en is bereikbaar via de Borsbeekbrug (te voet vanuit station Berchem, wagen, tram). De spoorwegviaduct vormt de westelijke grens van het perceel, onder de viaduct is er een verbinding met de parking aan de Posthofbrug. In het gebied is ook een rechtstreekse aantakking aanwezig met het spoorwegnet. De noordoostelijke grens wordt gevormd door de Borsbeekbrug met aan de overkant van het postperceel een groenzone. Deze zone kent een recreatieve bestemming (BPA Rodekruislaan MB 30/05/2006) waarin zowel de parkfunctie van het gebied voor de woonwijk rond de Cogels Osylei wordt gegarandeerd als de sportfunctie van de korfbalclub. Aan de overkant van de binnensingel is het stationsplein gesitueerd dat functioneert als een belangrijk openbaar vervoersknooppunt. Aan de westkant van de sporen bevindt zich de wijk van de Stationsstraat, een commerciële straat met een buurtverzorgend winkelaanbod waarrond hoofdzakelijk residentiële woningen en een aantal kantoren zijn gevestigd. Aan de oostkant aan de overzijde van de ring is een groenzone gelegen die een overgang maakt naar de woonblokken aan de Saffierstraat, Corneel Jaspersstraat en Borsbeekbrug.

Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op volgende kaarten:

Kaart 1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Het gebied is grotendeels ingenomen door het postgebouw met bijhorende parking en spoorwegaantakking. Op de grens met de ring is een groene buffering voorzien. Er is geen rechtstreekse connectie met het stationsgebouw van Berchem, de Singel (Uitbreidingsstraat) vormt een barrière tussen beide functies.

Bestaande juridische toestand

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden tekstueel aangegeven in de onderstaande tabel en kaarten.

Plan	Naam
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979)
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Verkavelingsvergunningen	Geen
Beschermde monumenten	geen
Beschermde dorpsgezichten	Geen
Beschermde landschappen	Geen
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)	Geen
Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H)	Geen
Ramsargebieden	Geen

Plan	Naam
Gebieden van het duinendecreet	Geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	Geen
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	Geen
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen
Bosreservaten	Geen
Beschermingszones grondwaterwinning	Geen
Bevaarbare waterlopen	Geen
Onbevaarbare waterlopen	Geen
Gewestwegen	Geen
Spoorwegen	aftakking naar Post X

In het plangebied of in de omgeving ervan zijn géén provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkavelingsvergunningen, habitatrichtlijngebieden, vogelrichtlijngebieden, ramsargebieden, beschermde duingebieden of voor de landbouw belangrijke duingebieden, gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON), grondwaterbeschermingsgebieden, erkende of Vlaamse natuurreservaten, bosreservaten of spoorwegen gelegen die relevant zijn voor dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. De Cogels Osylei met haar vele beschermde monumenten geeft uit op het stationsplein met een zicht op het postperceel.

Het plangebied is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Kaart 2: Bestaande juridische toestand: gewestplan met aanduiding wijzigingen

Kaart 3: Bestaande juridische toestand: andere plannen

7.17.2 Begrenzing van het deelproject

Het plangebied wordt begrensd door de binnensingel, de Borsbeekbrug, de spoorweginfrastructuur in het westen en de ring.

7.17.3 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR

De voor dit deelRUP relevante en ruimtelijk vertaalbare milderende maatregelen, evenals de maatregelen vanuit de watertoets worden hieronder weergegeven. Ook wordt weergegeven hoe de milderende maatregelen concreet doorwerken in het deelRUP.

Milderende maatregelen, randvoorwaarden en hun ruimtelijke vertaling

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
De restcapaciteit op de Singel is onvoldoende om sterk verkeersgenererende activiteiten te kunnen opvangen. Gezien de ligging op een knooppunt van openbaar vervoer (tram, trein, bus) vormt dit niet noodzakelijk een knelpunt. Een sterke oriëntatie van het programma voor de site op een ontsluiting via het openbaar vervoer is noodzakelijk. Dit betekent dat een hypermarkt niet wenselijk is op deze locatie, gezien deze functie onvoldoende kan ontsloten worden via het openbaar vervoer. Kantoren en/of congresruimte – al dan niet gekoppeld aan een hotel – zijn daarentegen wel potentieel geschikt. Een woonfunctie is niet wenselijk, wegens de hoge huidige geluidsbelasting vanwege het wegverkeers-	- De verordenende bestemmingsvoorschriften worden aangepast aan deze inzichten: logistiek, groothandel en bedrijven met een hoog mobiliteitsprofiel en/of een grote parkeerbehoefte worden uitgesloten. Wonen wordt toegelaten aangezien deze functie architecturaal kan worden afgeschermd van de ring. Woningen kunnen georiënteerd worden naar de Singel en het stationsplein, wat een bijkomende sociale controle oplevert voor de buurt. - Bij de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunning wordt als beoordelingscriterium opgenomen: ruimtelijk stedenbouwkundige maatregelen in het kader van de verkeersafwikkeling inzake com-

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
lawaai op de R1.	mercieel verkeer en de afstemming ervan op de bewoning en het functioneren van de Singel.
Zowel ten opzichte van de Singel als ten opzichte van de R1 is de locatie Post X een belangrijke zichtlocatie. Vervanging van de bestaande bebouwing door één of meerdere nieuwe gebouwen met architecturale uitstraling en voeling met de specifieke landschappelijke context kan een opwaardering betekenen ten opzichte van de bestaande toestand.	- Er is verordenend opgenomen dat elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van een aantal criteria. Voor deze plek is als criterium opgenomen de afwerking van de gebouwen en de architecturale bakenfunctie langs de R1. Ook is verordenend opgenomen dat het volgende inrichtingsprincipe dient gerespecteerd te worden: gebouwen langs de R1 en de Binnensingel (R10) dienen zodanig te worden geschikt dat zij de indruk van één architectonisch en stedenbouwkundig geheel geven ter ondersteuning van de bakenfunctie
De herinrichting van de Singel zal anderzijds wel de opportuniteit bieden om de barrièrewerking van de Singel op het heffen en het deelgebied beter te doen aansluiten op de stationsomgeving en in die zin de bereikbaarheid te verbeteren. Afstemming tussen deze herinrichting en de voorliggende stedelijke ontwikkeling is dan ook wenselijk.	- Er is verordenend opgenomen dat het volgende inrichtingsprincipe dient gerespecteerd te worden: een functionele en ruimtelijk kwalitatieve relatie creeren tussen het plangebied en het stationsplein van Berchem station.
De elementen van de watertoets zijn in deel II van de plan-MER beschreven onder de hoofdstukken 5.4.2 (grondwater) en 6.4.3 (oppervlaktewater). Er worden geen specifieke randvoorwaarden opgemerkt.	- Geen vraag tot wijziging van de planopties. - Geen vraag tot opname van bijkomende randvoorwaarden.
In hoofdstuk 2.3 van het Ruimtelijk Veiligheidsrapport werd de impact van Seveso-inrichtingen op de geplande ontwikkelingsgebieden onderzocht. In alle gevallen liggen bestaande woongebieden of kwetsbare functies dichter bij de Seveso-inrichtingen dan de geplande ontwikkelingsgebieden. De geplande ontwikkelingen hebben bijgevolg geen bijkomende determinerende impact op de Seveso-inrichtingen. In hoofdstuk 3 werden de geplande bedrijventerreinen of gebieden voor stedelijke activiteiten onderzocht. Voor dit projectgebied wordt uitgegaan van verweven bedrijven en recreatie, er wordt aangegeven dat er geen Seveso-inrichtingen toegelaten mogen worden.	- Geen vraag tot wijziging van de planopties. - Er worden geen Seveso-inrichtingen toegelaten.

7.17.4 Op te heffen voorschriften

Koninklijk Besluit 28/12/1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979):

- gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen
- bufferzone

7.17.5 Ontwikkeling voor stedelijke activiteiten

De omgeving van Berchem station heeft grote potenties binnen het grootstedelijk gebied Antwerpen en werd in het afbakeningsproces opgenomen als een pool van internationaal niveau. De stationsomgeving is daardoor één van de prioritaire locaties voor het grootstedelijk aanbodbeleid. Het voormalig postgebouw kan een significante rol spelen in de ontwikkeling van de stationsomgeving. Gezien de strategische ligging

binnen het grootstedelijk gebied, de zichtlocatie aan de ring en de omvang van het gebied is een ontwikkeling met regionale functies wenselijk. De regionale ontwikkeling kan verschillende functies inhouden. Er wordt daarom geopteerd om het gebied een gemengde functie te geven waarin zowel kantoren, bedrijvigheid, recreatie en andere stedelijke functies mogelijk zijn. De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone worden voorgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Het gebied voor stedelijke activiteiten is een multifunctioneel gebied waar verweving van functies het uitgangspunt is. Onder kantoren wordt verstaan: bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. Onder bedrijfsactiviteiten wordt verstaan: productie van goederen, verwerking en bewerking van goederen, onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten, Seveso-inrichtingen worden niet toegelaten Onder de bruto vloeroppervlakte (BVO) wordt de vloeroppervlakte verstaan, gemeten met inbegrip van de buitenmuren. Bij de invulling van het gebied moet de relatie met de kleinhandel en het winkelgebeuren in de binnenstad worden afgewogen. Om die reden is het aan te bevelen dat minstens de helft van de voorziene handelsactiviteit ingevuld wordt met ruimtebehoevende, kleinschalige detailhandel waarbij de bruto vloeroppervlakte per handelszaak een minimum van 500 m² bedraagt.	**SA** **Artikel 3B.1. Gebied voor stedelijke activiteiten** 3B.1.1. Het gebied is bestemd voor wonen, handelsactiviteiten, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. Onder handelsactiviteiten wordt verstaan: ondersteunende, thematisch georiënteerde commerciële verkoopsoppervlakte in functie van een regionaal afzetgebied. De activiteiten zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden: - bij een concentratie van handelsactiviteiten wordt de totale bruto vloeroppervlakte van de verschillende handelsactiviteiten samen beperkt tot 15.000 m², inclusief netto verkoopoppervlakte, reserve, technische en sociale lokalen, bureaus en andere handelsruimten. De minimale netto verkoopoppervlakte bedraagt 10.000 m². De volgende activiteiten zijn niet toegelaten: - afvalverwerkingsbedrijven - logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, fysieke distributie en groupage), groothandel en bedrijven met een hoog mobiliteitsprofiel en/of een grote parkeerbehoefte.
De activiteiten in het gebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor kleine invullingen zal de beoordeling beknopt blijven. Voor grote projecten zal de beoordeling veel uitgebreider moeten gebeuren. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus in functie van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling toe te laten.	3B.1.2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: - De relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - De relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;
Een kwalitatieve inrichting van het gebied is noodzakelijk. Gelet op de ligging langs de ring kan het ingediende project een belangrijke bakenfunctie vervullen.	3B.1.3.Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria: - zorgvuldig ruimtegebruik - een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied - de afwerking van de gebouwen en de architecturale bakenfunctie langsheen de R1, de Singel en de spoorlijn - de ruimtelijk stedenbouwkundige maatregelen in het kader van de verkeersafwikkeling inzake commercieel verkeer en de afstemming ervan op de bewoning en het functioneren van de Singel Minimaal volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden: - het bouwen in meerdere lagen - een functionele en ruimtelijk kwalitatieve relatie creëren tussen het plangebied, het stationsplein van Berchem station, de Singel, het bermenlandschap langsheen de R1, de groengebieden Wolvenberg en Rode Kruislaan - parkeren wordt gegroepeerd voor verschillende bedrijven of geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw voor zover het beheer dit toelaat - gebouwen langsheen de R1 en de Binnensingel (R10) dienen zodanig te worden geschikt dat zij de indruk van één architectonisch en stedenbouwkundig geheel geven ter ondersteuning van de bakenfunctie

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Voor werken die uit een watertoets voortvloeien. Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein (zie hierboven). Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid:http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.	3B.1.4. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.
Bij dit project is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De projecten voor een deel van het gebied mogen de latere ontwikkeling van de rest van het gebied niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 1 ha een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, waterbuffering, …. De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag. Bestaande inrichtingsstudies voor het gebied of stadsontwerpen die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldige inrichtingsstudie.	3B.1.5. Bij vergunningsaanvragen voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 1 ha wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

8 Regionale bedrijventerreinen

8.1 Specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel Robianostraat (plan 07 - Borsbeek)

8.1.1 Relevante inhoudelijke elementen vanuit de voorbereidende fase

Zoals eerder vermeld worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor kleinhandel in het grootstedelijk gebied grotendeels bepaald door bestaande of lopende ordeningsinitiatieven. De knelpunten die in het uitvoeringsplan van de afbakening worden behandeld zijn enerzijds de kleinhandelsdynamiek langs de R11 in Wommelgem en Borsbeek, anderzijds de kleinhandelsdynamiek langs de A12 in Aartselaar en Schelle. De problematiek van de kleinhandel langs de R11 wordt gestuurd via dit deelplan.

Langsheen de R11 komen verschillende kleinhandelsontwikkelingen voor. Sommige ontwikkelingen zijn grootschalig (Macro, Wijnegem Shopping Center, Carrefoursite) terwijl andere kleinhandelsfuncties zich nestelen in de bestaande woningen langs de R11. Het zijn vooral deze kleinschalige ontwikkelingen die langzaam het wonen langs de R11 verdringen waardoor er her en der kleinhandel langs de R11 bijkomt. Als gevolg van deze ontwikkelingen wordt de R11 drukker en onveiliger (veel afslagbeweging en parkeerzoekend verkeer omwille van de vele afzonderlijke winkels). De regionale verzamelfunctie van de R11 komt hierdoor in het gedrang en er wordt een winkelapparaat gecreëerd los van de geplande openbaar vervoersassen. De gemeenten Wommelgem en Borsbeek spelen hier reeds op in door voorstellen te doen om de kleinhandel in de woningen te beperken. Via het vergunningenbeleid kan daardoor op termijn gestreefd worden naar een verdere uitdoving van de uitgewaaierde kleinhandelsactiviteiten langs de R11. Dit deelplan speelt hier verder op in en voorziet een concentratiepunt voor kleinhandel ter hoogte van de kleinhandelsontwikkeling aan de Robianostraat (Carrefoursite). Op die manier kunnen de kleinhandelsontwikkelingen gebundeld worden in een aantal concentratiezones en kan het openbaar vervoer beter inspelen op de toekomstige verplaatsingsbehoeften.

8.1.2 Bestaande ruimtelijke structuur

Situering

Het deelproject is gelegen in het oosten van het grootstedelijk gebied. Het gaat om een woongebied aansluitend op de R11. De ligging van het deelproject is weergegeven op **kaart 0 'situering plangebieden' als 4B Robianostraat**.

Ruimtelijke context

Het deelproject is een groot terrein dat grenst aan de R11 en de Robianostraat. Het terrein sluit in het westen en zuiden aan op bestaande verkavelingen. Aan de westelijke rand komt op het terrein een kleine verkaveling voor, aan de R11 komen ook nog een aantal woningen voor tussen bestaande handelszaken. Het overgrote deel van het terrein wordt ingenomen door grootschalige gebouwen met verschillende handelszaken (Carrefour, Brantano, Quick, Travelcenter, Brico, Auto 5, …) en een grote parking. Ten zuidoosten is fort III gelegen dat opgenomen is als habitatrichtlijngebied ter bescherming van de habitat van vleermuizen. Het gebied functioneert als een regionaal handelscentrum en wordt ontsloten door de R11 (primaire weg II, verzamelfunctie op Vlaams niveau).

Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op volgende kaarten:

Kaart 1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Het gebied is grotendeels bebouwd met grootschalige handelsgebouwen en een parking. De woningen binnen het plangebied komen voor in twee duidelijk te onderscheiden zones, er is geen versnippering van

woningen tussen de grootschalige gebouwen. Tussen de handelszaken en de omliggende verkavelingen is geen buffering aanwezig.

Bestaande juridische toestand

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden tekstueel aangegeven in de onderstaande tabel en kaarten.

Plan	Naam
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979)
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Verkavelingsvergunningen	019/034 (18/10/1985)
Beschermde monumenten	Geen
Beschermde dorpsgezichten	Geen
Beschermde landschappen	Geen
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)	Geen
Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H)	Geen
Ramsargebieden	Geen
Gebieden van het duinendecreet	Geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	Geen
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	Geen
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen
Bosreservaten	Geen
Beschermingszones grondwaterwinning	Geen
Bevaarbare waterlopen	Geen
Onbevaarbare waterlopen	Geen
Gewestwegen	Geen
Spoorwegen	Geen

In het plangebied of in de omgeving ervan zijn géén provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkavelingsvergunningen, beschermde monumenten, vogelrichtlijngebieden, ramsargebieden, beschermde duingebieden of voor de landbouw belangrijke duingebieden, gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON), grondwaterbeschermingsgebieden, erkende of Vlaamse natuurreservaten, bosreservaten of spoorwegen gelegen die relevant zijn voor dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. In de buurt van het gebied is het habitatrichtlijngebied fort 3 gelegen. Omwille van de aanwezigheid van Fort 3 in de buurt van het projectgebied werd een verscherpte natuurtoets gemaakt ten aanzien van de beschermde vleermuizenfauna (een beschrijving is terug te vinden in het bijgevoegde plan-MER, deel passende beoordeling en verscherpte natuurtoets, hoofdstuk 5.3). De mogelijke randvoorwaarden en vertaling ten aanzien van het RUP wordt hieronder opgenomen onder 8.1.4.

Het plangebied is bestemd als woongebied.

Kaart 2: Bestaande juridische toestand: gewestplan met aanduiding wijzigingen

Kaart 3: Bestaande juridische toestand: andere plannen

8.1.3 Begrenzing van het deelproject

Het plangebied wordt begrensd door de R11 (Frans Beirenslaan), de Robianostraat, de verkaveling Waasdonk en een strook woongebied langs de Fort III straat. Op die manier wordt een ruimtelijk samenhangend gebied geselecteerd waar voldoende potenties aanwezig zijn voor een gebundelde kleinhandelsontwikkeling. Een deel van het gebied langs de uitgeruste weg fort III straat kan verder ontwikkeld worden als woongebied in aansluiting op de bestaande woningen. Samen met een bufferstrook kan op die manier een zachte overgang met het omliggende woongebied worden nagestreefd.

8.1.4 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR

De voor dit deelRUP relevante en ruimtelijk vertaalbare milderende maatregelen, evenals de maatregelen vanuit de watertoets en de verscherpte natuurtoets worden hieronder weergegeven. Ook wordt weergegeven hoe de milderende maatregelen concreet doorwerken in het deelRUP.

Milderende maatregelen, randvoorwaarden en hun ruimtelijke vertaling

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
Bedoeling is het herstructureren en het optimaliseren van de site. Het is aan te bevelen om alle baanwinkels bereikbaar te maken via één centrale in- en/of uitrit in de Robianostraat. Op de R11 wordt enkel rechts in - rechts uit voorzien op één centrale in- en/of uitrit. Als milderende maatregel wordt daarnaast voorgesteld om normen op te leggen over het minimaal te voorzien aantal parkeerplaatsen binnen het deelgebied. Hierdoor kan afwenteling van de problematiek op de omgeving worden voorkomen.	- De voorwaarde voor de ontsluiting is verordenend opgenomen in het bestemmingsvoorschrift. - Er is verordenend opgenomen dat een inrichtingsstudie bij de vergunningsaanvraag moet gevoegd worden bij aanvragen voor een project vanaf een bepaalde terreinoppervlakte. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, waterbuffering, parkeerfaciliteiten in relatie tot de omgeving …. De milderende maatregelen kunnen daardoor in overweging worden genomen in het kader van de vergunningsaanvraag. - In het gebied wordt een kwalitatieve bundeling beoogd van grootschalige kleinhandel. Het gebied is echter fragmentarisch ingevuld, zonder samenhang en met een uitdovende woonfunctie op bepaalde percelen. De verplichting van een inrichtingsstudie zal er voor zorgen dat een verdere invulling en herstructurering gesitueerd kan worden binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. Het gevraagde detailniveau (aantal parkeerplaatsen) wordt echter niet opgelegd in deze situatie aangezien dit maar beoordeeld kan worden naarmate er projecten worden ingediend. Verschillende elementen zullen in de inrichtingsstudies moeten aangegeven worden en via de vergunningverlening in overweging genomen worden.
De woningen in de omgeving ondervinden momenteel belangrijke geluidshinder vanwege het wegverkeerslawaai. Geluidshinder vormt dan ook een aandachtspunt. Gezien er door het planelement geen bijkomend verkeer wordt gegenereerd, wordt er op dit vlak evenwel geen effect verwacht.	- Er wordt toch voorgesteld om een buffer ten aanzien van de woningen te realiseren om een minimale visuele afscherming met de kleinhandelsactiviteiten te garanderen.
De elementen van de watertoets zijn in deel II van de plan-MER beschreven onder de hoofdstukken 5.4.2 (grondwater) en 6.4.3 (oppervlaktewater). Er worden geen specifieke randvoorwaarden opgemerkt.	- Geen vraag tot wijziging van de planopties. - Geen vraag tot opname van bijkomende randvoorwaarden.

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
De elementen van de verscherpte natuurtoets zijn in het deel 'passende beoordeling en verscherpte natuurtoets' van de plan-MER beschreven onder hoofdstuk 5.3. Verstoring van vleermuizenfauna binnen Fort 3 en het Boekenbergpark wordt verwaarloosbaar beschouwd gezien de reeds hoge verstoring door het vliegveld en de R11.	- Geen vraag tot wijziging van de planopties. - Geen vraag tot opname van bijkomende randvoorwaarden.
In hoofdstuk 2.3 van het Ruimtelijk Veiligheidsrapport werd de impact van Seveso-inrichtingen op de geplande woongebieden onderzocht. In alle gevallen liggen bestaande woongebieden of kwetsbare functies dichter bij de Seveso-inrichtingen dan de geplande woongebieden. De geplande ontwikkelingen hebben bijgevolg geen bijkomende determinerende impact op de Seveso-inrichtingen. In hoofdstuk 3 werden de geplande bedrijventerreinen onderzocht. Voor dit projectgebied wordt uitgegaan van verweven lokale bedrijven, er wordt aangegeven dat er geen Seveso-inrichtingen toegelaten mogen worden.	- Geen vraag tot wijziging van de planopties. - Er worden geen Seveso-inrichtingen toegelaten.

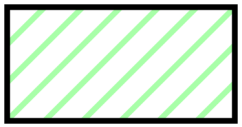
8.1.5 Op te heffen voorschriften

Koninklijk Besluit 28/12/1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979):

- woongebied

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone worden voorgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Er wordt een ruimtelijk samenhangend gebied afgebakend waar voldoende potenties aanwezig zijn voor een gebundelde kleinhandelsontwikkeling langs de R11. In het gebied worden regionale ontwikkelingen onder de vorm van grootschalige kleinhandel gebundeld. Grootschalige kleinhandel is distribuerende handel die zich richt op de verkoop van producten (inclusief diensten) aan eindgebruikers (vb tuincentra) De richtwaarde is een minimale omvang van 1000 m² bruto bebouwd oppervlak per winkel. Daaronder worden eveneens begrepen, de complementaire kleinschalige voorzieningen op voorwaarde dat ze maximaal 15% van de gebouwenoppervlakte uitmaken. Het gaat hier over de typische winkels in de inkom van, in of in de onmiddellijke buurt van een supermarkt zoals krantenwinkels, slagerij, schoenlapper-sleutelmaker, bloemenwinkel, cafetaria. Seveso-inrichtingen worden niet toegelaten. Voorbeelden van recreatieve bedrijven zijn: een bowling, een karting, groot overdekt speelplein…	**KH** **Artikel 4.1. Specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel** 4.1.1. Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met als hoofdactiviteit grootschalige kleinhandel. Het betreft individuele grootschalige winkels, concentraties van grootschalige winkels. Daarnaast zijn volgende activiteiten toegelaten: - concentraties van kleinschalige winkels die zich als geheel ruimtelijk grootschalig manifesteren - groothandel - horeca Volgende activiteiten zijn niet toegelaten: - autonome kantoren - overdekte recreatieve bedrijven inclusief grootschalige attractieparken of grootschalige dagrecreatie
Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een vrachtwagentankstation, een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, een bank-/postloket In specifieke gevallen kan onder bewakingspersoneel ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf.	4.1.2. Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van het specifiek regionaal bedrijventerrein zijn toegelaten als ook inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m² vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw.
De bestaande woningen kunnen verbouwd worden aangezien ze maar een beperkte impact hebben op de ontwikkeling van het gehele gebied. Op lange termijn kan verwacht worden dat ze stelselmatig ingevuld worden door kleinhandelsfuncties. Als overgangsmaatregel wordt de nodige flexibiliteit geboden. Niet vervallen stedenbouwkundige vergunningen welke nog niet uitgevoerd zijn blijven behouden.	4.1.3. Voor de bestemming van het gebied niet in het gedrang wordt gebracht is het toegelaten bestaande woningen te verbouwen binnen het vergunde volume, op voorwaarde dat (1) de woning op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is (de woning wordt beschouwd als verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen); en (2) de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft. Herbouw binnen hetzelfde bouwvolume is enkel vergunbaar indien de woning geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp, buiten de wil van de aanvrager en op voorwaarde dat (1) de woning voor de vernieling of beschadiging niet verkrot was, (2) de woning volgens het bevolkingsregister in de loop van het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging werd bewoond; (3) de aanvraag ten laatste binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag gebeurt; (4) de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft. Indien het bestaande bouwvolume vóór de vernieling of beschadiging meer bedroeg dan 1.000 m³, wordt de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³. Het aantal woongelegenheden blijft in alle gevallen beperkt tot het bestaande aantal.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
In het gebied wordt een kwalitatieve bundeling beoogd van grootschalige kleinhandel. Een zuinig ruimtegebruik is daarbij aangewezen. Het dan ook aangewezen dat deelprojecten gesitueerd worden binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De projecten voor een deel van het gebied mogen de latere ontwikkeling van de rest van het gebied niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 1 ha een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, waterbuffering, parkeerfaciliteiten in relatie tot de omgeving, …. De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag. Bestaande inrichtingsstudies voor het gebied of stadsontwerpen die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldige inrichtingsstudie.	4.1.4. Bij vergunningsaanvragen voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 1 ha wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie bevat minstens: - een voorstel voor de ordening van het gehele plangebied en mogelijke ontsluitingsvoorstellen - een onderzoek naar en de effectief te nemen ruimtelijk, stedenbouwkundige maatregelen in het kader van de afwerking van de gebouwen en de architecturale bakenfunctie langsheen de R11 - een onderzoek naar en de effectief te nemen ruimtelijk, stedenbouwkundige maatregelen in het kader van het groeperen en organiseren van parkeermogelijkheden op het terrein De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.
Voor werken die uit een watertoets voortvloeien. Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein (zie hierboven). Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid:http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.	4.1.5. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.
Een buffer van 15 meter breedte moet een overgang vormen tussen het specifiek bedrijventerrein en de aangrenzende verkavelingen van Waasdonk. De bestaande groenbuffer van 5 meter aan Brico kan hierin vervat zitten, maar bij de ontwikkeling van de kleinhandelszone moet wel met een totale breedte van 15 meter aangelegd worden. Een buffer behoort tot het bedrijventerrein en moet een overgang vormen tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende bestemmingen. Naargelang van de aard van de aangrenzende bestemming zal de buffer gebiedsspecifiek moeten worden ingevuld. Wat kan toegelaten worden in een buffer is beperkt maar in bepaalde gevallen is het belangrijk te voorzien dat toegangswegen kunnen toegelaten worden voor zover ze niet afzonderlijk voorzien zijn in het RUP.	 Buffer in overdruk 4.1.6. Tussen de bedrijven en de aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand en beheersing van veiligheidsrisico's. De buffer wordt dicht beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten met inbegrip van de aanleg en het onderhoud van toegangswegen en met inbegrip van de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd of van waterbeheersingswerken. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.
Er wordt een overgangsbepaling voor de bestaande gebouwen voorzien die gedeeltelijk in de bufferzone zijn gesitueerd (enkel verbouwen binnen bestaand volume).	4.1.7. De bepalingen van artikel 4.1.6. gelden niet voor de delen van de buffer waar vergunde (bedrijfs)gebouwen gesitueerd zijn. Deze gebouwen kunnen verbouwd worden binnen het bestaande volume. Herbouw en/of uitbreiding is niet toegelaten. Bij de gehele of gedeeltelijke afbraak van deze gebouwen wordt artikel 4.1.6. van toepassing voor de delen waar de overdruk van de buffer geldt.

8.2 Gemengd regionaal bedrijventerrein Schaarbeek – Hogen Akkerhoek (plan 04 - Beveren en Kruibeke)

8.2.1 Relevante inhoudelijke elementen vanuit de voorbereidende fase

Binnen het grootstedelijk gebied werd intensief gezocht naar locaties voor grote bedrijventerreinen. De ruimtelijke structuur van het grootstedelijk gebied laat echter niet veel grootschalige ontwikkelingen meer toe. Om die reden werd gezocht naar uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande ruimtelijke concentraties met een optimale bereikbaarheid. Deze plekken werden gevonden in de economische ruggengraat van het grootstedelijk gebied m.n. de grootschalige ruimtelijke dragers zoals de hoofdwegen E17/E19/E313, Ring en Schelde

Vanuit de knooppuntenfilosofie gaat de voorkeur bijkomend uit naar gebieden met een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer. De locatie Schaarbeek – Hogen Akkerhoek voldoet aan deze voorwaarden aangezien ze aansluit op de bestaande ontwikkelingen langs de E17, een directe verbinding heeft met de E17 via de op -en afrit, geen versnipperend effect heeft op de open ruimtestructuur, bereikbaar (mits voor- en natransport) is via de treinstations van Melsele en Zwijndrecht en bereikbaar is door de tramkeerlus en de park&ride in Melsele. Aangezien deze plek een omvangrijke grootstedelijke potentie heeft wordt ervoor geopteerd om de bestaande lokale ontwikkelingen mee op te nemen in het plan en op te tillen naar een regionaal niveau, zij het met mogelijkheden voor de bestaande vergunde bedrijven.

8.2.2 Bestaande ruimtelijke structuur

Situering

Het deelproject is gelegen in het westen van het grootstedelijk gebied. Het gaat om twee gebieden langs de E17 tussen de forten van Kruibeke en Zwijndrecht. De ligging van het deelproject is weergegeven op **kaart 0 'situering plangebieden' als 5A Schaarbeek – Hogen Akkerhoek**.

Ruimtelijke context

De agrarische gebieden sluiten aan op de bestaande KMO- ontwikkelingen en kunnen via de bestaande wegen in deze KMO- gebieden ontsloten worden. De noordelijke bovenloop die onder de E17 in de zuidelijke Zwaluwbeek uitmondt zorgt voor een risicogebied tijdens overstromingen. Doorheen het zuidelijke agrarisch gebied loopt de Zwaluwbeek die ter hoogte van de bestaande industriegebouwen en de Zwaluwbeekstraat een tweede risicogebied veroorzaakt tijdens overstromingen. De bestaande KMO- gebieden zijn ingevuld met kleine tot grote bedrijven (bouwbedrijven, garages, productiebedrijven, …) ongeveer 20% wordt ingenomen door bedrijven met een terreinoppervlakte groter dan 5.000 m². De overige bedrijfskavels variëren van 1.500 m² tot 5.000 m². Aansluitend op de bestaande bedrijven komen er langs de Krijgsbaan zowel ten noorden als ten zuiden woningen voor. Een echte buffering tussen beide functies is niet aanwezig en de overgang tussen beide gebouwentypes is vrij abrupt.

Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op volgende kaarten:

Kaart 1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Bestaande juridische toestand

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden tekstueel aangegeven in de onderstaande tabel en kaarten.

Plan	Naam
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979) Gewestplan nr. 13 Sint- Niklaas Lokeren (K.B. 07/11/1978) Gewestelijk RUP 'Zone voor windturbines te Kruibeke en Beveren' (B.Vl.R. 04/07/2003) Gewestelijk RUP 'Oosterweelverbinding' (B.Vl.R. 16/06/2006) aansluitend
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	BPA KMO zone Schaarbeek (M.B. 27/02/1991) BPA Lokaal bedrijventerrein Hogen Akkerhoek (M.B. 08/04/2004) BPA Sterhoek – Haaghoek (M.B. 11/02/2003) aansluitend
Verkavelingsvergunningen	151/528 (27/3/1957), 151/004 (20/11/1962), 151/152 (23/5/1955), 151/518 (27/8/1960), 151/513 (4/4/1956)
Beschermde monumenten	Geen
Beschermde dorpsgezichten	Geen
Beschermde landschappen	Geen
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)	Geen
Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H)	Geen
Ramsargebieden	Geen
Gebieden van het duinendecreet	Geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	Geen
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	Geen
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen
Bosreservaten	Geen
Beschermingszones grondwaterwinning	Geen
Bevaarbare waterlopen	Geen
Onbevaarbare waterlopen	Zwaluwbeek
Gewestwegen	Geen
Spoorwegen	Geen

In het plangebied of in de omgeving ervan zijn géén provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkavelingsvergunningen, beschermde monumenten, vogelrichtlijngebieden, ramsargebieden, beschermde duingebieden of voor de landbouw belangrijke duingebieden, gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON), grondwaterbeschermingsgebieden, erkende of Vlaamse natuurreservaten, bosreservaten of spoorwegen gelegen die relevant zijn voor dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het projectgebied ligt tussen de Forten van Zwijndrecht en Kruibeke. Deze forten vormen een habitat voor overwinterende vleermuizen. Door ontwikkeling van dit projectgebied kan de ecologische relatie tussen de forten verder onder druk komen te staan en gaat foerageergebied voor de vleermuizen verloren. Om die reden werd een verscherpte natuurtoets gemaakt (een beschrijving is terug te vinden in het bijgevoegde plan-MER, deel passende beoordeling en verscherpte natuurtoets, hoofdstuk 5.3). De mogelijke randvoorwaarden en vertaling ten aanzien van het RUP wordt hieronder opgenomen onder 8.2.4.

Het plangebied is bestemd als zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's, woongebied met landelijk karakter, agrarisch gebied, bufferzone en natuurgebied. Het agrarisch gebied ten zuiden van de E17 is bestemd als lokaal bedrijventerrein via een BPA.

Kaart 2: Bestaande juridische toestand: gewestplan met aanduiding wijzigingen

Kaart 3: Bestaande juridische toestand: andere plannen

8.2.3 Begrenzing van het deelproject

De plangebieden worden begrensd door de E17, de Heirbaan, de Krijgsbaan, de Galgenstraat/Biestraat en de Nieuwlandstraat. De grens met het noordwestelijke open ruimtegebied is zo rechtlijnig mogelijk getrokken tussen de Biestraat en de Nieuwlandstraat. Op die manier worden er mogelijkheden voor een glastuinbouwzone gelaten, af te bakenen door de provincie Oost-Vlaanderen.

8.2.4 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR

De voor dit deelRUP relevante en ruimtelijk vertaalbare milderende maatregelen, evenals de maatregelen vanuit de watertoets en de verscherpte natuurtoets worden hieronder weergegeven. Ook wordt weergegeven hoe de milderende maatregelen concreet doorwerken in het deelRUP.

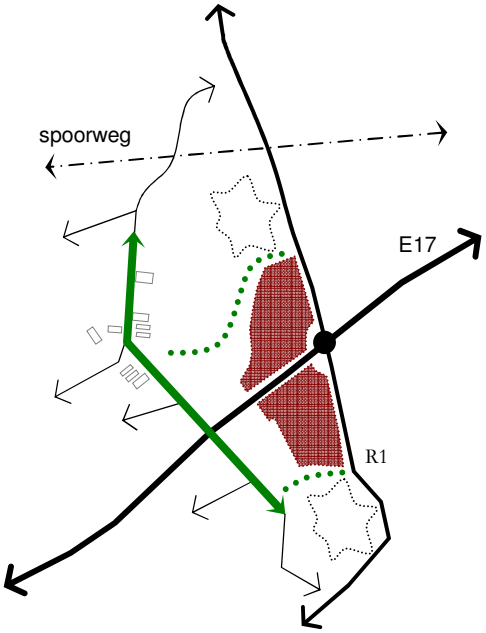
Milderende maatregelen, randvoorwaarden en hun ruimtelijke vertaling

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
De bijkomende bedrijvigheid heeft een belangrijk verkeersgenererend effect. Ter hoogte van de aansluiting van de ontsluitingsweg van het noordelijk deel van bedrijventerrein op de N419 dienen de nodige maatregelen getroffen te worden voor een veilige afwikkeling van het kruispunt. Het kruispunt dient geregeld te worden met verkeerslichten of rotonde. Ontsluiting (gemotoriseerd verkeer) via andere wegen dat de N419 is niet wenselijk. Daarnaast dient de nodige aandacht besteed te worden aan een voldoende veilige en comfortabele fietsinfrastructuur en dit zowel voor woon-werkverplaatsingen als voor recreatief verkeer. Een verbetering van bereikbaarheid middels openbaar vervoer of de opmaak van een bedrijfsvervoerplan (eventueel voor het volledige deelgebied) wordt eveneens als milderende maatregel voorgesteld.	- De maatregelen tot herinrichting van kruispunten kunnen niet verordenend in voorschriften worden opgenomen. De aangehaalde problematiek zal via de politieke besluitvorming in de nodige overeenkomsten en afspraken dienen vastgelegd te worden. Bovendien wordt de te ontwikkelen bedrijfsoppervlakte met ruim 20 ha ingeperkt waardoor er minder verkeer wordt verwacht. . - Tussen de bedrijven en het westelijk agrarisch gebied wordt de realisatie van een groene buffer voorzien. Er wordt verordenend vastgelegd dat brand- of toegangswegen in deze buffer geen verbinding mogen realiseren tussen het bedrijventerrein en de Biestraat, alleen oost-west georiënteerde voet- en fietsverbindingen doorheen de buffer zijn toegelaten. Voor het zuidelijke bedrijventerrein zal de verkeersafwikkeling richting Galgenstraat via de Heirbaan moeten verhinderd worden door een tonnagebeperking. Dit dient echter via het flankerend beleid te gebeuren. - Door de opname van strikte beoordelingscriteria en de verplichte realisatie van een buffer, kan verwacht worden dat de realisatie van het terrein in één geheel zal gebeuren. De opmaak van een bedrijfsvervoerplan kan worden gevraagd, gekoppeld aan de vergunningverlening.
Het verkeersgenererend effect van het bedrijventerrein zal een impact hebben op de woonkwaliteit van de woningen langsheen de N419. Een uitdoofbeleid ten aanzien van deze woningen is dan ook wenselijk of eventueel – indien mogelijk – het voorzien van een bufferzone tussen de woningen en het bedrijventerrein.	- De overgang tussen de bedrijventerreinen en de bestaande woningen langs de Krijgsbaan is vrij abrupt, er is geen buffering voorzien die de overgang tussen de grootschalige bebouwing en de woningen verzacht. Aangezien de bedrijfsgebouwen vrij dicht tegen de woningen en de tuinen zijn gebouwd, is de realisatie van een klassieke groene buffer (meestal 20 à 30 meter) niet mogelijk. Er wordt daarom een overgangszone verordenend voorgesteld die de impact van de bedrijfsgebouwen op de woningen moet beperken. In deze zone van 10 meter breedte worden enkel nog verhardingen en/of groenvoorzienin-

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
	gen toegelaten en geen grootschalige gebouwen meer.
Gezien de aanwezigheid van woningen in de onmiddellijke omgeving zijn alleen activiteiten gewenst die geen overmatige luchtemissies veroorzaken en is een milieuzonering zodanig dat de meest hinderlijke bedrijven het verst van de woningen gelegen zijn aangewezen.	- De milieuzonering wordt niet opgenomen in gewestelijke stedenbouwkundige voorschriften. Dergelijke overwegingen en randvoorwaarden dienen bij de milieuvergunningsaanvraag vastgelegd te worden.
Voor de woningen in de Biestraat (Beveren), gelegen in agrarisch gebied wordt het geluidsklimaat nu bepaald door het wegverkeer op de E17. Om het geluidsklimaat te verbeteren is het aangewezen om geen vrachtwagens/sluikverkeer toe te laten in de Biestraat en is het aangewezen om een bufferzone te voorzien tussen de Biestraat en het toekomstig bedrijventerrein.	- Zoals eerder gesteld wordt er tussen de bedrijven en het westelijk agrarisch gebied een groene buffer voorzien. Er wordt bovendien verordenend vastgelegd dat brand- of toegangswegen in deze buffer geen verbinding mogen realiseren tussen het bedrijventerrein en de Biestraat, alleen oost-west georiënteerde voet- en fietsverbindingen doorheen de buffer zijn toegelaten.
De realisatie van het bedrijventerrein betekent een belangrijke inname van landbouwareaal. Een goed flankerend beleid ten aanzien van de landbouwfunctie (met bvb de opmaak van een landbouweffectenrapport) is dan ook noodzakelijk.	- Door de opname van strikte beoordelingscriteria en de verplichte realisatie van een buffer, kan verwacht worden dat de realisatie van het terrein in één geheel zal gebeuren. De opmaak van een landbouweffectenrapport kan worden gevraagd, gekoppeld aan de vergunningverlening.
Het planelement sluit aan op de forten van Zwijndrecht en Kruibeke. Momenteel is het fort van Zwijndrecht grotendeels omgeven door open ruimte waardoor het als landschapselement benadrukt wordt. Als milderende maatregel wordt voorgesteld om als noordelijke grens de openbare weg te volgen en het stukje groengebied niet te herbestemmen (maw: een iets beperktere aflijning van het bedrijventerrein).	- De begrenzing van het verordenend plan werd aangepast zodat het groengebied aansluitend op het fort van Zwijndrecht behouden blijft.
De elementen van de watertoets zijn in deel II van de plan-MER beschreven onder de hoofdstukken 5.4.2 (grondwater) en 6.4.3 (oppervlaktewater). Maximaliseren van hergebruik, infiltratie en vertraagde afvoer; ondermeer door de realisatie van een gemeenschappelijk bufferbekken ter compensatie van de ingenomen komberging langsheen de Zwaluwbeek is aangewezen.	- De verordenende voorschriften laten expliciet alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toe. De concrete invulling van de buffercapaciteit zal bij de vergunningverlening in overweging kunnen worden genomen.
De elementen van de verscherpte natuurtoets zijn in het deel 'passende beoordeling en verscherpte natuurtoets' van de plan-MER beschreven onder hoofdstuk 5.3. Om versnippering ten aanzien van de ecologische functie van de forten – en meer specifiek de aanwezige vleermuizenpopulatie – te beperken is daarenboven een brede, onverlichte en structuurrijke groene verbinding doorheen het bedrijventerrein aangewezen evenals het behoud van de Zwaluwbeek in open tracé (met behoud van een voldoende ruime oeverzone).	- De noordelijke zone van het bedrijventerrein werd geschrapt. De open ruimte rond het fort van Zwijndrecht maakt geen deel meer uit van de bedrijvenzone. De groene verbinding zal moeten worden onderzocht bij de ontwikkeling van de glastuinbouwzone door de provincie Oost-Vlaanderen. Deze kan mogelijk aantakken op de groene buffer van 30 meter breedte aan de rand van de bedrijvenzone.
Archeologisch vooronderzoek is aangewezen voor de aanvang van de werken.	- De sectorwetgeving is van toepassing, geen opname in de stedenbouwkundige voorschriften. Het decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium (archeologiedecreet) bevat de nodige rechtsgronden om de bescherming van het archeologisch patrimonium te kunnen afdwingen en om onderzoek naar archeologisch patrimonium mogelijk te maken (artikel 4 van het archeologiedecreet bevat een algemene zorgplicht, artikel 5 verplicht om

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
	over alle vergunningsaanvragen een advies in te winnen bij het agentschap dat bevoegd is inzake het archeologisch patrimonium, artikel 6 van het archeologiedecreet regelt de archeologische opgravingen en prospecties, artikel 7 laat de Vlaamse Regering toe het uitvoeren van een opgraving tot algemeen nut te verklaren en daartoe de tijdelijk bezetting van gronden te bevelen, artikel 8 verplicht de aangifte van toevalsvondsten bij het Agentschap).
In hoofdstuk 3.2 van het Ruimtelijk Veiligheidsrapport werd de risicozonering van de geplande bedrijventerreinen onderzocht. Voor dit projectgebied wordt geconcludeerd dat Seveso-inrichtingen kunnen worden toegelaten. Een mogelijk beperkende factor zijn de woonzones aan de Krijgsbaan (bestaande woonlinten aangrenzend aan het bedrijventerrein) indien er kwetsbare functies zouden worden gerealiseerd. Dit kan volgens het voorschrift woongebied.	- Seveso-inrichtingen kunnen op dit bedrijventerrein worden toegelaten voor zover de externe risico's verbonden aan de gevaarlijke Seveso-stoffen in de inrichting voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria. Er wordt informatief opgenomen dat de weergave van de risicocontouren in het RVR een evaluatie van de locatiemogelijkheden voor Seveso-inrichtingen mogelijk maakt. - Om de realisatie van Seveso-inrichtingen maximaal te ondersteunen wordt in het voorschrift woongebied (voor de aangrenzende woonlinten) opgenomen dat de realisatie van kwetsbare functies niet is toegelaten (m.a.w. scholen, ziekenhuizen, rust- en verzorgingstehuizen). Dit is, gelet op het karakter van deze woonlinten sowieso evident.

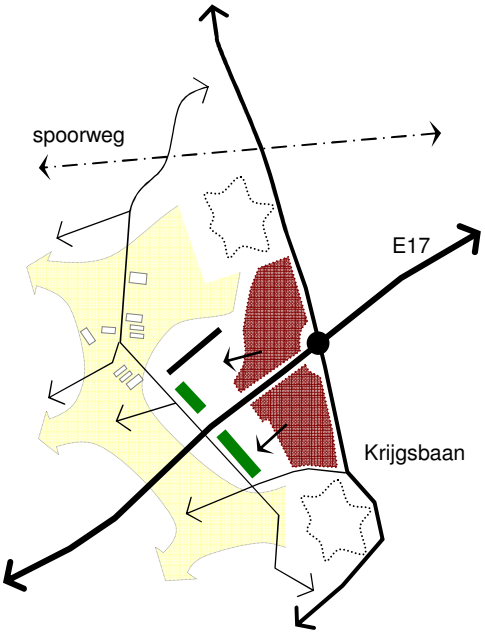
8.2.5 Ruimtelijke uitgangspunten



Vrijwaren forten en recreatief netwerk

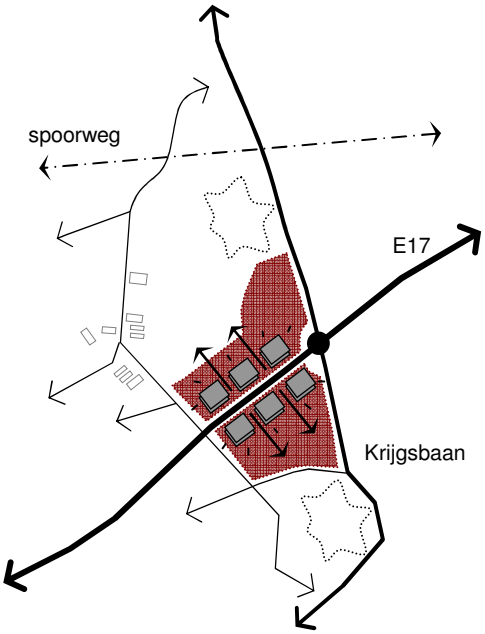
Bij de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein wordt rekening gehouden met de historische forten. De uitbreidingen beperken zich tot westelijke richting waardoor getracht wordt de forten maximaal te vrijwaren.

De uitbreiding gaat tot aan de westelijke lokale weg met een ruime buffer langs deze weg. Op die manier wordt de lokale weg behouden en blijft er een functionele recreatieve relatie tussen de forten onderling en het omgevende open ruimtegebied.



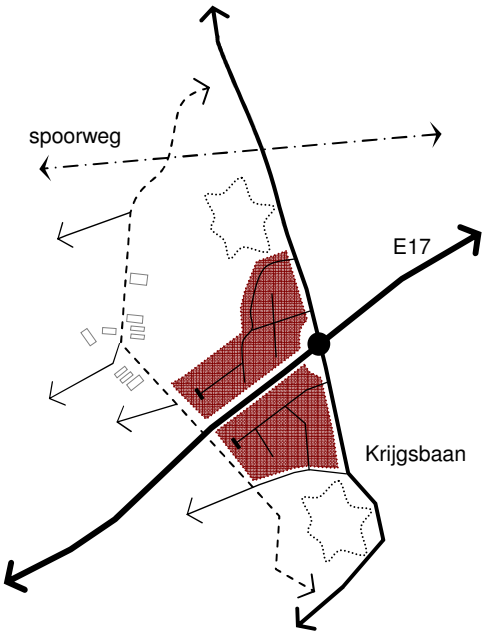
Duidelijke begrenzing en buffering

Bij de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt een buffering voorzien langs de westelijke lokale weg. De mogelijke ontwikkeling van een glastuinbouwzone rond het fort van Zwijndrecht wordt niet gehypothekeerd.



Kwalitatieve invulling van de zichtlocaties

Bij de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein moet rekening gehouden worden met de aansluiting op de E17. Er dient gestreefd te worden naar een kwalitatieve architectuur waardoor het gebied als een duidelijke poort tot de stad kan worden opgemerkt. Variatie in gebouwhoogte en transparantie naar het achtergelegen gebied zijn hierbij aandachtspunten.



Ontsluiting via de Krijgsbaan

Bij de ontsluiting kan men uitgaan van de bestaande wegen in de huidige KMO-zones. Op sluikverkeer te vermijden mag de doortrekking van deze wegen niet leiden tot nieuwe aansluitingen op de westelijke lokale weg. Deze optie heeft bijkomend de garantie dat de recreatieve fietsverbinding in de open ruimte rond de forten niet gehypothekeerd wordt.

8.2.6 Op te heffen voorschriften

Koninklijk Besluit 28/12/1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, gewestplan nr. 13 Sint- Niklaas Lokeren (K.B. 07/11/1978) en gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979):

- zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's
- woongebied met landelijk karakter
- agrarisch gebied
- bufferzone
- natuurgebied

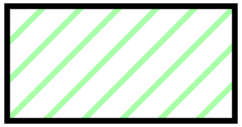
BPA KMO zone Schaarbeek (M.B. 27/02/1991)

BPA Lokaal bedrijventerrein Hogen Akkerhoek (M.B. 08/04/2004)

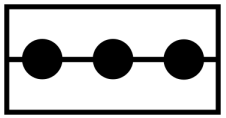
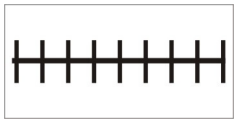
De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone worden voorgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Een regionaal bedrijf is een grootschalig bedrijf met belangrijke ruimtelijke impact op de omgeving op vlak van mobiliteit, uitzicht, omvangrijke ruimte-inname of potentieel in te bufferen effecten. 'Regionaal' verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf. Op een gemengd regionaal bedrijventerrein kunnen bedrijven gevestigd en uitgebaat worden die om ruimtelijke of milieuredenen niet verweefbaar (meer) zijn met een multifunctionele stedelijke of residentiele omgeving. Met opslag is de opslag van de geproduceerde of verwerkte goederen bedoeld. Daarnaast kan bijvoorbeeld ook de opslag van grond voor een grondwerker hieronder begrepen zijn. In het gebied zijn windturbines toegelaten, alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie.. Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen. Onder mestverwerking en slibverwerking worden alle verwerking en bewerking van mest of slib begrepen. Seveso-inrichtingen kunnen op dit bedrijventerrein worden toegelaten voor zover de externe risico's verbonden aan de gevaarlijke Seveso-stoffen in de inrichting voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria. De weergave van de risicocontouren in het RVR (bijlage 3d) maakt een evaluatie van de locatiemogelijkheden voor Seveso-inrichtingen mogelijk.	GRB **Artikel 5A.1. Gemengd regionaal bedrijventerrein** 5A.1.1. Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten: - Productie, opslag en verwerking van goederen - Productie van energie - Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten - Op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel - afvalverwerking met inbegrip van recyclage Volgende activiteiten zijn niet toegelaten: - kleinhandel - autonome kantoren - verwerking en bewerking van mest of slib - verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen
Zuinig ruimtegebruik is een algemeen principe voor een bedrijventerrein. Bij de beoordeling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt niet alleen rekening gehouden met het zuinig ruimtegebruik maar ook onder meer met: - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen; - de inpassing in de omgeving.	5A.1.2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zuinig ruimtegebruik. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan: - het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid; - de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het bedrijventerrein; - het groeperen en organiseren op het bedrijventerrein van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers
Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een vrachtwagentankstation, een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, een bank-/postloket	5A.1.3. Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, inherent aan het functioneren van het regionaal bedrijventerrein, zijn toegelaten.
De regionale tewerkstelling is in deze gebieden belangrijk. Er moet verhinderd worden dat er een geleidelijke verschuiving optreedt naar kleinhandel en kantoren waardoor de regionale bedrijfsfunctie wordt uitgehold.	5A.1.4. Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximaal 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht, en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500 m² zijn.
In specifieke gevallen kan onder bewakingspersoneel ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf.	5A.1.5. Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Een regionaal bedrijventerrein voorziet ruimte voor grote, regionale bedrijven. Het vastleggen van een minimale perceelsoppervlakte is noodzakelijk om te verhinderen dat kleine, lokale bedrijven zich vestigen op deze strategische plekken van regionaal belang. Uitzonderingen kunnen worden gemaakt voor de bestaande kleine bedrijfskavels aangezien de gewestplanbestemming en de BPA's dit in het verleden toelieten. Ook complementaire voorzieningen, verzamelgebouwen en kleinere restpercelen vormen hierop een uitzondering. Bedrijfsverzamelgebouwen: voorbeelden daarvan zijn gebouwen waarin verschillende bedrijven hun kantoren voor administratieve diensten groeperen.	5A.1.6. De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 5000 m². Uitzonderingen zijn toegestaan voor: - percelen met bestaande stedenbouwkundig vergunde bedrijfsgebouwen binnen de zone; - percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen; - percelen met bedrijfsverzamelgebouwen; - een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen; - percelen met aaneengesloten gebouwen of gebouwen die architectonisch een geheel vormen maar voor verschillende bedrijven bestemd zijn.
Een kwalitatieve inrichting van het gebied is noodzakelijk evenals de bewaking van een kwalitatieve invulling van de zichtlocaties langs de E17.	5A.1.7. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria: - zorgvuldig ruimtegebruik - een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen Minimaal volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden: - het bouwen van meerdere lagen en het maximaal groeperen van gebouwen waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat - de gebouwen dienen zodanig te worden geschikt dat zij de indruk van één architectonisch en stedenbouwkundig geheel parallel met de hoofdweg E17 geven, rekening houdende met hoogteaccenten en transparantie naar het achterliggende gebied. - parkeren wordt gegroepeerd voor verschillende bedrijven of geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw voor zover het beheer dit toelaat - de ontsluiting van de westelijke zones van het regionaal bedrijventerrein sluit aan op de bestaande wegen van de reeds ontwikkelde delen van het bedrijventerrein: Schaarbeekstraat, Zwaluwbeekstraat, Kasteleinsstraat, Hogenakkerhoekstraat en Heirbaan.
Bij dit project is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De projecten voor een deel van het gebied mogen de latere ontwikkeling van de rest van het gebied niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 1 ha een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, waterbuffering, …. De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag. Bestaande inrichtingsstudies voor het gebied of stadsontwerpen die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldige inrichtingsstudie.	5A.1.8. Bij vergunningsaanvragen voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 1 ha wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied, de afstemming en verhoudingen tussen bedrijfsactiviteiten en glastuinbouw, de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.
Voor werken die uit een watertoets voortvloeien. Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein (zie hierboven). Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te	5A.1.9. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid:http://www.lne.be/themas/milieu	
Overgangsmaatregel voor landbouw met bedrijfsgebouw in het gebied. Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw …. Tuinaanlegbedrijven die planten of bomen kweken of conditioneren over een minimumoppervlakte van ongeveer een vierde hectare vallen hier ook onder. Het gaat om een overgangsmaatregel, bestaande bedrijven kunnen overgenomen worden door een andere rechtspersoon zonder het statuut bestaand te verliezen op voorwaarde dat de activiteit dezelfde of gelijkaardig blijft.	5A.1.10. Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor wonen in bestaande woningen en voor de landbouwbedrijfsvoering van de bestaande landbouwbedrijven en voor de bestaande bedrijven met aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten.
Een buffer van 30 meter breedte moet een overgang vormen tussen het bedrijventerrein en het omliggende open ruimtegebied. Ten aanzien van de zuidelijke zone voor openbaar nut en de snippers agrarisch gebied wordt geen buffer voorzien aangezien er geen grote impact op de open ruimte kan worden verwacht. Om sluikverkeer te vermijnden in de westelijke lokale wegen worden maatregelen opgelegd ten aanzien van doorsteken in de buffer. De ontwikkeling van het bedrijventerrein zorgt voor een barrièrewerking in oost-westelijke richting. Om een grote omrijfactor voor het recreatieve fietsen te vermijden wordt voorgesteld om langs de bestaande wegen in het bedrijventerrein fietsers te laten doorsteken in oost-westelijke richting. Om die reden wordt toegelaten dat er in de buffer een aantal fietsdoorsteken worden gerealiseerd zodat er fietsverbindingen mogelijk zijn tussen de Krijgsbaan en de westelijke lokale weg. Een buffer behoort tot het bedrijventerrein en moet een overgang vormen tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende bestemmingen. Naargelang van de aard van de aangrenzende bestemming zal de buffer gebiedsspecifiek moeten worden ingevuld. Wat kan toegelaten worden in een buffer is beperkt maar in bepaalde gevallen is het belangrijk te voorzien dat toegangswegen kunnen toegelaten worden voor zover ze niet afzonderlijk voorzien zijn in het RUP.	 Buffer in overdruk 5A.1.11. Tussen de bedrijven en de aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand en beheersing van veiligheidsrisico's. De buffer wordt dicht beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten met inbegrip van de aanleg en het onderhoud van toegangswegen en met inbegrip van de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd of van waterbeheersingswerken. De toegangswegen mogen geen verbinding realiseren tussen het bedrijventerrein en de Biestraat/ Galgenstraat, alleen oost-west georiënteerde voet- en fietsverbindingen doorheen de buffer zijn toegelaten. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.
De overgang tussen de bedrijventerreinen en de bestaande woningen langs de Krijgsbaan is vrij abrupt, er is geen buffering voorzien die de overgang tussen de grootschalige bebouwing en de woningen verzacht. Aangezien de bedrijfsgebouwen vrij dicht tegen de woningen en de tuinen zijn gebouwd, is de realisatie van een klassieke groene buffer (meestal 20 à 30 meter) niet mogelijk. Er wordt daarom een overgangszone voorgesteld die de impact van de bedrijfsgebouwen op de woningen moet beperken. In deze zone van 10 meter breedte worden enkel nog verhardingen en/of groenvoorzieningen toegelaten en geen grootschalige gebouwen meer. Een overgangsbepaling voor de bestaande gebouwen die in de overgangszone vervat zitten, wordt voorzien (enkel verbouwen binnen bestaand volume). In de zone Hogen Akkerhoek wordt de overgangszone beperkt tot de meest zuidelijke woningen gelet op de bestaande groenstructuur tussen het	 In overdruk 5A.1.12. Tussen het regionaal bedrijventerrein en de bestaande woningen langs de Krijgsbaan wordt een zone voor niet hinderlijke bedrijfsactiviteiten voorzien zoals aangeduid op het grafisch plan. In de zone aangeduid met deze overdruk zijn enkel verharding en/of groenvoorzieningen toegelaten. Deze bepaling geldt niet voor de delen van de overdruk waar vergunde bedrijfsgebouwen gesitueerd zijn. Deze bedrijfsgebouwen kunnen verbouwd worden binnen het bestaande volume. Indien ze herbouwd of uitgebreid worden

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
bedrijventerrein en de noordelijke woningen.	kunnen enkel verharding en/of groenvoorzieningen toegelaten worden binnen deze zone.
De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. Om de realisatie van Seveso-inrichtingen maximaal te ondersteunen worden geen kwetsbare functies toegelaten (m.a.w. scholen, ziekenhuizen, rust- en verzorgingstehuizen). Dit is, gelet op het karakter van deze woonlinten sowieso evident. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socioculturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. - Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw. ... - Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, parken … - Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening … - Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteit in aanmerking) : winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel ... - Horeca (hotel, restaurant, café) - Bedrijven, kantoren en diensten. - Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering ... - Socioculturele voorzieningen: cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes - Recreatieve voorzieningen: speelpleinen, zwembad, sportvelden, sport- en fitnesscentra	**Artikel 5A.2. Woongebied** 5A.2.1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen met uitzondering van scholen, ziekenhuizen en rust- en verzorgingstehuizen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.
Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevengeschikt. Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact, waaronder ook de parkeerplaatsen, zullen uitgebreider moeten worden beoordeeld. Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ….van het project of gebouw. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.	5A.2.2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; - de bestaande of gewenste woondichtheid; - de inpassing in de omgeving;

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Voor werken die uit een watertoets voortvloeien. Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein (zie hierboven). Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid:http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd. Het gaat om linten van bestaande woningen waar alle percelen zijn bebouwd. Rekening houdend met de risicozone langs de Zwaluwbeek kan bijkomende aandacht voor het waterbergend vermogen in deze woongebieden noodzakelijk zijn. De effectieve maatregelen zullen echter vrij beperkt zijn.	5A.2.3. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.
Deze aanduiding betreft de bestaande en nieuwe (bovengrondse) hoogspanningsleidingen en aanhorigheden. Aanhorigheden van een hoogspanningsleiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.	 **Artikel 5A.3. Hoogspanningsleiding** In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.
Het tracé dat opgenomen wordt voor de enkelvoudige leiding is een symbolische aanduiding. Dat betekent dat de grens van het tracé gevolgd moet worden in de mate dat er geen onoverkomelijke obstakels zijn die een aanpassing vereisen. Onoverkomelijke obstakels zijn bijvoorbeeld bomen, structuur van de ondergrond, kleine constructies of andere obstakels voor het tracé die bij de opmaak van het RUP niet bekend zijn. Gebouwen vallen normaal gezien niet onder die obstakels omdat die bij de opmaak van het RUP bekend zijn. Aanhorigheden van een leiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn. Voor welke stoffen de leiding gebruikt zal worden, wordt niet vastgelegd; dat is ruimtelijk niet relevant.	 **Artikel 5A.4. Enkelvoudige leiding** In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een ondergrondse transportleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een transportleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de enkelvoudige leiding en haar aanhorigheden niet in het gedrang worden gebracht.

8.3 Gemengd regionaal bedrijventerrein Satenrozen - Keizershoek (plan 13 - Kontich en Rumst)

8.3.1 Relevante inhoudelijke elementen vanuit de voorbereidende fase

Binnen het grootstedelijk gebied werd intensief gezocht naar locaties voor grote bedrijventerreinen. De ruimtelijke structuur van het grootstedelijk gebied laat echter niet veel grootschalige ontwikkelingen meer toe. Om die reden werd gezocht naar uitbreidingsmogelijkheden van bestaande ruimtelijke concentraties met een optimale bereikbaarheid. Deze plekken werden gevonden in de economische ruggengraat van het grootstedelijk gebied m.n. de grootschalige ruimtelijke dragers zoals de hoofdwegen E17/E19/E313, ring en Schelde.

Vanuit de knooppuntenfilosofie gaat de voorkeur bijkomend uit naar gebieden met een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer. De locatie Satenrozen - Keizershoek voldoet aan deze voorwaarden aangezien ze aansluit op de bestaande ontwikkelingen langs de N171, een directe verbinding heeft met de E19 via de op -en afrit, in de toekomst een directe verbinding zal hebben met de N177 via de doortrekking van de N171, geen versnipperend effect heeft op de open ruimtestructuur aangezien wordt aangesloten op de E19, optimaal bereikbaar is door de geplande tramkeerlus en de park&ride aan het op- en afritcomplex. Aangezien deze plek een omvangrijke grootstedelijke potentie heeft wordt ervoor geopteerd om de bestaande lokale ontwikkelingen mee op te nemen in het plan en op te tillen naar een regionaal niveau, zij het met mogelijkheden voor de bestaande vergunde bedrijven.

8.3.2 Bestaande ruimtelijke structuur

Situering

Het deelproject is gelegen in het zuiden van het grootstedelijk gebied. Het gaat om de herbevestiging van de zone ten noorden van de N171 en een beperkte uitbreiding ten zuiden van de N171. De ligging van het deelproject is weergegeven op **kaart 0 'situering plangebieden' als 5B Satenrozen - Keizershoek**.

Ruimtelijke context

De bestaande kmo-zone ten noorden van de N171 is volledig ingenomen. Een deel van het terrein is bestemd als industrieterrein en een deel als KMO-zone. Deze tweedeling kan men ook waarnemen aangezien er zowel lokale bedrijven (bouwbedrijven, garages, … met grootteorde 2.500 m²) als regionale bedrijven (productie, distributie, … met grootteorde 4.500 tot 15.000 m²) voorkomen. De lokale en de regionale bedrijven zitten echter door elkaar zodat de zonering van het gewestplan eigenlijk achterhaald is. Aansluitend op de bestaande bedrijven komen er langs de Pierstraat en Keizershoek woningen voor. Alhoewel voorzien op het gewestplan is er geen echte buffering tussen beide functies aanwezig. De overgang tussen beide gebouwentypes is vrij abrupt en in de praktijk ook moeilijk te realiseren aangezien ze deels met elkaar vergroeid zijn.

Het agrarisch gebied ten zuiden van de N171 wordt hoofdzakelijk in gebruik genomen als wei- en akkerland. Langs de straat Keizershoek komen een aantal serrebedrijven voor die evolueren tot tuinbouwbedrijf en een aantal zonevreemde woningen. Aansluitend op de E19 komt een klein woongebied met landelijk karakter voor met een achttal woningen. Een deel van dit gebied is opgenomen als risicogebied voor overstromingen. Het achterliggend agrarisch gebied is voornamelijk in gebruik als wei- en akkerland met een open ruimte die overgaat in de westelijke open ruimtevinger.

Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op volgende kaarten:

Kaart 1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Bestaande juridische toestand

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden tekstueel aangegeven in de onderstaande tabel en kaarten.

Plan	Naam
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979)
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Verkavelingsvergunningen	061/183 (17/2/1981), 061/176 (30/9/1980), 061/294 (27/12/2004), 061/289 (15/12/2003), 061/600 (2/6/1965), 061/177 (25/8/1981), 061/583 (5/2/1962)
Beschermde monumenten	Geen
Beschermde dorpsgezichten	Kasteel Tanghof met omwalling en dreef (M.B. 9/03/1995) aan de overzijde van de E19
Beschermde landschappen	Geen
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)	Geen
Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H)	Geen
Ramsargebieden	Geen
Gebieden van het duinendecreet	Geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	Geen
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	Geen
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen
Bosreservaten	Geen
Beschermingszones grondwaterwinning	Geen
Bevaarbare waterlopen	Geen
Onbevaarbare waterlopen	Mandoersebeek
Gewestwegen	Geen
Spoorwegen	Geen

In het plangebied of in de omgeving ervan zijn géén provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkavelingsvergunningen, vogelrichtlijngebieden, ramsargebieden, beschermde duingebieden of voor de landbouw belangrijke duingebieden, gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON), grondwaterbeschermingsgebieden, erkende of Vlaamse natuurreservaten, bosreservaten of spoorwegen gelegen die relevant zijn voor dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het beschermd dorpsgezicht Tanghof is aan de overzijde van de E19 gelegen, de impact van het bedrijventerrein is verwaarloosbaar.

Het plangebied is bestemd als industriegebied, zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's, woongebied met landelijk karakter, landschappelijk waardevol agrarisch gebied, agrarisch gebied, bufferzone, groengebied.

Kaart 2: Bestaande juridische toestand: gewestplan met aanduiding wijzigingen

Kaart 3: Bestaande juridische toestand: andere plannen

8.3.3 Begrenzing van het deelproject

Het plangebied wordt begrensd door de E19, de Pierstraat en Keizershoek. Op die manier wordt een ruimtelijk samenhangend gebied geselecteerd met beperkte potenties voor een regionale ontwikkeling en waar er gestreefd wordt naar een zo beperkt mogelijke impact op de omgevende open ruimte.

8.3.4 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR

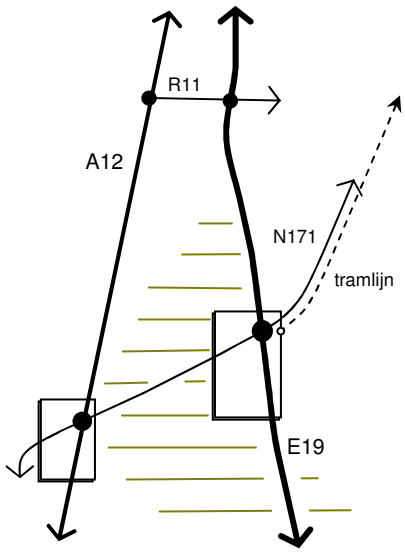
De voor dit deelRUP relevante en ruimtelijk vertaalbare milderende maatregelen, evenals de maatregelen vanuit de watertoets worden hieronder weergegeven. Ook wordt weergegeven hoe de milderende maatregelen concreet doorwerken in het deelRUP.

Milderende maatregelen, randvoorwaarden en hun ruimtelijke vertaling

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
Het verkeersgenererend effect van het planelement vormt niet direct een probleem inzake doorstroming. Wel zijn er een aantal belangrijke aandachtspunten op mobiliteitsvlak voor de inrichting en ontsluiting van het gebied. - Een veilige oplossing voor het kruispunt "nieuwe ontsluitingsweg" – N171 (cfr. Streefbeeld N171). - Uitbreiden aanbod aan openbaar vervoer en/of de opmaak van een bedrijfsvervoerplan. - Voorzien van een voldoende veilige en comfortabele fietsinfrastructuur in het deelgebied en in de nabije omgeving ervan.	- De maatregelen tot herinrichting van kruispunten kunnen niet verordenend in voorschriften worden opgenomen. De aangehaalde problematiek zal via de politieke besluitvorming in de nodige overeenkomsten en afspraken dienen vastgelegd te worden. Wel wordt verordend opgenomen dat de ontsluiting van het bedrijventerrein via een nieuw centraal kruispunt dient te gebeuren op de N171, met voldoende afstand van de straat Keizershoek - Door de vrij beperkte uitbeiding wordt geen intensieve behoefte aan openbaar vervoer bijgecreëerd.
De woonkwaliteit van de aanwezige woningen in het gebied en in de onmiddellijke nabijheid vormt een zeer belangrijk aandachtspunt. Indien de woningen in het gebied niet worden onteigend, zijn maatregelen noodzakelijk om de leefbaarheid ervan te garanderen. Behoud van deze woningen lijkt evenwel niet wenselijk. De woningen in de nabije omgeving (Keizershoek) kunnen aanzienlijke hinder ondervinden van de verkeersgeneratie ten gevolge van de bedrijvigheid. Ook hier zijn milderende maatregelen noodzakelijk zoals minimale verkeersafwikkeling langsheen deze woningen, voorzien van afdoende buffering, … .	- Gelet op de beperkte uitbreiding worden geen bestaande woningen onteigend.
Het RUP voorziet een zone langs de woningen die niet bebouwd mag worden (wel verhard). Als milderende maatregel wordt voorgesteld om de overgangszone verplicht aan te planten met heesters en hoogstammen.	- De overgang tussen de bedrijventerreinen en de bestaande woningen langs de Pierstraat en Keizershoek is vrij abrupt, er is geen buffering voorzien die de overgang tussen de grootschalige bebouwing en de woningen verzacht. Aangezien de bedrijfsgebouwen vrij dicht tegen de woningen en de tuinen zijn gebouwd, is de realisatie van een klassieke groene buffer (meestal 20 à 30 meter) niet mogelijk. Er wordt daarom een overgangszone verordenend voorgesteld die de impact van de bedrijfsgebouwen op de woningen moet beperken. In deze zone van 10 meter breedte worden enkel nog groenvoorzieningen toegelaten en geen grootschalige gebouwen meer.
Gezien de aanwezigheid van woningen in de onmiddellijke omgeving zijn alleen activiteiten gewenst die geen overmatige luchtemissies veroorzaken en is een milieuzonering zodanig dat de meest hinderlijke bedrijven het	- De milieuzonering wordt niet opgenomen in gewestelijke stedenbouwkundige voorschriften. Dergelijke overwegingen en randvoorwaarden dienen bij de mi-

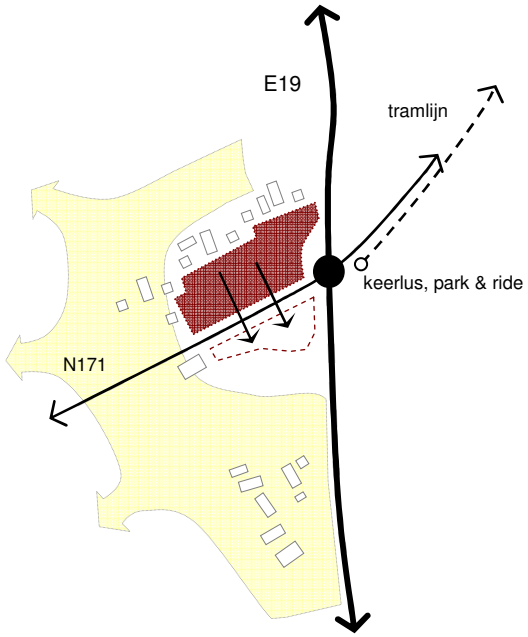
Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
verst van de woningen gelegen zijn aangewezen.	lieuvergunningsaanvraag vastgelegd te worden.
De elementen van de watertoets zijn in deel II van de plan-MER beschreven onder de hoofdstukken 5.4.2 (grondwater) en 6.4.3 (oppervlaktewater). Inzake waterhuishouding geldt dat hergebruik, infiltratie en vertraagde afvoer gemaximaliseerd moeten worden. In functie van maximale infiltratie en vertraagde afvoer moeten de aanwezige waterlopen en grachten worden opengehouden. Gezien de grote hoeveelheid bijkomende verharding en het afstromend hemelwater van de E19 wordt de inrichting van een gemeenschappelijk bufferbekken voorgesteld. Dit kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden in de zuidelijke tip van het planelement. Dit bufferbekken kan dan worden gekoppeld aan een opwaardering van de Borze loop – Mandoerse beek die er doorheen het gebied stromen. Dit laatste is eveneens wenselijk in functie van de ecologische waarde van deze waterlopen.	- De verordenende voorschriften laten expliciet alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toe. De concrete invulling van de buffercapaciteit zal bij de vergunningverlening in overweging kunnen worden genomen. De Borze loop – Mandoersebeek worden niet meer opgenomen in het deelplan.
De voorziene bufferzone en de bouwvrije zone langs de E19 bieden mogelijkheden tot ecotoopcreatie en landschappelijke integratie. Dit kan echter in belangrijke mate geoptimaliseerd worden door het doortrekken van de buffer langs de volledige westzijde van het zuidelijke deel van het planelement.	- Gelelt op de beperkte uitbreiding tot tegen Keizershoek is geen buffer mogelijk, het terrein zou dan niet meer ontwikkeld kunnen worden.
Een goed flankerend beleid ten aanzien van de landbouwfunctie is noodzakelijk, gezien de aanzienlijke inname van landbouwareaal. De aanwezige serres in het deelgebied vormen hierbij een bijzonder aandachtspunt. Een landbouweffectenrapport kan hiertoe een eerste insteek geven.	- De beperkte uitbreiding zal maar een zeer beperkte inname van landbouwgrond vergen. De effecten zijn daardoor beperkt.
In hoofdstuk 3.2 van het Ruimtelijk Veiligheidsrapport werd de risicozonering van de geplande bedrijventerreinen onderzocht. Voor dit projectgebied wordt geconcludeerd dat Seveso-inrichtingen kunnen worden toegelaten. Een mogelijk beperkende factor zijn de woonzones met landelijk karakter ten oosten en ten westen van het projectgebied aangezien er volgens de voorschriften kwetsbare functies kunnen worden gerealiseerd.	- Seveso-inrichtingen kunnen op dit bedrijventerrein worden toegelaten voor zover de externe risico's verbonden aan de gevaarlijke Seveso-stoffen in de inrichting voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria. Er wordt informatief opgenomen dat de weergave van de risicocontouren in het RVR een evaluatie van de locatiemogelijkheden voor Seveso-inrichtingen mogelijk maakt. - Om de realisatie van Seveso-inrichtingen maximaal te ondersteunen wordt in het voorschrift woongebied (voor de aangrenzende woonlinten) opgenomen dat de realisatie van kwetsbare functies niet is toegelaten (m.a.w. scholen, ziekenhuizen, rust- en verzorgingstehuizen). Dit is, gelet op het karakter van deze woonlinten sowieso evident.

8.3.5 Ruimtelijke uitgangspunten



Concentratie langs bestaande assen

De toekomstige doortrekking van de N171 tussen de E19 en de A12 kan een potentiële ontwikkelingsas realiseren door de open ruimtevinger. Om dit te vermijden worden in de afbakening twee opties genomen: enerzijds worden de economische potenties gebundeld langs de A12 en de E19, anderzijds dient de open ruimtevinger versterkt te worden.



Duidelijke begrenzing

Langs de zuidelijke en westelijke open ruimteverbinding onder de N171 wordt de bestaande weg Keizershoek gevolgd. Op die manier wordt gestreefd naar een beperking van inname van open ruimte.

8.3.6 Op te heffen voorschriften

Koninklijk Besluit 28/12/1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979):

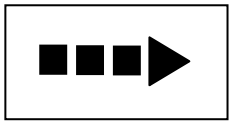
- industriegebied
- zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's
- woongebied met landelijk karakter

- landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- agrarisch gebied
- bufferzone
- groengebied

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone worden voorgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Een regionaal bedrijf is een grootschalig bedrijf met belangrijke ruimtelijke impact op de omgeving op vlak van mobiliteit, uitzicht, omvangrijke ruimte-inname of potentieel in te bufferen effecten. 'Regionaal' verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf. Op een gemengd regionaal bedrijventerrein kunnen bedrijven gevestigd en uitgebaat worden die om ruimtelijke of milieuredenen niet verweefbaar (meer) zijn met een multifunctionele stedelijke of residentiele omgeving. Met opslag is de opslag van de geproduceerde of verwerkte goederen bedoeld. Daarnaast kan bijvoorbeeld ook de opslag van grond voor een grondwerker hieronder begrepen zijn. In het gebied zijn windturbines toegelaten, alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie.. Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen. Onder mestverwerking en slibverwerking worden alle verwerking en bewerking van mest of slib begrepen. Seveso-inrichtingen kunnen op dit bedrijventerrein worden toegelaten voor zover de externe risico's verbonden aan de gevaarlijke Seveso-stoffen in de inrichting voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria. De weergave van de risicocontouren in het RVR (bijlage 3d) maakt een evaluatie van de locatiemogelijkheden voor Seveso-inrichtingen mogelijk.	**GRB** **Artikel 5B.1. Gemengd regionaal bedrijventerrein** 5B.1.1. Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten: - productie, opslag en verwerking van goederen - productie van energie - onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten - op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel; Volgende activiteiten zijn niet toegelaten: - kleinhandel - agrarische productie - autonome kantoren - afvalverwerking met inbegrip van recyclage - verwerking en bewerking van mest of slib - verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen
Zuinig ruimtegebruik is een algemeen principe voor een bedrijventerrein. Bij de beoordeling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt niet alleen rekening gehouden met het zuinig ruimtegebruik maar ook onder meer met: - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen; - de inpassing in de omgeving.	5B.1.2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zuinig ruimtegebruik. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan: - het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid; - de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het bedrijventerrein; - het groeperen en organiseren op het bedrijventerrein van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers
Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een vrachtwagentankstation, een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, een bank-/postloket	5B.1.3. Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, inherent aan het functioneren van het regionale bedrijventerrein, zijn toegelaten.
De regionale tewerkstelling is in deze gebieden belangrijk. Er moet verhinderd worden dat er een geleidelijke verschuiving optreedt naar kleinhandel en kantoren waardoor de regionale bedrijfsfunctie wordt uitgehold.	5B.1.4. Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximaal 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht, en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500 m² zijn.
In specifieke gevallen kan onder bewakingspersoneel ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf.	5B.1.5. Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Een regionaal bedrijventerrein voorziet ruimte voor grote, regionale bedrijven. Het vastleggen van een minimale perceelsoppervlakte is noodzakelijk om te verhinderen dat kleine, lokale bedrijven zich vestigen op deze strategische plekken van regionaal belang. Uitzonderingen kunnen worden gemaakt voor de bestaande kleine bedrijfskavels aangezien de gewestplanbestemming en de BPA's dit in het verleden toelieten. Ook complementaire voorzieningen, verzamelgebouwen en kleinere restpercelen vormen hierop een uitzondering. Bedrijfsverzamelgebouwen: voorbeelden daarvan zijn gebouwen waarin verschillende bedrijven hun kantoren voor administratieve diensten groeperen.	5B.1.6. De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 5000 m². Uitzonderingen zijn toegestaan voor: - percelen met bestaande stedenbouwkundig vergunde bedrijfsgebouwen binnen de zone; - percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen; - percelen met bedrijfsverzamelgebouwen; - een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen; - percelen met aaneengesloten gebouwen of gebouwen die architectonisch een geheel vormen maar voor verschillende bedrijven bestemd zijn.
Een kwalitatieve inrichting van het gebied is noodzakelijk.	5.B.1.7. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria: - zorgvuldig ruimtegebruik - een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen Minimaal volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden: - het bouwen van meerdere lagen en het maximaal groeperen van gebouwen waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat - parkeren wordt gegroepeerd voor verschillende bedrijven of geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw voor zover het beheer dit toelaat
Bij dit project is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De projecten voor een deel van het gebied mogen de latere ontwikkeling van de rest van het gebied niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 1 ha een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, waterbuffering, …. De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag. Bestaande inrichtingsstudies voor het gebied of stadsontwerpen die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldige inrichtingsstudie.	5B.1.8. Bij vergunningsaanvragen voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 1 ha wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.
Voor werken die uit een watertoets voortvloeien. Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein (zie hierboven). Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid:http://www.lne.be/themas/milieu	5B.1.9. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Overgangsmaatregel voor landbouw met bedrijfsgebouw in het gebied. Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw, …. Tuinaanlegbedrijven die planten of bomen kweken of conditioneren over een minimumoppervlakte van ongeveer een vierde hectare vallen hier ook onder. De bestaande tuinbouwbedrijven kunnen behouden blijven aangezien de overgangsmaatregel geldt per perceel. De realisatie van de bestemming staat daardoor los van de activiteiten die op het perceel van het tuinbouwbedrijf worden uitgeoefend. Men kan met andere woorden starten met de ontwikkeling van het bedrijventerrein en daarbij de bestaande tuinbouwbedrijven sparen. Het gaat om een overgangsmaatregel, bestaande bedrijven kunnen overgenomen worden door een andere rechtspersoon zonder het statuut bestaand te verliezen op voorwaarde dat de activiteit dezelfde of gelijkaardig blijft.	5B.1.10. Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor wonen in bestaande woningen en voor de landbouwbedrijfsvoering van de bestaande landbouwbedrijven en voor de bestaande bedrijven met aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten.
De overgang tussen de bedrijventerreinen en de bestaande woningen langs de Pierstraat en Keizershoek is vrij abrupt, er is geen buffering voorzien die de overgang tussen de grootschalige bebouwing en de woningen verzacht. Aangezien de bedrijfsgebouwen vrij dicht tegen de woningen en de tuinen zijn gebouwd, is de realisatie van een klassieke groene buffer (meestal 20 à 30 meter) niet mogelijk. Er wordt daarom een overgangszone voorgesteld die de impact van de bedrijfsgebouwen op de woningen moet beperken. In deze zone van 10 meter breedte worden enkel nog groenvoorzieningen toegelaten met een voorkeur voor hoogstammig groen of heesters, en geen grootschalige gebouwen meer. Een overgangsbepaling voor de bestaande gebouwen die in de overgangszone vervat zitten, wordt voorzien (enkel verbouwen binnen bestaand volume).	 In overdruk 5B.1.11. Tussen het regionaal bedrijventerrein en de bestaande woningen langs de Pierstraat en Keizershoek wordt een zone voor niet hinderlijke bedrijfsactiviteiten voorzien zoals aangeduid op het grafisch plan. In de zone aangeduid met deze overdruk zijn enkel groenvoorzieningen toegelaten. Deze bepaling geldt niet voor de delen van de overdruk waar vergunde bedrijfsgebouwen gesitueerd zijn. Deze bedrijfsgebouwen kunnen verbouwd worden binnen het bestaande volume. Indien ze herbouwd of uitgebreid worden kunnen enkel groenvoorzieningen toegelaten worden binnen deze zone.
De ontsluiting van het terrein dient centraal te gebeuren via de N171, omwille van de verkeersveiligheid op voldoende afstand van de huidige ontsluiting langs Keizershoek.	 symbolische aanduiding in overdruk 5B.1.12. Vanaf het moment dat de zuidelijke bedrijvenzone Keizershoek wordt ontwikkeld, dient de ontsluiting van beide bedrijvenzones te verlopen via een nieuw kruispunt op de N171 met insteekwegen naar beide bedrijvenzones. De ontsluiting is symbolisch weergegeven op het grafisch plan en geeft niet de exacte ligging van de weg aan.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socioculturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. - Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw. ... - Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, parken … - Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening … - Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteit in aanmerking) : winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel ... - Horeca (hotel, restaurant, café) - Bedrijven, kantoren en diensten. - Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering ... - Socioculturele voorzieningen: cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes - Recreatieve voorzieningen: speelpleinen, zwembad, sportvelden, sport- en fitnesscentra	**Artikel 5B.2. Woongebied** 5B.2.1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen met uitzondering van scholen, ziekenhuizen en rust- en verzorgingstehuizen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.
Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevengeschikt. Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact, waaronder ook de parkeerplaatsen, zullen uitgebreider moeten worden beoordeeld. Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ….van het project of gebouw. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.	5B.2.2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; - de bestaande of gewenste woondichtheid; - de inpassing in de omgeving;

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Voor werken die uit een watertoets voortvloeien. Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein (zie hierboven). Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid:http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd. Het gaat om linten van bestaande woningen waar alle percelen zijn bebouwd. Rekening houdend met de risicozones noordelijker aan de Mandoersebeek kan bijkomende aandacht voor het waterbergend vermogen in deze woongebieden noodzakelijk zijn. De effectieve maatregelen zullen echter vrij beperkt zijn.	5B.2.5. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

8.4 Regionaal bedrijventerrein Petroleum Zuid (plan 05 - Antwerpen)

8.4.1 Relevante inhoudelijke elementen vanuit de voorbereidende fase

Binnen het grootstedelijk gebied werd intensief gezocht naar locaties voor grote bedrijventerreinen. De ruimtelijke structuur van het grootstedelijk gebied laat echter niet veel grootschalige ontwikkelingen meer toe. Om die reden werd gezocht naar uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande ruimtelijke concentraties alsook naar mogelijk te herontwikkelen brownfields. De petroleumsite Petroleum Zuid komt hiervoor in aanmerking. De ligging aan de Schelde, de aanwezige spoorweginfrastructuur en de goede ontsluiting naar de Antwerpse ring geven Petroleum Zuid een grote potentie voor herontwikkeling. De bestaande petroleumindustrie ten noordwesten van de site wordt ook opgenomen in het plan en wordt onderdeel van het grootstedelijk gebied.

In de noordelijke zone wordt een overgang voorzien tussen de industriële ontwikkelingen en de stedelijke ontwikkelingen. De plek laat grootschalige ontwikkelingen toe die als eyecatcher langs de Schelde en de R1 kunnen fungeren? Er wordt geopteerd voor de realisatie van een voetbalstadion. Ten aanzien van de voorlopige vaststelling werd ervoor geopteerd om slechts twee locaties als haalbare piste te behouden: Mexico-eiland en de Noordrand Petroleum Zuid. Op basis van de resultaten van het openbaar onderzoek zal de Vlaamse regering een keuze maken tussen beide locaties. Indien de noordrand van Petroleum Zuid niet weerhouden wordt, dan zal de zone voor stedelijke activiteiten gehalveerd worden richting noorden/R1. De zones voor bedrijvigheid zullen daardoor toenemen.

8.4.2 Bestaande ruimtelijke structuur

Situering

Het deelproject is gelegen in het zuidwesten van het grootstedelijk gebied. Het gaat om de sanering en herontwikkeling van een verlaten petroleumindustriesite en terreinen van de NMBS en het Vlaams Gewest. De ligging van het deelproject is weergegeven op **kaart 0 'situering plangebieden' als 5C Petroleum Zuid.**

Ruimtelijke context

Een groot deel van de site werd in het verleden gebruikt door de petroleumindustrie. Deze activiteiten werden geclusterd langs de Scheldeoever waardoor de landinwaartse gronden braak kwamen te liggen. In het zuiden wordt nu een deel van het terrein ingenomen door een voetbalclub. De bestaande petroleumcluster sluit nog steeds aan op de verlaten terreinen in het noorden. De oostelijke gronden worden ingenomen door het voormalige vormingsstation Kiel van de NMBS. Dit vormingsstation sluit verder oostwaarts aan op de plas van het Kielsbroek, de installaties van de RWZI en de groothandelsmarkt van Antwerpen. In het noorden kent de site een zeer gemengd gebruik gaande van concert- en feestzaal (Petrol), jeugdhuis (Scheldapen) tot een zone voor woonwagenbewoners. Tussen de D'Herbouvillekaai en de Schelde zijn de gronden in gebruik voor de containertrafiek van Mexiconatie. De site wordt ontsloten via de D 'Herbouvillekaai (richting stad) en de Naftaweg (richting Kiel). Beide wegen voorzien een aansluiting op het hogere wegennet. De Naftaweg zorgt voor een duidelijke begrenzing met de Hobokense polder, opgenomen als grote eenheid natuur. In het zuiden wordt de site gekenmerkt door een risicozone voor overstromingen.

Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op volgende kaarten:

Kaart 1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Bestaande juridische toestand

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden tekstueel aangegeven in de onderstaande tabel en kaarten.

Plan	Naam
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979), gewestplanwijziging 28/10/1998
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	BPA Groothandelsmarkt (M.B. 29/08/2003) aansluitend in het oosten
Verkavelingsvergunningen	Geen
Beschermde monumenten	Geen
Beschermde dorpsgezichten	geen
Beschermde landschappen	Hobokense Polder (M.B. 08/03/1996) aansluitend in het westen
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)	Geen
Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H)	Geen
Ramsargebieden	Geen
Gebieden van het duinendecreet	Geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	Slikken en Schorren langsheen de Schelde (BVR 18/07/2003)
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	Geen
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen
Bosreservaten	Geen
Beschermingszones grondwaterwinning	Geen
Bevaarbare waterlopen	Geen
Onbevaarbare waterlopen	geen
Gewestwegen	Geen
Spoorwegen	Boom - Antwerpen

In het plangebied of in de omgeving ervan zijn géén provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkavelingsvergunningen, vogelrichtlijngebieden, ramsargebieden, beschermde duingebieden of voor de landbouw belangrijke duingebieden, gebieden van het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON), grondwaterbeschermingsgebieden, erkende of Vlaamse natuurreservaten, bosreservaten of spoorwegen gelegen die relevant zijn voor dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Aangrenzend ten zuidwesten ligt het VEN-gebied de Hobokense Polder. De Schelde en de Burchtse Weel zijn aangeduid als Habitatrichtlijngebied. Om die reden werd een passende beoordeling en verscherpte natuurtoets gemaakt (een beschrijving is terug te vinden in het bijgevoegde plan-MER, deel passende beoordeling en verscherpte natuurtoets, hoofdstukken 5.2 en 5.3). De mogelijke randvoorwaarden en vertaling ten aanzien van het RUP wordt hieronder opgenomen onder 8.4.4.

Het plangebied is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, pleisterplaats voor nomaden of woonwagenbewoners, parkgebied en oeverstrook met bijzondere bestemming.

Kaart 2: Bestaande juridische toestand: gewestplan met aanduiding wijzigingen

Kaart 3: Bestaande juridische toestand: andere plannen

8.4.3 Begrenzing van het deelproject

Het plangebied wordt begrensd door de Schelde, de Hobokense Polder, de Krugerbrug en de spoorlijn Boom-Antwerpen.

8.4.4 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR

De voor dit deelRUP relevante en ruimtelijk vertaalbare milderende maatregelen, evenals de maatregelen vanuit de watertoets en de passende beoordeling worden hieronder weergegeven. Ook wordt weergegeven hoe de milderende maatregelen concreet doorwerken in het deelRUP.

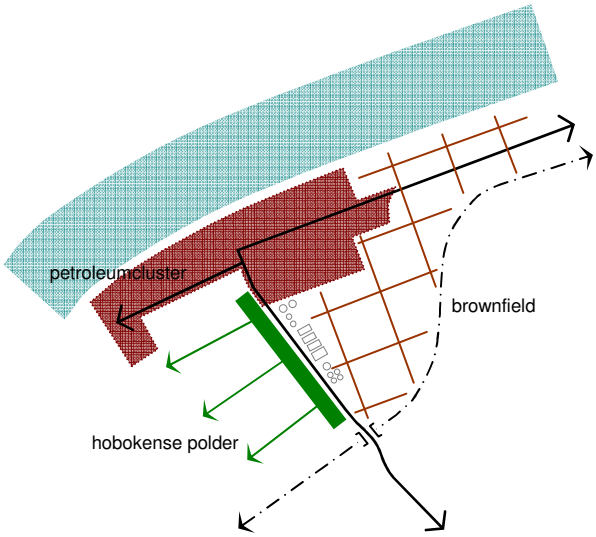
Milderende maatregelen, randvoorwaarden en hun ruimtelijke vertaling

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
Het verkeersgenererend effect van het planelement is belangrijk, gezien uit de discipline mobiliteit blijkt dat de noordelijke ontsluiting van de site – met de aangenomen verkeerstoedeling – te sterk zal belast worden. Een sterkere benutting van de zuidelijke ontsluitingsweg zodat de noordelijke ontsluitingsweg minder wordt belast, is dan ook noodzakelijk. Ook wordt als milderende maatregel voorgesteld dat in het RUP de verplichting wordt opgelegd om voldoende veilige en comfortabele fietsinfrastructuur te realiseren in het deelgebied. Een verbetering van bereikbaarheid middels openbaar vervoer of de opmaak van een bedrijfsvervoerplan (eventueel voor het volledige deelgebied) wordt eveneens als milderende maatregel voorgesteld.	- De zuidelijke ontsluitingsweg zal in de toekomst beter benut worden rekening houdende met de aanleg van de Krugerbrug. Hierdoor is een rechtstreekse doorsteek van het bedrijventerrein mogelijk naar de Emiel Vloorstraat/ Kolonel Silvertopstraat, de Ring en de Singel. De Krugerbrug werd verordenend opgenomen in het deelRUP. - Er wordt een verplicht te realiseren groenstrook van 15 ha doorheen het bedrijventerrein verordenend vastgelegd. deze groenstrook de doorgaande fietsverbinding opnemen. - Door de saneringsplicht en de huidige projectwerking die is opgezet voor het gebied kan verwacht worden dat de realisatie van het terrein in één geheel zal gebeuren. Aangezien het een terrein betreft van meer dan 50 ha is de opmaak van een project-MER (of ontheffingsdossier) nodig. In de project-MER kan de opmaak van een bedrijfsvervoerplan worden gekoppeld aan de vergunningverlening.
Om geluidshinder te voorkomen ten aanzien van de kern van Burcht, is het wenselijk om verhandeling van schroot of andere luidruchtige activiteiten te vermijden. Gezien de aanwezigheid van woningen in de omgeving zijn alleen activiteiten gewenst die geen overmatige luchtemissies veroorzaken en is een milieuzonering aangewezen.	- De milieuzonering wordt niet opgenomen in gewestelijke stedenbouwkundige voorschriften. Dergelijke overwegingen en randvoorwaarden dienen bij de milieuvergunningsaanvraag vastgelegd te worden.
De elementen van de passende beoordeling en de verscherpte natuurtoets zijn in het deel 'passende beoordeling en verscherpte natuurtoets' van de plan-MER beschreven onder hoofdstukken 5.2 en 5.3. Er worden geen versnipperende of barrière-effecten ten aanzien van SBZ-gebieden verwacht (nuleffect). Er moet evenwel over gewaakt worden dat door realisatie van het planelement geen versnipperende effecten t.a.v. de Schelde ontstaan. Dit is een aandachtspunt voor het project-MER. De bedrijvigheid heeft een belangrijk verkeersgenererend karakter die bijkomende verstoring kan veroorzaken. Uit de discipline geluid blijkt echter dat het omgevingsgeluid door het bedrijventerrein in de Hobokense Polder niet zal stijgen. Ontsluiting van het bedrijventerrein via de Naftaweg heeft echter nu al een beduidende impact op het nabijgelegen natuurgebied, maar dan nagenoeg uitsluitend door het slechte wegdek (zie discipline geluid). Het aanpakken van de gehele weginfrastructuur is voor dit gehele gebied een noodzaak opdat het omgevingsgeluid door wegverkeer zou verminderen. Als milderende maatregel kan, naast hogervermelde aanpassing van het wegdek, een voldoende ruime buf-	- De versnipperende effecten tussen de Hobokense polder, de Schelde en de groene Ring worden geminimaliseerd door een verplicht te realiseren groenstrook doorheen het bedrijventerrein die de verschillende fragmenten met elkaar moet verbinden. - Er kan worden geconcludeerd dat vooral het wegverkeer als verstorend wordt ervaren. Door de saneringsplicht en de huidige projectwerking die is opgezet voor het gebied kan verwacht worden dat de realisatie van het terrein in één geheel zal gebeuren en dat interne ontsluiting volledig herbekeken zal worden. In het ontsluitngsvoorschrift wordt opgenomen dat de meest westelijke ontsluitingsweg op minimum 30 meter afstand van de Hobokense polder moet voorzien worden. - Er wordt gesteld dat een bufferzone wenselijk is ten aanzien van de Hobokense polder. Het voorzien van een groenbuffer ten aanzien van de Hobokense polder zal een aanzienlijke inname van de te saneren ruimte innemen waardoor de rentabiliteit van het project sterk zal afnemen en realisatie van de brownfield wordt gehypothekeerd. Hierboven werd al aangegeven dat de weg als verstorend effect zal gemil-

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
ferzone voorzien worden langs de westelijke kant van het plangebied. Er dient nagegaan te worden of het mogelijk is het wegtracé in oostelijke richting te verplaatsen zodat de weg niet langs de polder gesitueerd is.	derd worden. Uit de discipline geluid blijkt bovendien dat het omgevingsgeluid door het bedrijventerrein in de Hobokense Polder niet zal stijgen. In de zone aansluitend kan daarom best geen buffer worden voorzien maar kan het volstaan om geluidsarme bedrijfsactiviteiten te voorzien. Dit kan via de milieuzonering bij de milieuvergunningsaanvraag worden afgedwongen.
De elementen van de watertoets zijn in deel II van de plan-MER beschreven onder de hoofdstukken 5.4.2 (grondwater) en 6.4.3 (oppervlaktewater). Waterbuffering vormt een belangrijk aandachtspunt, gezien het voorkomen van overstromingsgevoelig gebied in het planelement. Langsheen de grens met de Hobokense Polder stroomt de Grote Leigracht. Gezien de grote hoeveelheid oppervlakte die bijkomend wordt verhard en de inname van (potentiële) komberging moet een voldoende ruim gedimensioneerd bufferbekken worden aangelegd, bij voorkeur langs de westelijke zijde (geïntegreerd in ecologische en landschappelijke buffer ten aanzien van Hobokense polder). Behoud van de Grote Leigracht in open tracé is niet alleen vanuit waterhuishouding aangewezen, hierbij is het belangrijk de waardevolle rietvegetaties en soortenrijk grasland langs deze waterloop (westelijke rand plangebied) te vrijwaren en verder te ontwikkelen.	- De verordenende voorschriften laten expliciet alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toe. De concrete invulling van de buffercapaciteit zal bij de vergunningverlening in overweging kunnen worden genomen. - De verplicht te realiseren groenstrook van 15 ha biedt anderzijds al een ruimtelijke marge voor de opname van de buffercapaciteiten. - De Grote Leigracht valt samen met de gebiedsgrens van het gebied, in de inrichtingsstudie die verplicht is voor de onderste bedrijvenzone wordt opgenomen dat de Grote Leigracht in open tracé moet behouden worden. De rietvegetaties en soortenrijk grasland aan de westelijke rand van het plangebied zitten niet in het deelRUP vervat.
In hoofdstuk 3.2 van het Ruimtelijk Veiligheidsrapport werd de risicozonering van de geplande bedrijventerreinen onderzocht. Voor dit projectgebied wordt geconcludeerd dat Seveso-inrichtingen kunnen worden toegelaten. Een beperkende factor is het gebied voor stedelijke ontwikkeling in de noordelijke tip van het gebied.	- Seveso-inrichtingen kunnen op dit bedrijventerrein worden toegelaten voor zover de externe risico's verbonden aan de gevaarlijke Seveso-stoffen in de inrichting voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria. Er wordt informatief opgenomen dat de weergave van de risicocontouren in het RVR een evaluatie van de locatiemogelijkheden voor Seveso-inrichtingen mogelijk maakt.
Geschiktheid tot realisatie voetbalstadion. De locatie Noordrand Petroleum Zuid ligt in de onmiddellijke nabijheid van het hoofdwegennet met de R1 en A12 vlakbij de site, waarbij de R1 aansluiting geeft op de overige hoofdwegen. Deze korte afstand tot het hoofdwegennet en ontsluiting buiten woongebied vormt een belangrijk positief element van deze locatie. Net als bij de voorziene regionale bedrijvigheid (planelement 5C) is het zo dat de capaciteit van de Generaal Armstrongweg een belangrijke beperkende factor vormt. Ontsluiting via bijkomende ontsluitingswegen is dan ook wenselijk. Hierbij is de – in de nabije toekomst geoptimaliseerde – ontsluiting via het westelijk gelegen bedrijventerrein en de Emiel Vloorstraat het meest aangewezen, gezien deze ontsluitingsroute weinig tot geen hinder voor de bewoning met zich meebrengt.	- De zuidelijke ontsluitingsweg zal in de toekomst beter benut worden rekening houdende met de aanleg van de Krugerbrug. Hierdoor is een rechtstreekse doorsteek van het bedrijventerrein mogelijk naar de Emiel Vloorstraat/ Kolonel Silvertopstraat, de Ring en de Singel. De Krugerbrug werd verordenend opgenomen in het deelRUP.
Een sterkere uitbouw van het openbaar vervoer is ten zeerste aangewezen. Zowel de dichtstbij gelegen treinhalte als tramhalte ligt op iets grotere afstand. Deze bestaande haltes kunnen verder uitgebouwd worden in functie van de openbaarvervoersontsluiting van het voetbalstadion, maar dit op voorwaarde dat er een veili-	- Geen vraag tot opname van stedenbouwkundige randvoorwaarden, de aangehaalde problematiek zal via de politieke besluitvorming in de nodige overeenkomsten en afspraken dienen vastgelegd te worden.

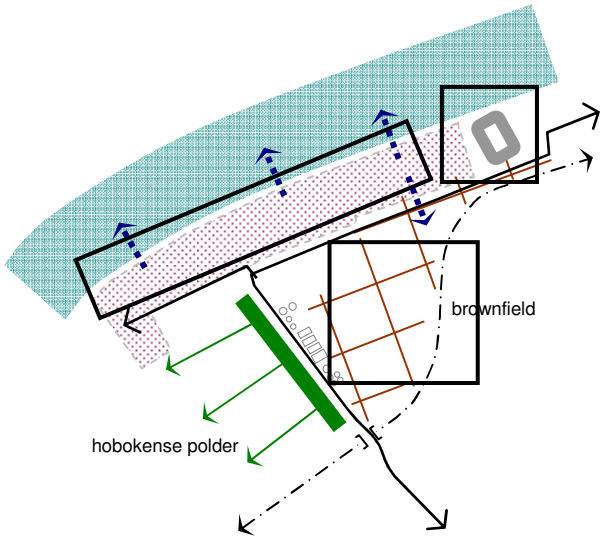
Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
ge wandelroute, die niet conflicteert met het autoverkeer, wordt uitgebouwd vanaf deze haltes tot het voetbalstadion. Een verbetering van de openbaarvervoersontsluiting is echter ook mogelijk door de voorziene tramlijn in het kader van het geplande project 'Nieuw Zuid' door te trekken tot de site. Algemeen zijn de voorzieningen ter hoogte van de site nu beperkt. Door het project 'Nieuw Zuid' kan hier aan tegemoet gekomen worden..	
De mogelijkheid tot dubbel gebruik van parkings – bij realisatie van het bedrijventerrein – vormt een belangrijk positief element vanuit de principes van duurzaam ruimtegebruik en vanuit het oogpunt van verkeersleefbaarheid ter hoogte van woongebieden (voorkomen van parkeerdruk ter hoogte van nabijgelegen woongebieden).	- In de verordenende voorschriften wordt als beoordelingscriterium bij de vergunningsaanvraag opgenomen dat het groeperen en organiseren van parkeermogelijkheden in relatie tot de parkeervoorzieningen voor het voetbalstadion/ bedrijventerrein moet worden bekeken. Dit is opgenomen in de voorschriften voor watergebonden bedrijvigheid, gemengd regionale bedrijvigheid en stedelijke activiteiten.
De hinder voor de omgeving zal eerder beperkt zijn, doordat er geen woningen in de onmiddellijke omgeving liggen. Het dichtstbij gelegen ecologisch waardevol gebied is op ongeveer 600 m afstand de Burchtse Weel – recent beschermd als habitatrichtlijngebied. Verstoring van de hier aanwezige verstoringsgevoelige avifauna door de piekgeluiden inherent aan een voetbalmatch van grote omvang, vormt een potentieel significant negatief effect. De piekgeluiden worden enigszins gemaskeerd door het actueel hoge omgevingsgeluid, maar kunnen niettemin een beperkte bijkomende verstoring veroorzaken. Om het verstoringseffect maximaal te voorkomen, is het wenselijk het voetbalstadion zo ver mogelijk van het habitatrichtlijngebied in te planten. Er is binnen de zoekzone evenwel geen ruimte voor een inplanting verderaf van het habitatrichtlijngebied.	- Geen vraag tot wijziging van de planopties. - Geen vraag tot opname van bijkomende randvoorwaarden. - De inplanting wordt in de noordelijke tip georganiseerd om een zo minimaal mogelijke impact te hebben op de hoge drempel Seveso-inrichting Alca Petroleum compagny.
Gezien de ligging in overstromingsgevoelig gebied, vormt de waterhuishouding van het voetbalstadion een belangrijk aandachtspunt.	- De verordenende voorschriften laten expliciet alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toe. De concrete invulling van de buffercapaciteit zal bij de vergunningverlening in overweging kunnen worden genomen. - De verplicht te realiseren groenstrook van 15 ha biedt anderzijds al een ruimtelijke marge voor de opname van de buffercapaciteiten. In de voorschriften is opgenomen dat elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van een kwaliteitsvolle aanleg van het voetbalstadion en de integratie met de publiek toegankelijke groenzone.

8.4.5 Ruimtelijke uitgangspunten



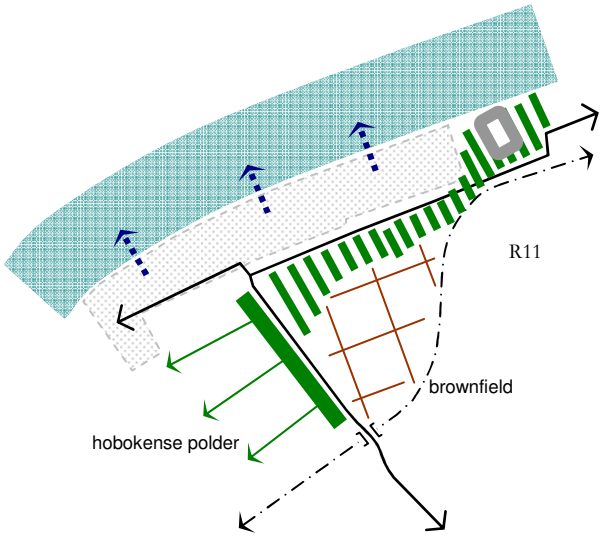
Ontwikkeling en sanering brownfield

De bestaande, nog operationele petroleumindustrie blijft behouden tot de concessie verloopt. De verlaten, vervuilde site inclusief het voormalige rangeerstation zal worden ontwikkeld waardoor een regionaal bedrijventerrein op een strategische locatie kan worden gerealiseerd. De Naftaweg is de uiterste grens, vanaf deze grens wordt de Hobokense Polder maximaal gevrijwaard als natuurgebied.



Gedifferentieerde ontwikkeling van de site

Aansluitend op de Scheldeoever worden watergebonden activiteiten voorzien zodat de watergebonden potenties optimaal worden benut. Meer zuidelijk wordt een gemengd regionaal bedrijventerrein voorzien om de economische potenties binnen Antwerpen te ondersteunen. In de strook voor watergebonden activiteiten kan een overslagterminal zorgen voor een trimodale ontsluiting waardoor er een relatie kan gelegd worden tussen water, spoor en weginfrastructuur. De noordelijke tip komt in aanmerking voor een stedelijk programma waaronder mogelijk een voetbalstadion



Een ecologische relatie mogelijk maken tussen polder, Schelde en ring

Bij de ontwikkeling van de site moeten ecologische relaties mogelijk blijven tussen de Hobokense polder, de Schelde en de groenstructuur langs de ring. Deze relatie zal voornamelijk bestaan uit een brede groenstrook tussen de watergebonden en de regionale bedrijven. De realisatie van een dergelijke strook kan aantakken op een groene parkstructuur rond het voetbalstadion en ingezet worden in de waterbuffering van het gebied.

8.4.6 Op te heffen voorschriften

Koninklijk Besluit 28/12/1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979):

- gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- pleisterplaats voor nomaden of woonwagenbewoners
- parkgebied
- oeverstrook met bijzondere bestemming
- industriegebied

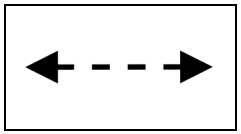
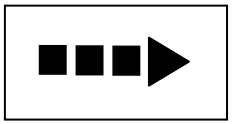
De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone worden voorgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Aan de Schelde wordt een watergebonden bedrijventerrein voorzien gelet op de potenties die deze plek biedt. Een regionaal bedrijf is een grootschalig bedrijf met belangrijke ruimtelijke impact op de omgeving op vlak van mobiliteit, uitzicht, omvangrijke ruimte-inname of potentieel in te bufferen effecten. 'Regionaal' verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf. Op een regionaal bedrijventerrein kunnen bedrijven gevestigd en uitgebaat worden die om ruimtelijke of milieuredenen niet verweefbaar (meer) zijn met een multifunctionele stedelijke of residentiele omgeving. Met opslag is de opslag van de geproduceerde of verwerkte goederen bedoeld. Daarnaast kan bijvoorbeeld ook de opslag van grond voor een grondwerker hieronder begrepen zijn. In het gebied zijn windturbines toegelaten, alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie.. Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen. Onder mestverwerking en slibverwerking worden alle verwerking en bewerking van mest of slib begrepen. Seveso-inrichtingen kunnen op dit bedrijventerrein worden toegelaten voor zover de externe risico's verbonden aan de gevaarlijke Seveso-stoffen in de inrichting voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria. De weergave van de risicocontouren in het RVR (bijlage 3d) maakt een evaluatie van de locatiemogelijkheden voor Seveso-inrichtingen mogelijk.	**WA** **Artikel 5C.1. Specifiek regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter** 5C.1.1. Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met watergebonden karakter. Het watergebonden karakter bestaat uit het gebruik van de waterweg voor het vervoer van een substantiële hoeveelheid basisgrondstoffen en/of (half) afgewerkte producten, of uit het gebruik van het water als substantieel onderdeel van het productieproces. De hoofdactiviteiten van deze bedrijven zijn: - productie en verwerking van goederen; - verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen; - productie van energie energierecuperatie; - op- en overslag, voorraadbeheer, groepage en fysieke distributie; - logistiek complementaire en logistiek ondersteunende activiteiten inclusief exploitatie van intermodale en laad- en losinfrastructuur; - afvalverwerking met inbegrip van recyclage. - verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming en voor de exploitatie van het specifiek regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter en de bedrijven zijn toegelaten. Daartoe worden ook de aanleg en het onderhoud van infrastructuur die nodig is voor de toegankelijkheid of voor verbindingen langs de waterzijde en langs de landszijde gerekend. De volgende activiteiten zijn niet toegelaten: - kleinhandel - agrarische productie - autonome kantoren - verwerking en bewerking van mest of slib
Zuinig ruimtegebruik is een algemeen principe voor een bedrijventerrein. Bij de beoordeling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt niet alleen rekening gehouden met het zuinig ruimtegebruik maar ook onder meer met: - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen; - de inpassing in de omgeving.	5C.1.2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zuinig ruimtegebruik. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan: - het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid; - de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het bedrijventerrein; - het groeperen en organiseren van parkeermogelijkheden in relatie tot de parkeervoorzieningen voor het voetbalstadion
Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een vrachtwagentankstation, een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, een bank-/postloket	5C.1.3. Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, inherent aan het functioneren van het bedrijventerrein, zijn toegelaten.

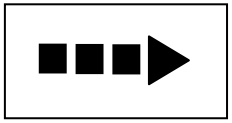
Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
De regionale tewerkstelling is in deze gebieden belangrijk. Er moet verhinderd worden dat er een geleidelijke verschuiving optreedt naar kleinhandel en kantoren waardoor de regionale bedrijfsfunctie wordt uitgehold.	5C.1.4. Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximaal 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht, en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500 m² zijn.
In specifieke gevallen kan onder bewakingspersoneel ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf.	5C.1.5. Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.
Een regionaal bedrijventerrein voorziet ruimte voor grote, regionale bedrijven. Het vastleggen van een minimale perceelsoppervlakte is noodzakelijk om te verhinderen dat kleine, lokale bedrijven zich vestigen op deze strategische plekken van regionaal belang. Uitzonderingen kunnen worden gemaakt voor de bestaande kleine bedrijfskavels aangezien de gewestplanbestemming en de BPA's dit in het verleden toelieten. Ook complementaire voorzieningen, verzamelgebouwen en kleinere restpercelen vormen hierop een uitzondering. Bedrijfsverzamelgebouwen: voorbeelden daarvan zijn gebouwen waarin verschillende bedrijven hun kantoren voor administratieve diensten groeperen.	5C.1.6. De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 5000 m². Uitzonderingen zijn toegestaan voor: - percelen met bestaande stedenbouwkundig vergunde bedrijfsgebouwen binnen de zone; - percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen; - percelen met bedrijfsverzamelgebouwen; - een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen; - percelen met aaneengesloten gebouwen of gebouwen die architectonisch een geheel vormen maar voor verschillende bedrijven bestemd zijn.
Voor werken die uit een watertoets voortvloeien. Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein (zie hierboven). Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid:http://www.lne.be/themas/milieu	5C.1.7. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Bij dit project is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De projecten voor een deel van het gebied mogen de latere ontwikkeling van de rest van het gebied niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 1 ha een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, waterbuffering, …. De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag. Bestaande inrichtingsstudies voor het gebied of stadsontwerpen die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldige inrichtingsstudie.	5C.1.8. Bij vergunningsaanvragen voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 1 ha wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.
Er wordt een overgangsmaatregel ingebouwd voor de bestaande petroleum- en andere activiteiten die in hoofdzaak niet watergebonden zijn. Zij worden toegelaten tot het verloop van de concessie in 2035. Vanaf deze datum wordt het voorschrift regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter onverminderd van toepassing.	5C.1.9. In het specifiek regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter zijn per perceel de vergunde handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven. De bestaande vergunde handelingen, voorzieningen en inrichtingen worden toegelaten tot 31 december 2035.
Een regionaal bedrijf is een grootschalig bedrijf met belangrijke ruimtelijke impact op de omgeving op vlak van mobiliteit, uitzicht, omvangrijke ruimte-inname of potentieel in te bufferen effecten. 'Regionaal' verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf. Op een gemengd regionaal bedrijventerrein kunnen bedrijven gevestigd en uitgebaat worden die om ruimtelijke of milieuredenen niet verweefbaar (meer) zijn met een multifunctionele stedelijke of residentiele omgeving. Met opslag is de opslag van de geproduceerde of verwerkte goederen bedoeld tot zelfs een tram- of busstelplaats. Daarnaast kan bijvoorbeeld ook de opslag van grond voor een grondwerker hieronder begrepen zijn. In het gebied zijn windturbines toegelaten, alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie.. Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen. Onder mestverwerking en slibverwerking worden alle verwerking en bewerking van mest of slib begrepen. Seveso-inrichtingen kunnen op dit bedrijventerrein worden toegelaten voor zover de externe risico's verbonden aan de gevaarlijke Seveso-stoffen in de inrichting voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria. De weergave van de risicocontouren in het RVR (bijlage 3d) maakt een evaluatie van de locatiemogelijkheden voor Seveso-inrichtingen mogelijk.	**GRB** **Artikel 5C.2. Gemengd regionaal bedrijventerrein** 5C.2.1. Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten: - productie, opslag en verwerking van goederen - productie van energie - onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten - op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel - afvalverwerking met inbegrip van recyclage Volgende activiteiten zijn niet toegelaten: - kleinhandel - agrarische productie - autonome kantoren - verwerking en bewerking van mest of slib - verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Zuinig ruimtegebruik is een algemeen principe voor een bedrijventerrein. Bij de beoordeling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt niet alleen rekening gehouden met het zuinig ruimtegebruik maar ook onder meer met: - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen; - de inpassing in de omgeving.	5C.2.2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zuinig ruimtegebruik. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan: - het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid; - de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het bedrijventerrein; - het groeperen en organiseren van parkeermogelijkheden in relatie tot de parkeervoorzieningen voor het voetbalstadion
Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een vrachtwagentankstation, een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, een bank-/postloket	5C.2.3. Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, inherent aan het functioneren van het bedrijventerrein, zijn toegelaten.
De regionale tewerkstelling is in deze gebieden belangrijk. Er moet verhinderd worden dat er een geleidelijke verschuiving optreedt naar kleinhandel en kantoren waardoor de regionale bedrijfsfunctie wordt uitgehold.	5C.2.4. Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximaal 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht, en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500 m² zijn.
In specifieke gevallen kan onder bewakingspersoneel ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf.	5C.2.5. Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.
Een regionaal bedrijventerrein voorziet ruimte voor grote, regionale bedrijven. Het vastleggen van een minimale perceelsoppervlakte is noodzakelijk om te verhinderen dat kleine, lokale bedrijven zich vestigen op deze strategische plekken van regionaal belang. Uitzonderingen kunnen worden gemaakt voor de bestaande kleine bedrijfskavels aangezien de gewestplanbestemming en de BPA's dit in het verleden toelieten. Ook complementaire voorzieningen, verzamelgebouwen en kleinere restpercelen vormen hierop een uitzondering. Bedrijfsverzamelgebouwen: voorbeelden daarvan zijn gebouwen waarin verschillende bedrijven hun kantoren voor administratieve diensten groeperen.	5C. 2.6. De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 5000 m². Uitzonderingen zijn toegestaan voor: - percelen met bestaande stedenbouwkundig vergunde bedrijfsgebouwen binnen de zone; - percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen; - percelen met bedrijfsverzamelgebouwen; - een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen; - percelen met aaneengesloten gebouwen of gebouwen die architectonisch een geheel vormen maar voor verschillende bedrijven bestemd zijn.
In het gebied wordt de aanleg van een duurzaam en hoogwaardig bedrijventerrein beoogd. De aanleg van de publiek toegankelijke groenstroken en een zuinig ruimtegebruik is daarbij aangewezen. Het is dan ook nodig dat deelprojecten gesitueerd worden binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De projecten voor een deel van het gebied mogen de latere ontwikkeling van de rest van het gebied niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 1 ha een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, clustering, waterbuffering, …. De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag. Bestaande inrichtingsstudies voor het gebied of stadsontwerpen die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldige inrichtingsstudie.	5C.2.7. Bij vergunningsaanvragen voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 1 ha, wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening, de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied en de realisatie van de publiek toegankelijke groenzone. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie voor dit gebied moet een onderzoek bevatten naar en de effectief te nemen ruimtelijk, stedenbouwkundige maatregelen in het kader van een vrijwaring van de Grote Leigracht. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Voor werken die uit een watertoets voortvloeien. Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein (zie hierboven). Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid:http://www.lne.be/themas/milieu	5C.2.8. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.
De geplande brug tussen de EmielVloorstraat en de Schroeilaan wordt toegelaten.	 symbolische aanduiding in overdruk 5C.2.9. In functie van de ontsluiting van het bedrijventerrein wordt een verbinding voorzien tussen de Emiel Vloorstraat en de Schroeilaan. De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden. Alle werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van deze wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.
De ontsluiting van de bedrijvenzones moet in het zuidwesten verlopen via een nieuwe aansluiting op de aan te leggen verbinding tussen de Emiel Vloorstraat en de Schroeilaan. In het plan-MER wordt geconcludeerd dat vooral het wegverkeer als verstorend wordt ervaren voor de Hobokense polder. Door de saneringsplicht en de huidige projectwerking die is opgezet voor het gebied kan verwacht worden dat de realisatie van het terrein in één geheel zal gebeuren en dat interne ontsluiting volledig herbekeken zal worden. Er wordt daarom vooropgesteld dat de meest westelijke ontsluitingsweg op minimum 30 meter afstand van de Hobokense polder moet voorzien worden.	 symbolische aanduiding in overdruk 5C.2.10. De ontsluiting van de bedrijvenzones moet in het zuidwesten verlopen via een nieuwe aansluiting op de aan te leggen verbinding tussen de Emiel Vloorstraat en de Schroeilaan. De ontsluiting is symbolisch weergegeven op het grafisch plan en geeft niet de exacte ligging van de weg. Vanaf deze nieuwe aansluiting moet alle weginfrastructuur in het bedrijventerrein op minimum 30 meter afstand van de Hobokense polder voorzien worden.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Het gebied voor stedelijke activiteiten is een multifunctioneel gebied waar verweving van functies het uitgangspunt is. Onder kantoren wordt verstaan: bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. Onder bedrijfsactiviteiten wordt verstaan: productie van goederen, verwerking en bewerking van goederen, onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten, Seveso-inrichtingen worden niet toegelaten Voorbeelden van kleinschalige complementaire voorzieningen zijn kinderopvang, restaurant, sportfaciliteiten, … Onder de bruto vloeroppervlakte (BVO) wordt de vloeroppervlakte verstaan, gemeten met inbegrip van de buitenmuren. Bij de invulling van het gebied moet de relatie met de kleinhandel en het winkelgebeuren in de binnenstad worden afgewogen. Om die reden is het aan te bevelen dat maar de helft van de voorziene handelsactiviteit ingevuld mag worden met ruimtebehoevende, kleinschalige detailhandel waarbij de bruto vloeroppervlakte per handelszaak een minimum van 500 m² bedraagt. Een autonome kantoorontwikkelingl wordt beperkt met het oog op een kwalitatief geintegreerd ontwerp van multifunctioneel voetbalstadion.	**SA** **Artikel 5C.3. Gebied voor stedelijke activiteiten** 5C.3.1. Het gebied is bestemd voor handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. De activiteiten zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden: - bij een concentratie van handelsactiviteiten wordt de totale bruto vloeroppervlakte van de verschillende handelsactiviteiten samen beperkt tot 15.000 m², inclusief netto verkoopoppervlakte, reserve, technische en sociale lokalen, bureaus en andere handelsruimten. De minimale netto verkoopoppervlakte bedraagt 10.000 m². De volgende activiteiten zijn niet toegelaten: - wonen - afvalverwerkingsbedrijven - logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, fysieke distributie en groupage), groothandel en bedrijven met een hoog mobiliteitsprofiel en/of een grote parkeerbehoefte.
In het gebied is de realisatie en de exploitatie van een voetbalstadion toegelaten. Er wordt een maximum gezet op de capaciteit van het stadion. Er worden geen parkeercapaciteiten vastgelegd aangezien dit specifiek moet bekeken worden in relatie tot de omgevende functies en het ontwerp van het stadion op de site zelf. In een multifunctioneel voetbalstadion wordt uitgegaan van een flankerend programma dat complementair is aan de omgevende functies. Een flankerend programma kan gerealiseerd worden in het gebied voor stedelijke activiteiten, in de omgeving volgens de daar van toepassing zijnde bestemmingsvoorschriften of geïntegreerd zitten in het voetbalstadiongebouw.	5C.3.2. In het gebied is de aanleg en exploitatie van een multifunctioneel voetbalstadion met een maximale bezoekerscapaciteit van 40.000 toeschouwers toegelaten. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg of exploitatie van het multifunctioneel voetbalstadion zijn toegelaten,
De activiteiten in het gebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor kleine invullingen zal de beoordeling beknopt blijven. Voor grote projecten zal de beoordeling veel uitgebreider moeten gebeuren. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus in functie van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling toe te laten.	5C.3.3. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: - De relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - De relatie met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen;
Een kwalitatieve inrichting van het gebied is noodzakelijk. Gelet op de ligging langs de ring kan het ingediende project een belangrijke bakenfunctie vervullen. Gelet op de beperkte omvang wordt er van uitgegaan dat het gebied in één geheel wordt ontwikkeld. De verplichting tot opmaak van een inrichtingsstudie is dan ook zeer zinvol. Gelet op de architecturale kwaliteit van de bakenfunctie is het trouwens	5C.3.4. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria: - zorgvuldig ruimtegebruik - een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en de integratie met de publiek toegankelijke groenzone uit artikel 5C.2.7.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
aangewezen dat er een begeleidingsformule wordt uitgewerkt tussen de betrokken actoren waarin de stadsbouwmeester en de Vlaamse bouwmeester een raadgevende stem hebben.	- de afwerking van de gebouwen en de architecturale bakenfunctie langs de R1 en de Schelde - het groeperen en organiseren van parkeermogelijkheden in relatie tot de parkeervoorzieningen op het bedrijventerreinen.
Bij dit project is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De projecten voor een deel van het gebied mogen de latere ontwikkeling van de rest van het gebied niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 1 ha een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, waterbuffering, …. De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag. Bestaande inrichtingsstudies voor het gebied of stadsontwerpen die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldige inrichtingsstudie.	5C.3.5. Bij vergunningsaanvragen voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 1 ha wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie moet een parkeerplan bevatten waaruit blijkt dat de benodigde parkeerfaciliteiten in het gebied zelf of in de omgeving beschikbaar zijn. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.
Voor werken die uit een watertoets voortvloeien. Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein (zie hierboven). Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid:http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.	3C.3.6. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.
Er worden overgangsmaatregelen voorzien gelet op de aanwezigheid van de loodsen van Mexico natie.	5C.3.7.Tot een vergunning verleend is voor de ontwikkeling van een substantieel deel van het plangebied, zijn de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de bedrijfsvoering van het bestaande bedrijf met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies.
De ontsluiting van het gebied voor stedelijke activiteiten en de bedrijvenzones moet in het oostelijke deel verlopen via de D'Herbouvillekaai.	 symbolische aanduiding in overdruk 5C.3.8. De ontsluiting van het gebied voor stedelijke activiteiten en de bedrijvenzones moet in het oostelijke deel verlopen via de D'Herbouvillekaai. De ontsluiting is symbolisch weergegeven op het grafisch plan en geeft niet de exacte ligging van de weg aan.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
De bestaande spoorwegverbinding ten oosten van IPZ wordt behouden. De spoorwegbundel ten westen ervan zit vervat in de voorschriften voor de bedrijventeerreinen. Onder aanhorigheden van spoorwegen wordt onder andere verstaan: Spooruitrustingen zoals sporen, bovenleidingen, seininrichting, kabelwerken, alle grond- en kunstwerken voor de realisatie van de dragende structuur, alle gebouwen en andere constructies, met noodzakelijke toegangswegen, die verband houden met het onderhoud en de exploitatie van de spoorlijn zoals tractie-onderstations, sectioneerposten, seinposten, onderhoudsplatformen, dienstlokalen, communicatie, alle toegangs- en langswegen ten behoeve van onderhouds- en veiligheidsdoeleinden, alle voorzieningen op het gebied van veiligheid en eventuele ventilatie zoals evacuatieschachten, afsluitingen, ventilatie-uitrustingen, de infrastructuren voor de afwatering van de spoorbedding zoals grachten, duikers, pompstations. Eventuele stopplaatsen/treinstations, voor zover die in de aangeduide strook te lokaliseren zijn en voor zover hiertoe beslist wordt. Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden. Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.	**Artikel** 5C.4**. Gebied voor spoorinfrastructuur** 5C.4.1. Dit gebied is bestemd voor spoorinfrastructuur en aanhorigheden. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de spoorinfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.
Bij een vervoersinfrastructuur is het niet altijd mogelijk precies aan te geven waar de infrastructuren beginnen en de overgang naar de naastliggende bestemming. Daarom wordt met deze gebiedsspecifieke typebepaling toegelaten om de voorschriften van de naastliggende bestemming toe te passen. In de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt duidelijk aangegeven welke oppervlakte voor de infrastructuur ingenomen wordt en waar de toepassing van het voorschrift van de naastliggende bestemming begint. Deze typebepaling wordt bijvoorbeeld gehanteerd voor een waterweginfrastructuur of een vervoerinfrastructuur.	5C.4.2. Na aanleg van de infrastructuur kunnen voor het gedeelte van de zone dat voorlopig niet werd benut, de voorschriften van de naastliggende bestemming toegepast worden.
In de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor een project dat een deel van het gebied voor spoorinfrastructuur beslaat, moet aangegeven worden wat met het overige gedeelte gebeurt. De vergunningverlenende overheid moet aan de hand van de aanvraag kunnen oordelen of het nog niet benutte deel lange tijd onbenut zal blijven voor spoorinfrastructuur en wat er tussentijds mee zal gebeuren.	5C.4.3. Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de spoorinfrastructuur gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Voor het ganse gebied Petroleum Zuid wordt voorgesteld om samenhangende publieke groenstroken te voorzien ter ondersteuning van een duurzaam en hoogwaardig bedrijventerrein. De groenstroken moeten een conitnue groene dooradering van het gebied waarmaken en ervoor zorgen dat er een ecologische verbindingsfunctie blijft tussen de Hobokense Polder en de groene ring.	**Artikel 5C.7.** Doorheen de gebieden met bestemming WA, GRB en SA moet een publiek toegankelijke groenzone gerealiseerd worden van minimaal 14,5 ha. In deze groenzone zijn natuurontwikkeling en recreatief medegebruik nevengeschikte functies. De publiek toegankelijke groenzone is oost-west georiënteerd en moet een ecologische corridor waarmaken tussen de Hobokense Polder en de R1. Doorheen het gebied is een langzaam verkeerverbinding verplicht onder de vorm van een fiets- en voetgangersverbinding. De langzaam verkeerverbinding moet een verbinding maken tussen de D'Herbouvillekaai en de Hobokense Polder. In de publiek toegankelijke groenzone zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – vergunbaar: - alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu; - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken voor het publiek (paden, toegangsconstructies, wegwijzers, wegafsluitingen); - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie (informatieborden, verrekijkers, …); - werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van wateroverlast voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw worden uitgevoerd en passen binnen een integraal waterbeheer; - de afbraak van bouwwerken of constructies; - het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegenis en leidingen, voor zover dit de bestaande natuurwaarden en de potenties voor natuurontwikkeling in het gebied niet in het gedrang brengt.

9 Grootstedelijke functies

9.1 Gebied voor zuiveringsinfrastructuur voor afvalwater Immerzeel (plan 07 - Wommelgem)

9.1.1 Bestaande ruimtelijke structuur

Situering

Het deelproject is gelegen in het oosten van het grootstedelijk gebied op de grens van Wommelgem en Antwerpen, tussen het Groot Schijn en de E313. De ligging van het deelproject is weergegeven op **kaart 0 'situering plangebieden' als 6 Immerzeel.**

Ruimtelijke context

Het zuiveringsgebied van de bestaande, vergunde RWZI maakt deel uit van het grootstedelijk gebied. De aangesloten gemeenten in het zuiveringsgebed zijn Antwerpen, Borsbeek, Ranst, Wijnegem en Wommelgem. De constructies van de RWZI zijn naast de E313 gelegen en worden door de beboste Schijnvallei afgeschermd van het sportdomein Ruggeveld. Het terrein is toegankelijk via de carpoolparking langs de R11.

Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op volgende kaarten:

Kaart 1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Bestaande juridische toestand

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden tekstueel aangegeven in de onderstaande tabel en kaarten.

Plan	Naam
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979)
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Verkavelingsvergunningen	Geen
Beschermde monumenten	geen
Beschermde dorpsgezichten	Geen
Beschermde landschappen	geen
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)	Geen
Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H)	Geen
Ramsargebieden	Geen
Gebieden van het duinendecreet	Geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	geen
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	Geen
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen
Bosreservaten	Geen
Beschermingszones grondwaterwinning	Geen
Bevaarbare waterlopen	Geen

Plan	Naam
Onbevaarbare waterlopen	geen
Gewestwegen	Geen
Spoorwegen	Geen

In het plangebied of in de omgeving ervan zijn géén provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkavelingsvergunningen, vogelrichtlijngebieden, ramsargebieden, beschermde duingebieden of voor de landbouw belangrijke duingebieden, gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON), grondwaterbeschermingsgebieden, erkende of Vlaamse natuurreservaten, bosreservaten of spoorwegen gelegen die relevant zijn voor dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het plangebied is bestemd als parkgebied, het oostelijke deel heeft als overdruk alternatief reservatiegebied (ter mogelijke realisatie van de A102 tussen de E19 en de E313).

Kaart 2: Bestaande juridische toestand: gewestplan met aanduiding wijzigingen

Kaart 3: Bestaande juridische toestand: andere plannen

9.1.2 Begrenzing van het deelproject

Het plangebied neemt de percelen op van de RWZI en de carpoolparking.

9.1.3 Milderende maatregelen en randvoorwaarden

Het project Immerzeel betreft de bestendiging van een bestaande, vergunde RWZI en carpoolparking langs de E313. Voor de bestemmingswijzigingen waar het een bestendiging van de huidige situatie betreft, is geen beoordeling van de milieueffecten nodig.

9.1.4 Op te heffen voorschriften

Koninklijk Besluit 28/12/1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979):

- parkgebied

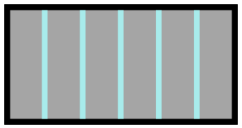
- alternatief reservatiegebied

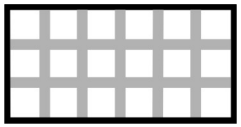
9.1.5 Bestendigen van de RWZI en de carpoolparking, rekening houdend met de reservatiezone van de A102

RWZI's waarvan het zuiveringsgebied gelegen zijn in het grootstedelijk gebied worden opgenomen in de afbakening van het stedelijk gebied. De locatie van de RWZI is aanvaardbaar aangezien de constructies aansluiten op de E313. Een deel van de RWZI zone interfereert echter met de reservatie van de A102 (bindend opgenomen in het RSV als een aan te leggen hoofdweg). Wanneer de A102 effectief zal worden aangelegd dan zal een deel van de RWZI moeten wijken voor de nieuwe autosnelweg. Op zich is dit niet problematisch aangezien de constructies zelf buiten de reservatiestrook zijn gelegen en het eigenlijk alleen de toegangsweg is die een impact zal hebben op de aanleg van de A102. Een mogelijke oplossing kan er in de toekomst uit bestaan dat de RWZI bij de aanleg van de A102 zal ontsloten worden via een doortrekking van de vaartweg of een nieuwe weg aansluitend op de Ruggeveldlaan.

Gelet op de reservatie van de A102 wordt ook de bestaande carpoolparking opgenomen in het deelplan. Ook de carpoolparking zal mogelijks moeten wijken bij de aanleg van nieuwe autosnelweg. De opname in het deelplan zal deze randvoorwaarde vastleggen.

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone worden voorgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
De zuiveringsinfrastructuur voor afvalwater omvat de installaties, voor de zuivering van afvalwater zoals de collectoren, pompstations, rioleringen en de waterzuiveringsinstallaties met inbegrip van de dienstgebouwen. De infrastructuur voor louter particulier gebruik valt hier niet onder omdat die niet onder de noemer openbaar nut valt.	 **Artikel 6.1. Gebied voor zuiveringsinfrastructuur voor afvalwater** Het gebied is bestemd voor infrastructuur van openbaar nut voor de zuivering van afvalwater. Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de infrastructuur voor de zuivering van afvalwater zijn toegelaten. Daarnaast zijn toegelaten: het aanleggen van nieuwe nutsleidingen, het herstellen of heraanleggen van bestaande nutsleidingen. Bestaande nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.
Dit gebied is bestemd voor alle nodige infrastructuur voor overstap van individueel naar collectief vervoer (bijvoorbeeld carpoolparking). Naast bovenvermelde aanhorigheden bij lijninfrastructuur worden de volgende basisvoorzieningen beschouwd als werken, handelingen en wijzigingen voor het functioneren van de overstapplaats: parking, fietsenstallingen en beperkte fietsherstelplaats, sanitair, schuilvoorzieningen, halteaccommodatie voor collectief en/of openbaar vervoer, …. Er kunnen ondersteunende voorzieningen worden toegelaten: café en/of snackbar, beperkte winkelverkoop van dagelijkse producten, beperkte openbare dienstverlening (bankagentschap, postkantoor …), tankplaats … Alle werken van Met ‘technieken van natuurtechnische milieubouw’ wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd. zijn toegelaten.	 **Artikel 6.2. Gebied voor overstap** Het gebied is bestemd voor een overstapplaats, met name een gebied voor uitwisseling tussen individueel en collectief vervoer. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of het aanpassen van de overstapplaats en bijbehorende technische voorzieningen evenals voor ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen en telecommunicatie-infrastructuur. Complementaire voorzieningen ter ondersteuning van het functioneren van de overstapplaats zijn toegelaten. Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de overstapplaats gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Rekening houdend met de bindende selectie van de A102 in het RSV wordt een reservatiestrook opgenomen. Op die manier wordt de mogelijke aanleg van de autosnelweg niet gehypothekeerd. De carpoolparking en de toegangsweg tot de RWZI kunnen enkel behouden blijven indien ze de aanleg van de A102 niet hypothekeren. Indien uit verder onderzoek blijkt dat ze de aanleg van de A102 wel hypothekeren dan zullen ze ten laatste bij de aanleg van de A102 moeten verwijderd worden.	 In overdruk **Artikel 6.3. Reservatiezone voor lijninfrastructuur** Het gebied aangeduid in overdruk is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten. De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de vergunningen die afgeleverd worden tijdelijke vergunningen zijn. In de reservatiezone worden de overstapplaats en de toegangsinfrastructuur voor de RWZI tijdelijk toegestaan. Ten laatste tijdens de aanleg van de weginfrastructuur voor de A102 moeten de overstapplaats en de toegangsinfrastructuur voor de RWZI verwijderd zijn, tenzij ze de aanleg van de A102 niet hinderen.

9.2 Gebied voor golfterrein met overdruk natuurverweving Cleydael (plan 09 - Aartselaar - Hemiksem)

9.2.1 Bestaande ruimtelijke structuur

Situering

Het deelproject is gelegen in het zuiden van het grootstedelijk gebied op de grens van Hemiksem en Aartselaar. Het golfterrein vormt een onderdeel van de open ruimtevinger tussen de dorpenband langs de Schelde en de A12. De ligging van het deelproject is weergegeven op **kaart 0 'situering plangebieden' als 7 Cleydael**.

Ruimtelijke context

Het golfterrein sluit aan op de centrumbebouwing van Hemiksem en vormt een zachte overgang naar de open ruimtevinger. De bebouwing van het terrein is zeer beperkt aangezien de golfclub gevestigd is in het kasteel Cleydael zelf. De speelvelden worden voornamelijk gekenmerkt door een noordzuid oriëntatie met boompartijen en dreven tussen de verschillende parcours, de verschillende velden worden verbonden door niet verharde wegen. Doorheen het gebied loopt de Grote Struisbeek die een scheiding maakt tussen het kasteel en de speelvelden. Het kasteel is in de zuidoostelijke tip gelegen. In deze tip is de toegang tot het terrein met een geconcentreerde parking langs het kasteel. De uiterste zuidoostelijke zone van het gebied is in gebruik als practice range. In totaal wordt ongeveer 1/3 de van de totale oppervlakte van het terrein gebruikt voor het golfspel (25 ha van de 75 ha) terwijl de overige gronden bestaan uit waterpartijen, bossen, houtaanplanten, enz. De golfclub is bereikbaar via de A12 en via de N148 (ontsluitingsweg van de Scheldedorpenband met de stad) en ligt op 1.500 meter van het treinstation van Hemiksem.

Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op volgende kaarten:

Kaart 1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Bestaande juridische toestand

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden tekstueel aangegeven in de onderstaande tabel en kaarten.

Plan	Naam
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979)
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Verkavelingsvergunningen	Geen
Beschermde monumenten	Kasteel Cleydael (K.B. 31/08/1977)
Beschermde dorpsgezichten	Kasteelpark, 18de eeuwse en hoevecomplex (MB 16/09/1993)
Beschermde landschappen	Omgeving kasteel Cleydael (K.B. 23/03/1977)
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)	Geen
Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H)	Geen
Ramsargebieden	Geen
Gebieden van het duinendecreet	Geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	Het Kleidaal (B.VR. 18/07/2003)
Gebieden van het Integraal Verwevings- en	Geen

Plan	Naam
Ondersteunend Netwerk (IVON)	
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen
Bosreservaten	Geen
Beschermingszones grondwaterwinning	Geen
Bevaarbare waterlopen	Geen
Onbevaarbare waterlopen	Grote Struisbeek
Gewestwegen	Geen
Spoorwegen	Geen

In het plangebied of in de omgeving ervan zijn géén provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkavelingsvergunningen, vogelrichtlijngebieden, habitatrichtlijngebieden, ramsargebieden, beschermde duingebieden of voor de landbouw belangrijke duingebieden, het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON), grondwaterbeschermingsgebieden, erkende of Vlaamse natuurreservaten, bosreservaten of spoorwegen gelegen die relevant zijn voor dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het plangebied is deels opgenomen als grote eenheid natuur via de procedure van het natuurdecreet. Om die reden wordt ervoor geopteerd een overdruk natuurverweving te voorzien zodat een verweving tussen recreatie en natuur kan bekomen worden. Het kasteel en haar omgeving zijn beschermd zodat maatregelen in de voorschriften worden opgenomen ter ondersteuning van het waardevol karakter.

Het plangebied is bestemd als parkgebied en agrarisch gebied

Kaart 2: Bestaande juridische toestand: gewestplan met aanduiding wijzigingen

Kaart 3: Bestaande juridische toestand: andere plannen

9.2.2 Begrenzing van het deelproject

Het plangebied wordt begrensd door Assestraat, de Cleydaellaan en Groenenhoek zodat het gehele golfterrein wordt opgenomen.

9.2.3 Milderende maatregelen en randvoorwaarden

Het project betreft de bestendiging van een bestaand golfterrein. Voor de bestemmingswijzigingen waar het een bestendiging van de huidige situatie betreft, is geen beoordeling van de milieueffecten nodig. Voor de uitwerking van het golfterrein Cleydael werd echter wel nog gesteund op het milieubeheersplan waarvan de voorgestelde maatregelen werden doorvertaald in het deelRUP.

Milderende maatregelen, randvoorwaarden en hun ruimtelijke vertaling

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
Een groot deel van de voorgestelde maatregelen zijn niet ruimtelijk van aard en zijn in vele gevallen ook niet onderworpen aan de verplichting van een stedenbouwkundige vergunning (gedifferentieerd maaibeheer, streven naar helder water voor de waterpartijen, stimuleren van oever- en moerasvegetaties, gebruik van geluidsarme machines, stimuleren van dichte zomen voor zoogdieren, …)	- Geen impact op de planopties en de stedenbouwkundige voorschriften.
Het grootste gedeelte van het terrein kan worden bestemd als golfzone met ecologisch waardevolle elementen. Bepaalde onderdelen kunnen als onderdeel van VEN en als natuurverwevingsgebied worden aangeduid.	- Het gebied wordt bestemd als gebied voor golfterreinen. Rekening houdend met de aanwezigheid van het golfterrein is het niet wenselijk om de selectie van een groot deel van het gebied als Grote Eenheid Natuur (GEN) te behouden. De natuurlijke waarden

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
	van het gebied worden wel expliciet erkend maar gelet op de bestaande situatie moeten zij vooral als een verweven functie met de golf gezien worden. Het gebied wordt daarom aangeduid met een overdruk natuurverwevingsgebied zodat het onderdeel is van het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk, in de zin van het decreet Natuurbehoud. De functies recreatie en natuurbehoud worden daardoor nevengeschikt.
Een aantal functies dient bestemd te worden zoals het clubhuis, de parking, opslagloods, mogelijkheden tot bouw van een nieuw clubhuis indien de concessie in het kasteel vervalt, …)	- Met een aanduiding in overdruk wordt aangegeven waar gebouwen en verharde parkeerplaatsen groter dan 25 m³ toegelaten zijn. In een zone A (kasteel) wordt het clubhuis, restaurant, bar, parking, etc. toegelaten. Deze aanduiding volgt strikt de bestaande constructies. In de zone B worden ondersteunende, technische elementen toegelaten zoals een pompinstallatie, composteerinstallatie en de opslag van hulpstoffen zoals zand, verhardingsmaterialen voor wegenis, etc.. Uitbreiding van de bebouwing buiten de aangeduide overdrukken is niet toegelaten. - De bouw van een nieuw clubhuis op het golfterrein wordt niet toegelaten. Het is aangewezen om de relatie tussen de golf en het kasteel te behouden.

9.2.4 Op te heffen voorschriften

Koninklijk Besluit 28/12/1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979):

- parkgebied

- agrarisch gebied

Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN):

- Het Kleidaal (B.VR. 18/07/2003)

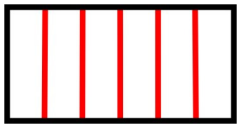
9.2.5 Bestendigen als golfterrein met overdruk natuurverweving

Het golfterrein is opgenomen in het Vlaams Golfmemorandum van 20 juni 2003 als een golfterrein waar op Vlaams niveau een RUP zal worden voor opgemaakt. Het golfterrein is opgenomen als een terrein waarvoor de bestemming 'ecologisch waardevol gebied met golfinfrastructuur' wordt voorgesteld en 'waar specifieke beheersmaatregelen noodzakelijk zijn'. Intussen is een milieubeheersplan voor het golfterrein opgemaakt dat de (voorwaardelijke) goedkeuring heeft van de betrokken instanties (eindversie december 2005).

Het golfterrein is opgenomen als deelplan bij de afbakening van het grootstedelijk gebied in uitvoering van het RSV. De ontwikkeling en optimalisering van recreatieve voorzieningen kan volgens het RSV bij voorkeur in de stedelijke gebieden en de recreatieve knooppunten gebeuren in afstemming met het betrokken stedelijk gebied. Aangezien het golfterrein een grootstedelijke recreatieve rol vervult in het zuiden van het stedelijk gebied is een opname in de afbakening aangewezen.

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone worden voorgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Het gebied wordt bestemd als gebied voor golfterreinen, waarbij: - alle werken, handelingen, functiewijzigingen, inrichtingen en voorzieningen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg of de exploitatie van het gebied als golfterrein mogelijk moeten zijn. Hierbij hoort bijvoorbeeld ook infrastructuur voor niet-gemotoriseerde caddywagentjes; - andere sporten toegelaten zijn voor zover ze de exploitatie van het golfterrein niet in het gedrang brengen: over het algemeen zullen gemotoriseerde sporten dus niet worden toegelaten; - het overwegend onbebouwd karakter van het gebied behouden blijft. Alleen de noodzakelijke technische installaties, zoals verlichting aan driving range, schuilhuisjes, sanitaire voorziening van beperkte omvang zijn toegelaten in het gebied. Bebouwing in relatie tot de golfsport en ermee verenigbare sporten (clubhuizen, cafetaria's, kleedkamers, parkeerterreinen of parkeerplaatsen) is alleen toegelaten in het gebied met verticale arcering in overdruk; - de niet-bebouwde of niet-verharde oppervlakten worden ingericht als groene ruimte of als natuur. Rekening houdend met de aanwezigheid van het golfterrein is het niet wenselijk om de selectie van een groot deel van het gebied als Grote Eenheid Natuur (GEN) te behouden. De natuurlijke waarden van het gebied worden wel expliciet erkend maar gelet op de bestaande situatie moeten zij vooral als een verweven functie met de golf gezien worden. Het gebied wordt daarom aangeduid als een natuurverwevingsgebied en is een onderdeel van het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk, in de zin van het decreet Natuurbehoud.	 **Artikel 7.1. Gebied voor golfterrein** Het gebied is bestemd voor aanleg en exploitatie van golfterreinen. Gebruik van het gebied voor andere sporten en laagdynamisch recreatief medegebruik is toegelaten voor zover dat de exploitatie van het golfterrein niet in het gedrang brengt. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg of exploitatie van golfterreinen en andere ermee verenigbare sporten zijn toegelaten, onverminderd de bepalingen over de zone in overdruk voor specifieke gebouwen en constructies. De volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten: - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied, natuureducatie, recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; - de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden; - het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.
Het gebied wordt beschouwd als een natuurverwevingsgebied in de zin van het decreet Natuurbehoud en maakt in die zin deel uit van het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON). Verweving houdt in dat een duurzame instandhouding van de aanwezige natuurwaarden gegarandeerd wordt en dat elke functie behouden kan worden zonder andere functies te verdringen of door andere functies verdrongen te worden. Alle bepalingen van het decreet Natuurbehoud betreffende natuurverwevingsgebieden zijn van toepassing in dit gebied. Dat houdt o.a. in dat naast de maatregelen in het decreet natuurbehoud vermeld in hoofdstuk IV, afdeling 4, hoofdstuk V, en hoofdstuk VI, er ten aanzien van de eigenaars en grondgebruikers slechts stimulerende maatregelen kunnen worden genomen en dit ter bevordering van: - een natuurgerichte bosbouw en ecologisch verantwoorde bebossing, in overeenstemming met de bepalingen van het Bosdecreet; - de bescherming en het beheer van de vegetatie van kleine landschapselementen, de fauna en de flora; - het behoud van een voor de natuur gunstige waterhuishouding, en het tegengaan van het risico van verdroging, en van aantasting van reliëf en bodem zonder dat dit disproportionele gevolgen heeft voor de overige functies; - het behoud of het herstel van voor de natuur gunstige structuurkenmerken van de waterlopen; - de totstandkoming van een verenigbaar recreatief medegebruik. - De functie recreatie en de functie natuurbehoud zijn nevengeschikt; die functies worden behouden zonder elkaar onderling te verdringen. In natuurverwevingsgebieden is het beleid gericht op de ruimtelijke ondersteuning	 In overdruk **Artikel 7.2. Gebied met overdruk natuurverweving** Het in overdruk aangeduide gebied is een natuurverwevingsgebied waarbij de functies natuurbehoud en recreatie nevengeschikt zijn. In het als natuurverwevingsgebied in overdruk aangeduide gebied gelden de volgende bijkomende bepalingen: - De voor functie recreatie vermelde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de natuurwaarden van het gebied in stand gehouden worden. - Het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies is niet toegelaten. - Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
van de verweving tussen de functie recreatie en de functie natuurbehoud. Dat houdt ruimtelijke voorwaarden in voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige en gewenste natuurwaarden. Tegelijk moeten de ontwikkelingsmogelijkheden van functie recreatie met de aanwezige en gewenste natuurwaarden ruimtelijk ondersteund worden. Gebouwen die noodzakelijk zijn voor het beheer van of het toezicht op de als natuur beheerde gebieden zijn toegelaten , op voorwaarde dat ze niet samen gebruikt worden als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal, …). Een dergelijke bebouwing kan slechts toegelaten worden voor zover ze landschappelijk inpasbaar en de betrokken oppervlakte als natuur beheerd gebied aanzienlijk is. In voorkomend geval is een vastgesteld natuurrichtplan bepalend voor de inrichting en het beheer van het gebied. Een dergelijk natuurrichtplan wordt als een afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.	
Met de aanduiding in overdruk wordt aangegeven waar gebouwen en verharde parkeerplaatsen groter dan 25 m³ toegelaten zijn. Constructies, omheiningen, reclamepanelen zijn toegelaten en vallen niet onder toepassing van deze typebepaling. Ze zijn vergunbaar voor zover dit de goede ruimtelijke ordening van het gebied niet schaadt. In de zone A wordt het clubhuis, restaurant, bar, parking, etc. toegelaten. In de zone B worden vooral ondersteunende, technische elementen toegelaten zoals een pompinstallatie, composteerinstallatie en de opslag van hulpstoffen zoals zand, verhardingsmaterialen voor wegenis, etc. zoals voorzien in het milieubeheersplan Cleydael.	 aanduiding in overdruk **Artikel 7.3. Gebouwen en verharde parkeerplaatsen** Gebouwen en verharde parkeerplaatsen voor de exploitatie van het golfterrein met overdruk natuurverweving die een vloeroppervlakte hebben groter dan 25 m², zijn alleen toegelaten in de zones, aangeduid in overdruk. De ruimtelijke, landschapsecologische en milieuhygiënische impact van die gebouwen en constructies op de omgeving wordt geminimaliseerd. In de overdrukzone A moet de cultuurhistorische erfgoedwaarde van het kasteel Cleydael bewaard blijven. Bijkomende uitbreiding van de bebouwing buiten de bestaande bebouwde oppervlaktes is niet toegelaten. In de overdrukzone B is het aantal bouwlagen beperkt tot één. Er kan enkel bebouwing of infrastructuur worden opgetrokken voor het stallen en onderhouden van golfvoertuigen en de realisatie van kleinschalige technische installaties zoals een kleinschalige waterzuivering, pompstation en een composteerinstallatie.

9.3 Regionale luchthaven Antwerpen (plan 07 - Antwerpen, Borsbeek en Mortsel)

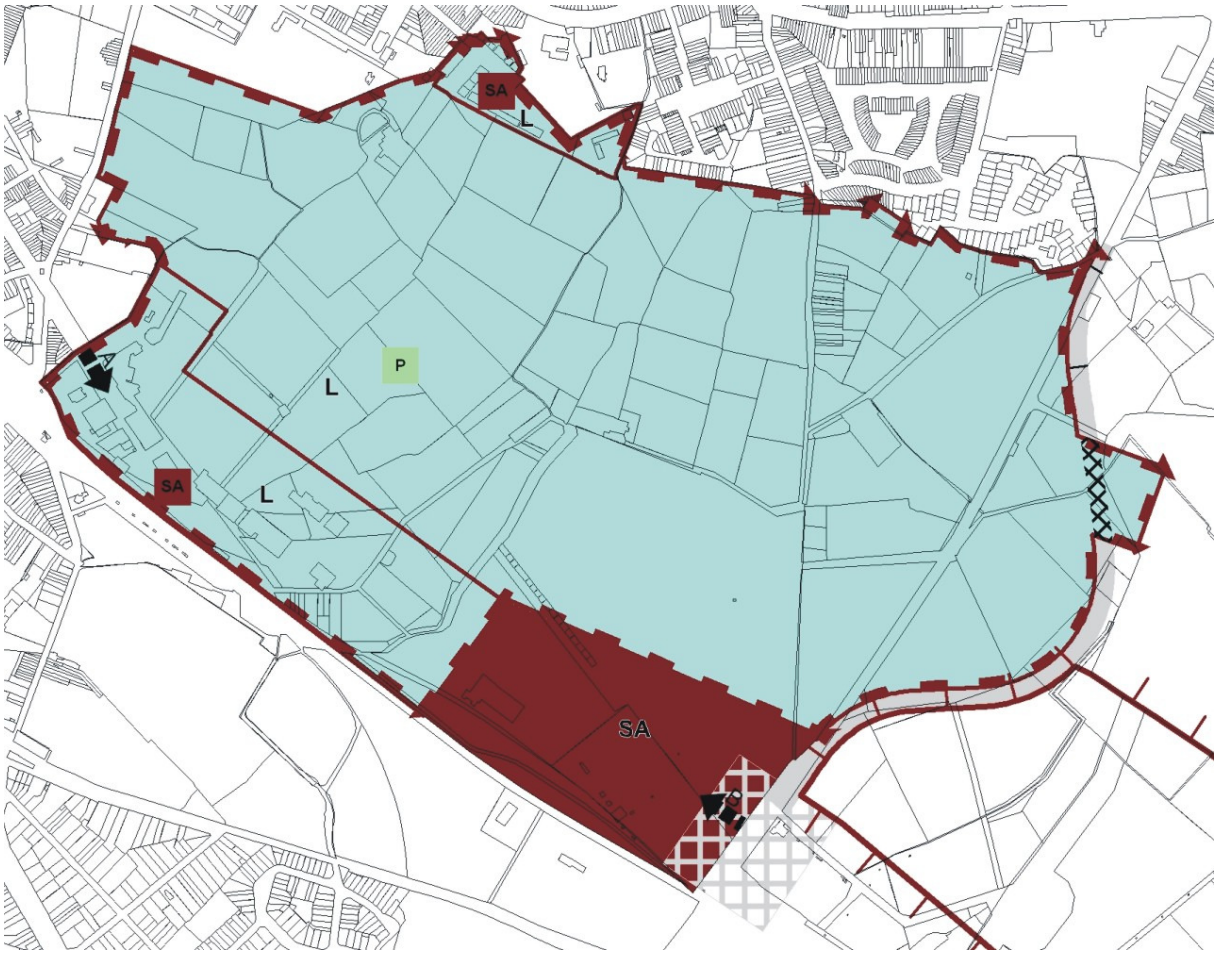
9.3.1 Relevante inhoudelijke elementen vanuit de voorbereidende fase

In het RSV is geopteerd om de regionale rol van de luchthaven van Antwerpen te erkennen en deze rol te optimaliseren. Mede gelet op de ligging in het verstedelijkt gebied, de nabijheid van de internationale luchthaven van Zaventem en het HST station in Antwerpen, is een internationale positionering van de luchthaven niet gewenst. Dit houdt o.m. in dat de huidige vliegtuigtypes volstaan en dat de huidige lengte van de startbaan (1.510 meter) behouden blijft.

Het grootstedelijk gebied Antwerpen bestaat uit een kernstad en stedelijke fragmenten die allen functioneren binnen de Vlaamse ruit. Om de ontwikkelingen binnen deze fragmenten te kunnen beheersen wordt een gedifferentieerd beleid uitgewerkt: verdichting en uitbreiding van wonen, bedrijven en andere hoogdynamische functies zijn mogelijk in een aantal groei- of herstructureringspolen en -assen. In het afbakeningsproces werden de polen en assen aangegeven waar een verdichtings- en herstructureringsbeleid gewenst is. In de omgeving van de luchthaven situeren zich knopen die op grootstedelijk niveau en op lokaal niveau kunnen functioneren. De luchthaven van Antwerpen zelf maakt een verknoping waar tussen de Krijgsbaan (R11 als primaire weg II), de Diksmuidelaan (stedelijke hoofdverkeersweg) en de openbaar vervoerlijnen 14 en 33 (tangentiële verbinding met de stad en stations). Op die manier is het luchthavengebied bereikbaar vanuit de kernstad en is er een bovenlokale ontsluiting mogelijk van de terreinen in de zuidelijke punt via een primaire weg II.

De potenties kunnen worden ingevuld op het luchthaventerrein zelf met het voorzien van een stedelijk programma aan functies zoals KMO's en kantoren. Deze ontwikkelingen kunnen de verdere exploitatie van de luchthaven rendabeler maken waardoor de grootstad een zakenluchthaven kan uitbouwen die de dynamiek van de multinationale bedrijven binnen het stedelijk gebied kan ondersteunen. Aangezien de luchthaven gelegen is in de overgang tussen het verstedelijkt gebied en een open ruimte vinger (met o.a. het beschermde Fort 3 gelegen in het verlengde van de startbaan), dient de ruimtelijke dynamiek beperkt te blijven. Om die reden wordt de startbaan niet verlengd en worden enkel de noodzakelijke randvoorwaarden ingebouwd voor een correcte toepassing van de internationale regelgeving betreffende de veiligheidszones. Omwille van de ontsluitingsmogelijkheden langs de R11 worden de stedelijke ontwikkelingen voorzien in aansluiting op de spoorweg, de toegangsweg kan aansluiten op de R11.

Zoals in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voorzien dient men het luchthavengebied af te bakenen binnen het regionaalstedelijk gebied Antwerpen. De problematiek ten aanzien van de luchthaven wordt in twee samenhangende RUP's bekeken. Via het RUP 'R11-omleiding luchthaven Antwerpen' wordt de aanleg van een omleidingsweg op de R11 mogelijk gemaakt zodat de internationale regelgeving betreffende de veiligheidszones aan landingsbanen kan worden geïmplementeerd. Dit RUP werd beperkt tot de noodzakelijke bestemmingswijzigingen die hiervoor nodig waren. De luchthaven zelf wordt in dit deel-RUP opgenomen. Dit geeft samen het volgende beeld:



9.3.2 Bestaande ruimtelijke structuur

Situering

Het deelproject is gelegen in het zuidoosten van het grootstedelijk gebied. Het gaat om het bestaande luchthaventerrein aansluitend op de openruimtevinger van Fort III in Borsbeek. De ligging van het deelproject is weergegeven op **kaart 0 'situering plangebieden' als 8 Regionale luchthaven Antwerpen**.

Ruimtelijke context

De luchthaven van Antwerpen is gelegen ten oosten van Antwerpen en wordt aan drie zijden door bebouwing omsloten. Enkel naar het oosten toe is nog een openruimte gebied te vinden. In dit gebied bevindt zich fort III waar een aantal gemeentelijke functies (kunstacademie, recyclagepark, gemeentelijke werkplaats) van Borsbeek ondergebracht zijn. Het Fort is aangeduid als Habitatrichtlijn en ligt in het verlengde van de startbaan. Tussen het fort en de luchthaven ligt de R11. Aan de zuidzijde bevinden zich een aantal parallelle spoorlijnen. Tussen de spoorlijnen bevindt zich o.m. een psychiatrisch ziekenhuis en een begraafplaats.

De luchthaven wordt momenteel niet ontsloten door een grote verkeersader. De passagiersterminal sluit via de Luchthavenlei aan op de Diksmuidelaan en zo verder via Borsbeekbrug naar de R10 (Singel). Vanuit Mortsel kan men de site bereiken via de Deurnestraat. Vanuit de richting van Wommelgem zijn de Gitschotelei en de Vosstraat het meest aangewezen om de luchthaven te bereiken. De luchthaven wordt bediend door twee buslijnen met een hoge frequentie (lijn 14 Antwerpen centraal station – Vremde en lijn 33 Hoboken - Merksem). Lijn 14 geeft bijkomend aansluiting op Berchem station terwijl lijn 33 aansluiting geeft op de halte Mortsel station. Op het luchthaventerrein, aansluitend op de zuidelijk gelegen

spoorweg zijn er allerlei sportvelden gelegen. De ontsluiting van de sportvelden verloopt via de Krijgsbaan. Aan de overzijde van de Krijgsbaan, aansluitend op de spoorweg is een sportcentrum gelegen met allerlei sportvelden. Het gebied tussen het sportcentrum en het fort is in landbouwgebruik. Aansluitend op het sportcentrum is op het gewestplan nog een omleidingsweg voorzien tussen de R11 en de N10 Provinciesteenweg Boechout-Lier. Ook ter hoogte van de Ruimtevaartlaan zijn er aansluitend op het luchthaventerrein sportvelden gelegen.

Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op volgende kaarten:

Kaart 1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Bestaande juridische toestand

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden tekstueel aangegeven in de onderstaande tabel en kaarten.

Plan	Naam
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979)
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Verkavelingsvergunningen	Geen
Beschermde monumenten	Geen
Beschermde dorpsgezichten	Geen
Beschermde landschappen	Geen
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)	Geen
Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H)	Omgeving: 'Historische fortengordels van Antwerpen als vleermuizenhabitat' (BE21000045)
Ramsargebieden	Geen
Gebieden van het duinendecreet	Geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	Geen
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	Geen
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen
Bosreservaten	Geen
Beschermingszones grondwaterwinning	Geen
Bevaarbare waterlopen	Geen
Onbevaarbare waterlopen	Geen
Gewestwegen	Geen
Spoorwegen	Geen

In het plangebied of in de omgeving ervan zijn geen provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkavelingsvergunningen, beschermde landschappen, vogelrichtlijngebieden, ramsargebieden, beschermde duingebieden of voor de landbouw belangrijke duingebieden, gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), grondwaterbeschermingsgebieden, erkende of Vlaamse natuurreservaten, bosreservaten, geklasseerde waterlopen en spoorwegen gelegen die relevant zijn voor dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De realisatie van de veiligheidszone, het bedrijventerrein, de omleiding van de R11 en de gewijzigde exploitatie van de luchthaven zullen een impact hebben op het beschermde dorpsgezicht aan de Frans Beirenslaan, de beschermde delen van het fort, het habitatrichtlijngebied van het fort en het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON) waartoe het fort behoort.

Voor de opmaak van dit RUP werd een planMER opgemaakt dat op 10 mei 2007 werd goedgekeurd door de dienst MER van de Vlaamse overheid. Het planMER onderzoekt de milieueffecten en milderende maatregelen ten aanzien van de varianten die de realisatie van de RESA faciliteren, ten aanzien van een mogelijke realisatie van een bedrijventerrein op het luchthavendomein en ten aanzien van een gewijzigde exploitatie van de luchthaven. Voor dit gewestelijk RUP zijn in hoofdzaak de milieueffecten en de milderende maatregelen voor het bedrijventerrein en de exploitatie van de luchthaven belangrijk. De randvoorwaarden uit deze studie worden besproken in punt 9.3.4.

Kaart 2: Bestaande juridische toestand: gewestplan met aanduiding wijzigingen

Kaart 3: Bestaande juridische toestand: andere plannen

9.3.3 Begrenzing van het deelproject

Het plangebied wordt begrensd door de R11, de verkaveling langbaanvelden in het noorden, de sportvelden aan de Ruimtevaartlaan, de Vosstraat, de Luchthavenlei en de spoorweg. De veiligheidszone aan de R11, de omleiding van de R11 en Fort III zijn opgenomen in het gewestelijk RUP 'R11 – omleiding luchthaven Antwerpen'.

9.3.4 Milderende maatregelen en randvoorwaarden plan-MER, RVR

De voor dit deelRUP relevante en ruimtelijk vertaalbare milderende maatregelen, evenals de maatregelen vanuit de watertoets en de passende beoordeling worden hieronder weergegeven. Ook wordt weergegeven hoe de milderende maatregelen concreet doorwerken in het deelRUP. Bij lezing van de milderende maatregelen blijkt duidelijk dat de aard en de graad van detaillering voor sommige van de maatregelen van die aard zijn, dat zij niet thuishoren binnen de context van het deelRUP en de bijhorende verordenende stedenbouwkundige voorschriften. Heel wat maatregelen zullen eerder worden opgenomen als bijzondere voorwaarde in de stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de infrastructuur en de gebouwen. Het plan-MER voor de luchthaven werd opgemaakt vanuit de visie tot realisatie van een bedrijventerrein. Deze bestemming werd echter afgezwakt tot een gemengd stedelijk programma (KMO's, kantoren, ….) waardoor de impact op de omgeving beperkter zal zijn. De mobiliteitseffecten voor het stedelijk programma werden verder onderzocht in een aparte mobiliteitsstudie "onderzoek mobiliteitsmaatregelen voor een duurzame ontsluiting van het bedrijventerrein naast de luchthaven van Antwerpen". Ook de daarin geformuleerde maatregelen worden hieronder beschreven.

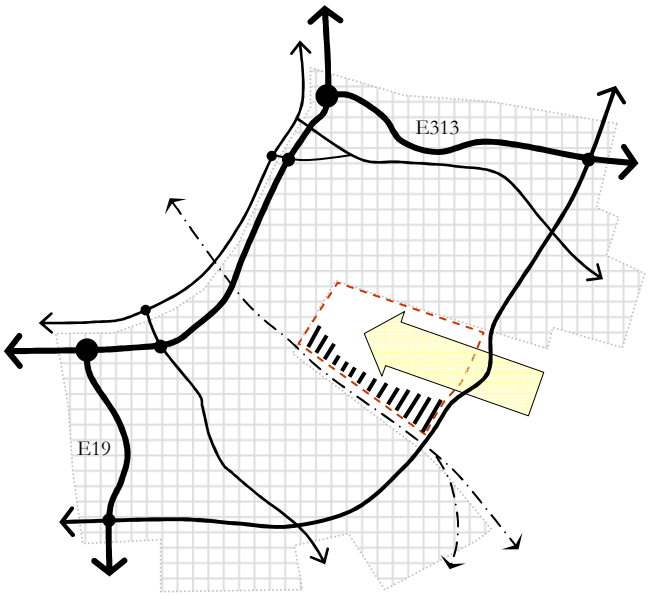
Milderende maatregelen, randvoorwaarden en hun ruimtelijke vertaling

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
Na de geplande infrastructuurwerken en de werken aan het bedrijventerrein is het noodzakelijk om aan herinrichting van de werfzones en restruimtes te doen. Deze zones dienen na de werken opnieuw te worden beplant met aangepast en voldoende hoog plantmateriaal.	- In de stedenbouwkundige voorschriften is de bepaling opgenomen dat gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de luchthaven of het stedelijk programma gebruikt worden, op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd worden in de omgeving. Deze bepaling moet er voor zorgen dat werfzones en restzones effectief worden aangelegd en een kwalitatieve meerwaarde bieden voor de terreinen zelf en de buurt.
De realisatie van het bedrijventerrein betekent geen negatieve impact op waterlopen door de afwezigheid ervan in de directe omgeving. Anderzijds opent de realisatie van het terrein en de grote hoeveelheid verharde oppervlakte die aangelegd zal worden wel een mogelijkheid om waterlichamen met een zekere structurele kwaliteit te realiseren. Hierin kan niet alleen water gebufferd worden, maar kunnen natuurontwikkelingspotenties gecreëerd worden. De beschikbaarheid aan water via afstroming kan mogelijkheden bieden om natte, moeras-	- In de stedenbouwkundige voorschriften is expliciet bepaald dat alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten zijn voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden. Bovendien worden er een aantal randvoorwaarden opgelegd zoals een beperking van de te ontwikkelen bruto vloeropper-

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
sige infiltratiegebieden aan te leggen, om permanente wateroppervlaktes in te richten en om landschappelijke meerwaarde te creëren aan de hand van waterpartijen..	vlakte.
Momenteel is er weinig geweten over de detailuitwerking van de gebouwen op het bedrijventerrein. Bij de opmaak van het GRUP dient voldoende aandacht te gaan naar de architecturale kwaliteit van de gebouwen. Zo dient binnen de voorschriften aandacht besteed te worden aan geluidsisolatie van de gevels –in het bijzonder de gevels die uitkijken op de luchthaven. Daardoor kan de levenskwaliteit binnen de gebouwen sterk verbeterd worden. Ook dient voldoende aandacht te gaan naar de landschappelijke impact die de gebouwen en hun directe omgeving hebben.	- Er is verordenend opgenomen dat elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van de afwerking van de gebouwen en de architecturale bakenfunctie langs de R11 en de luchthaven - Technische aspecten zoals geluidsisolatie worden beoordeeld bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.
Zowel de aanleg van de RESA, de gewijzigde exploitatie als de aanleg van het bedrijventerrein zorgen voor aanzienlijk effecten op mobiliteit. Eerder werd al aangegeven dat het vinden van een oplossing voor het mobiliteitsprobleem een conditio-sine-qua non is voor de aanleg van het bedrijventerrein.	- Deze aspecten zijn ondertussen bestudeerd in de mobiliteitsstudie en worden verder in deze lijst besproken.
De elementen van de passende beoordeling zijn in het plan-MER voor de luchthaven van Antwerpen beschreven onder hoofdstuk 13. E dient rekening gehouden te worden met het gecumuleerde geluidseffect van de nieuwe weginfrastructuur, het bedrijventerrein en de gewijzigde exploitatie. Door dit gecumuleerde effect bestaat het risico op betekenisvolle effecten van geluidsverstoring op de vleermuizenpopulatie. Het is bijgevolg noodzakelijk systematisch aan monitoring van de vleermuizenpopulatie in het fort te gaan doen om op die manier te kunnen vaststellen of er betekenisvolle negatieve effecten optreden ten gevolge van het voorgestelde plan. Indien dit zo is, zullen bijkomende geluidsbeheersende maatregelen voor de luchthavenactiviteiten en het wegverkeer genomen moeten worden zoals het streven naar stillere vliegtuigen en het niet meer gebruiken van oude motoren.	- Geen vraag tot opname van stedenbouwkundige randvoorwaarden, indien na monitoring effecten worden gemeten dan zullen de aangehaalde geluidsbeheersende maatregelen via de politieke besluitvorming in de nodige overeenkomsten en afspraken dienen vastgelegd te worden.
De elementen van de watertoets zijn in het plan-MER voor de luchthaven van Antwerpen beschreven onder hoofdstuk 8.4. In het planMER wordt vooral ingegaan op de problematiek van de Fortloop en de relatie met de veiligheidszone aan het fort. Deze problematiek en de mogelijke oplossingen worden uitvoerig besproken in het RUP van de omleiding R11. Specifieke milderende maatregelen op ruimtelijk vlak voor het bedrijventerrein en de exploitatie van de luchthaven worden niet voorgesteld, milderende maatregelen zullen vooral op vergunningenniveau worden opgelegd.	- Geen vraag tot opname van stedenbouwkundige randvoorwaarden.
In hoofdstuk 3.2 van het Ruimtelijk Veiligheidsrapport werd de risicozonering van de geplande bedrijventerreinen onderzocht. Voor dit projectgebied wordt geconcludeerd dat de draagkracht ten aanzien van Seveso-inrichtingen veeleer beperkt is gelet op de luchthaven als externe gevarenbron en als locatie met hoge aanwezig-	- De randvoorwaarde uit het RVR wordt informatief opgenomen.

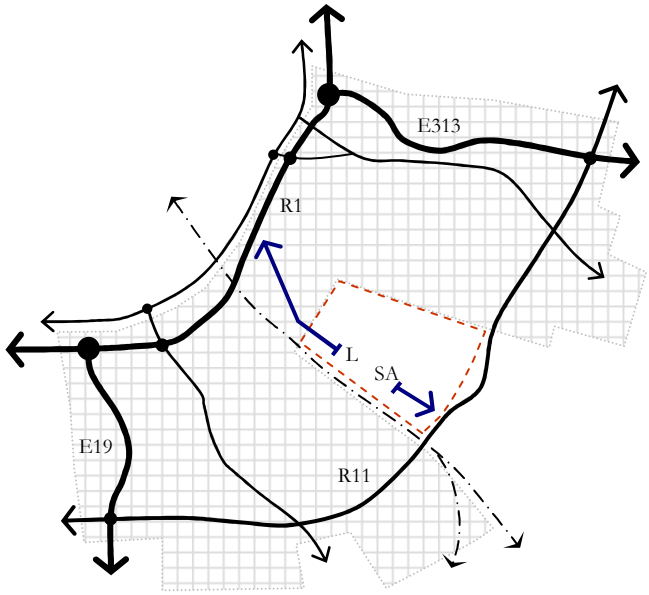
Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het RUP
heid van publiek. Seveso-inrichtingen hoeven in dit plangebied niet uitgesloten te worden met die nuance dat, gelet op de specifieke voorschriften voor dit gebied, er vanuit wordt gegaan dat enkel een brandstoffendepot als mogelijke Seveso-inrichting kan weerhouden worden.	
Randvoorwaarden mobiliteitsafwikkeling Voor wat de bestemming van het terrein betreft dient een zone voor ontsluitingsinfrastructuur voorzien te worden conform aan het uiteindelijk gekozen scenario voor de ontsluiting.	- In het mobiliteitsrapport worden drie varianten voor de mogelijke aansluiting van de stedelijke activiteiten en een voetbalstadion op de R11 onderzocht. Er is echter nog geen keuze genomen over de te realiseren variante. Om die reden wordt een reservatiezone voor lijninfrastructuur vastgelegd waardoor de nodige flexibiliteit wordt voorzien om één van de drie varianten aan te leggen.
Het bedrijventerrein dient ontsloten te worden naar de R11. De typologieën kantoren, hoogwaardige KMO en business center zijn toelaatbaar. Met hoogwaardige KMO worden bedrijven bedoeld met een hoog technologisch product dan wel een hoge toegevoegde waarde per m² bruto vloeroppervlakte (BVO). In geen geval mogen KMO's in de logistieke sfeer ontwikkeld worden gezien het te hoge verkeersgenererend karakter.	- In de bestemmingsvoorschriften worden dergelijke functies toegelaten. Functies met een hoog verkeersgenererend karakter zoals kleinhandel, groothandel, logistiek en bedrijven met een hoog mobiliteitsprofiel en/of een grote parkeerbehoefte worden uitgesloten.
Ter bevordering van een duurzame modal split dienen bij de ontwikkeling duurzame fietsstallingen voorzien te worden. Voor de dimensonering dient uitgegaan te worden van 20% fietsende werknemers. Het aantal plaatsen in de fietsstallingen kan zodoende vertaald worden naar 1 per 500 m² BVO voor business center, 1 per 125 m² BVO voor kantoren en 1 per 1.000 m² BVO voor KMO.	- De bestemmingsvoorschriften laten de realisatie van fietsstallingen toe. Het gevraagde detailniveau wordt echter niet opgelegd in gewestelijke voorschriften maar zal wel bij de vergunningverlening in overweging genomen worden.
De totale BVO voor de ontwikkeling van het bedrijven terrein dat ontsloten wordt ten overstaan van de R11 dient beperkt te worden tot 110.000 m² indien geen duurzame openbaar vervoer ontsluiting kan gerealiseerd worden. Indien dit wel het geval is dient de totale BVO beperkt te worden tot 120.000 m².	- In de bestemmingsvoorschriften wordt een maximaal te realiseren bruto vloeroppervlakte opgenomen voor de totaliteit van het gebied voor stedelijke activiteiten Er wordt uitgegaan van een maximum van 110.000 m². Indien tijdens de vaststelling van dit plan de nodige garanties kunnen geboden worden voor een verbeterde openbaar vervoersontsluiting dan kan dit opgetrokken worden tot 120.000 m².
In kader van stedenbouwkundige aanvragen voor de realisatie van het bedrijventerrein dient het aanvraagdossier verplicht aangevuld te worden met een bedrijfsvervoersplan.	- Het gevraagde detailniveau wordt niet opgelegd in gewestelijke voorschriften maar zal wel bij de vergunningverlening in overweging genomen worden.

9.3.5 Ruimtelijke uitgangspunten



Ondersteunen open ruimtevinger

Er wordt geopteerd om de bebouwing te concentreren aan de spoorweg zodat de open ruimtevinger tussen Boechout en Borsbeek kan doordringen in het stedelijk weefsel. De bebouwing in de zone voor stedelijke activiteiten kan aansluiten op de loodsen van de luchthaven. Naar de R11 toe kan breder bebouwd worden om de nodige ontwikkelingsmogelijkheden te kunnen bieden, de maximale grens wordt echter gelijk gehouden met de bocht van de omleidingsweg. Een nabestemming parkgebied kan worden opgelegd om op langere termijn de groene vinger te vrijwaren.



Differentiatie in ontsluiting

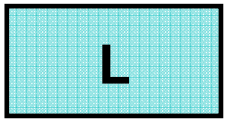
Er moet vermeden worden dat het verkeer dat gegenereerd wordt op de stedelijke activiteitenzone doorheen de woonwijken zijn weg zoekt naar de Ring en de Singel. De ontsluiting dient doorgeknipt te worden: de luchthaven via de Diksmuidelaan, de stedelijke activiteitenzone via een ontsluitingscomplex op de R11. De doorsteek kan enkel gebruikt worden voor fietsverkeer en hulpdiensten.

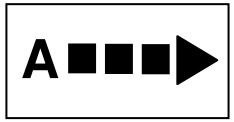
9.3.6 Op te heffen voorschriften

Koninklijk Besluit 28/12/1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, gewestplan nr. 14 Antwerpen (K.B. 03/10/1979):

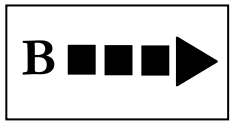
- woongebied
- zone voor dagrecreatie
- vliegveld van Deurne met nabestemming parkgebied

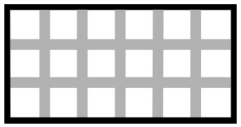
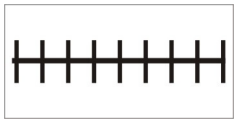
De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone worden voorgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Het luchthavengebied wordt afgebakend in uitvoering van het RSV. Dit voorschrift wijzigt de bevoegdheidsverdeling tussen de drie planningsniveaus niet. De vervanging van de plannen van aanleg gebeurt conform de taakverdeling zoals die decretaal en in de structuurplannen is vastgelegd. De afbakeningslijn van het luchthavengebied dient samen met het gewestelijk RUP 'omleiding R11 luchthaven Antwerpen' bekeken te worden. Beide rup's nemen een deel van de afbakeningslijn op en geven samen een beeld van het totale luchthavengebied.	 **Artikel 8.1. Afbakeningslijn regionale luchthaven Antwerpen** De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot de regionale luchthaven Antwerpen. Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen daar door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of BPA's worden vervangen. Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van die ruimtelijke structuurplannen.
Het gebied is bestemd voor de gronden die deel uitmaken van de regionale luchthaven. Alle werken die nodig zijn voor het functioneren, de exploitatie en het beheer van de luchthaven zijn toegelaten (verhardingen, afsluitingen, veiligheidszones, grachten, ...). Ook luchthavengerelateerde activiteiten zoals onderhoud van vliegtuigen, brandstofvoorzieningen, … kunnen hieronder verstaan worden. Een deel van de sportvelden aan de Ruimtevaartlaan wordt opgenomen als luchthavengebied. Vanuit de ICAO regelgeving is het noodzakelijk dat de gronden naast de landingsbaan bouwvrij worden gehouden. De inname van de sportvelden al luchthavengebied biedt de juridische zekerheid dat de veiligheidsperimeter kan gevolgd worden. De gronden zijn in eigendom van de luchthaven en zijn in concessie gegeven aan de sportclubs. Seveso-inrichtingen hoeven in dit plangebied niet uitgesloten te worden met die nuance dat, gelet op de specifieke voorschriften voor dit gebied, er vanuit wordt gegaan dat enkel een brandstoffendepot als mogelijke Seveso-inrichting kan weerhouden worden. De weergave van de risicocontouren in het RVR (bijlage 3d) maakt een evaluatie van de locatiemogelijkheden voor deze Seveso-inrichting mogelijk.	 **Artikel 8.2. Luchthavengebied** 8.2.1. Het gebied is bestemd om te functioneren als luchthavengebied, als onderdeel van de regionale luchthaven Antwerpen. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming en voor de exploitatie en het beheer van de luchthaven zijn toegelaten. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.
Niet alle gronden op de luchthaven zullen nodig zijn voor luchthaveninfrastructuur. In de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor een project dat een deel van het plangebied beslaat, moet aangegeven worden wat met de gronden in het overige gedeelte van het plangebied gebeurt. De vergunningverlenende overheid moet aan de hand van de aanvraag kunnen oordelen op welke manier de overige gronden worden geïntegreerd in de omgeving en kaderen in het vrijwaren van de open ruimtevinger.	8.2.2. Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de luchthaven gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving.
Een kwalitatieve inrichting van het gebied is noodzakelijk.	8.2.3. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria: - zorgvuldig ruimtegebruik - een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de gebouwen - het bouwen van meerdere lagen en het maximaal groeperen van gebouwen waar de bedrijfs- en luchthavenactiviteiten dit toelaten

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Voor werken die uit een watertoets voortvloeien. Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein (zie hierboven). Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid:http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.	8.2.4. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.
De huidige toegang tot de luchthaven en de mogelijke nabestemming blijft behouden.	 Symbolische aanduiding in overdruk 8.2.5 De ontsluiting van de luchthaven en de nabestemmingsfuncties gebeurt via de Luchthavenlei aansluitend op de Diksmuidelaan. De ontsluiting is symbolisch weergegeven op het grafisch plan en geeft niet de exacte ligging van de weg aan. Een verbinding naar de R11 is niet toegestaan uitgezonderd fietsverkeer, hulpdiensten en openbaar vervoer.
Het behoud van de ruimtelijke samenhang van de open ruimte in de zuidoost rand is belangrijk. Mocht de luchthaven ophouden te bestaan dan is het vrijwaren van de open ruimtevinger aangewezen. Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van het gebied. Het is een nevengeschikte functie en geen enige functie noch de enige hoofdfunctie.	 **Artikel 8.3 Nabestemming parkgebied** Mocht de regionale luchthaven Antwerpen ophouden als vliegveld te worden gebruikt, dan krijgt het gebied de bestemming parkgebied. Het parkgebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park. Dit gebied heeft ook een sociale functie. Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevengeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten. De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Het behoud van de ruimtelijke samenhang van de open ruimte in de zuidoost rand is belangrijk. Mocht de luchthaven ophouden te bestaan dan is het vrijwaren van de open ruimtevinger aangewezen. De bebouwing sluit daarbij best aan op de bestaande bebouwing.	 **Artikel 8.4 Nabestemming gebied voor stedelijke activiteiten** Mocht de regionale luchthaven Antwerpen ophouden als vliegveld te worden gebruikt, dan krijgt het gebied binnen deze aangeduide contour de bestemming gebied voor stedelijke activiteiten zoals bepaald in artikel 8.5, met uitsluiting van artikel 8.5.2.
Het gebied voor stedelijke activiteiten is een multifunctioneel gebied waar verweving van functies het uitgangspunt is. Onder kantoren wordt verstaan: bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. Onder bedrijfsactiviteiten wordt verstaan: productie van goederen, verwerking en bewerking van goederen, onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten. Congresfaciliteiten bevatten infrastructuur voor Meetings, Incentives, Congressen en Events (MICE). Om de mobiliteitseffecten te kunnen beheersen en in toepassing van de beslissing van de Vlaamse regering van 21 mei 2008, wordt de combinatie van een hotel en congresfaciliteiten niet toegelaten, ook niet als ze los van elkaar in het gebied voor stedelijke activiteiten worden ontwikkeld.	 **Artikel 8.5. Gebied voor stedelijke activiteiten** 8.5.1. Het gebied is bestemd voor bedrijfsactiviteiten, kantoren en diensten, hotel, congresfaciliteiten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. De volgende activiteiten zijn niet toegelaten: - wonen - de combinatie van hotel en congresfaciliteiten - kleinhandel - afvalverwerkingsbedrijven - logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, fysieke distributie en groupage), groothandel en bedrijven met een hoog mobiliteitsprofiel en/of een grote parkeerbehoefte.
Onder de bruto vloeroppervlakte (BVO) wordt de vloeroppervlakte verstaan, gemeten met inbegrip van de buitenmuren.	8.5.2. De totale bruto vloeroppervlakte ontwikkeling van het gebied voor stedelijke activiteiten is beperkt tot 110.000 m². Als er voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied een garantie kan worden aangetoond tot realisatie van een duurzame openbaar vervoerontsluiting, dan wordt de totale ontwikkelbare bruto vloeroppervlakte verruimd tot 120.000 m².
De activiteiten in het gebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor kleine invullingen zal de beoordeling beknopt blijven. Voor grote projecten zal de beoordeling veel uitgebreider moeten gebeuren. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus in functie van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling toe te laten.	8.5.3. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: - De relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - De relatie met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen;

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Bij dit project is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De projecten voor een deel van het gebied mogen de latere ontwikkeling van de rest van het gebied niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 1 ha een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, waterbuffering, …. De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag.	8.5.4. Bij vergunningsaanvragen voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 1 ha wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie bevat minstens - een voorstel voor de ordening van het gehele plangebied - een onderzoek naar en de effectief te nemen ruimtelijk, stedenbouwkundige maatregelen in het kader van het beheersen van de mobiliteitsproblematiek - een onderzoek naar en de effectief te nemen ruimtelijk, stedenbouwkundige maatregelen in het kader van de afwerking van de gebouwen en de architecturale bakenfunctie langs de R11 en de spoorweg. - een onderzoek naar en de effectief te nemen ruimtelijk, stedenbouwkundige maatregelen in het kader van het groeperen en organiseren van parkeermogelijkheden op het terrein De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.
Voor werken die uit een watertoets voortvloeien. Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein (zie hierboven). Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid:http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.	8.5.5. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.
Er moet vermeden worden dat het verkeer dat gegenereerd wordt op de stedelijke activiteitenzone doorheen de woonwijken zijn weg zoekt naar de Ring en de Singel. De ontsluiting dient doorgeknipt te worden: de luchthaven via de Diksmuidelaan, de stedelijke activiteitenzone via een ontsluitingscomplex op de R11. De doorsteek kan enkel gebruikt worden voor fietsverkeer en hulpdiensten	 Symbolische aanduiding in overdruk 8.5.6. De ontsluiting van het gebied voor stedelijke ontwikkeling gebeurt via een aansluitingscomplex op de R11. Een verbinding naar de Luchthavenlei is niet toegestaan uitgezonderd fietsverkeer, hulpdiensten en openbaar vervoer. De ontsluiting is symbolisch weergegeven op het grafisch plan en geeft niet de exacte ligging van de weg aan.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	8.5.7. De stedenbouwkundige vergunning kan maar worden afgeleverd van zodra de financiering gegarandeerd is voor de heraanleg van de kruispunten R11/Herentalsebaan, R11/Robianostraat en het ontsluiitingscomplex voorzien in artikel 8.6.
Er wordt een overdruk reservatie voor lijninfrastructuur voorzien zodat de verschillende ontsluitingsmogelijkheden voor de terreinen aan de luchthaven realiseerbaar zijn. De studie “onderzoek mobiliteitsmaatregelen voor een duurzame ontsluiting van het bedrijventerrein naast de luchthaven van Antwerpen” geeft drie verschillende ontsluitingsvarianten weer voor de terreinen. De overdruk is zodanig opgevat dat alle ontsluitingsvarianten erin vervat zitten.	 In overdruk **Artikel 8.6. Reservatiegebied voor lijninfrastructuur** Het gebied aangeduid in overdruk is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van wegeninfrastructuur en aanhorigheden. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.
Het tracé dat opgenomen wordt voor de enkelvoudige leiding is een symbolische aanduiding. Dat betekent dat de grens van het tracé gevolgd moet worden in de mate dat er geen onoverkomelijke obstakels zijn die een aanpassing vereisen. Onoverkomelijke obstakels zijn bijvoorbeeld bomen, structuur van de ondergrond, kleine constructies of andere obstakels voor het tracé die bij de opmaak van het RUP niet bekend zijn. Gebouwen vallen normaal gezien niet onder die obstakels omdat die bij de opmaak van het RUP bekend zijn. Aanhorigheden van een leiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.	 **Artikel 8.7. Enkelvoudige leiding** In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een ondergrondse transportleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een transportleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de enkelvoudige leiding en haar aanhorigheden niet in het gedrang worden gebracht.

10 Ruimteboekhouding

De ruimteboekhouding geeft een overzicht van de oppervlakten van de bestemmingwijzigingen die door het plan van toepassing zijn. De gegevens hebben geen juridische waarde; ze worden ter informatie toegevoegd.

Bestemmingscategorie	Huidige bestemmingen in het plangebied	Bestemmingen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoerings-plan	Verschil
Wonen	272 ha	279 ha	+ 7 ha
Recreatie	3,6 ha	73,1 ha	+ 69,5 ha
Reservaat en natuur	7,5 ha	7,4 ha	-0,1 ha
Overig groen	162 ha	3 ha	-159 ha
Bos	0 ha	0 ha	0 ha
Landbouw	78 ha	41,9 ha	- 36,1 ha
Industrie	172 ha	321,8 ha	+ 149,8 ha
Overige	179,8 ha	149,6 ha	- 30,2 ha
GEN in overdruk			
GENO in overdruk			
Totaal GEN/GENO in overdruk			
Natuurverweving in overdruk boven recreatie		73,1 ha	+ 73,1 ha
Natuurverweving in overdruk boven overig groen			
Natuurverweving in overdruk boven bos			
Natuurverweving in overdruk boven landbouw			
Totaal natuurverweving in overdruk			+ 73,1 ha