



copyright BUUR

RUP Hoekakker

Toelichtingsnota | ontwerp

september 2017



COLOFON

Projectregisseur	Kathleen Wens
Regisseur Stadsprojecten	Filip Smits
Directeur Ruimte	Katlijn Van Der Veken
Ontwerper Masterplan	BUUR
Secretariaat	Bedrijfseenheid Stadsontwikkeling Den Bell, Francis wellesplein 1, 2018 Antwerpen Tel +32 3 338 23 81 ruimtelijkeplanning@stad.antwerpen.be
Extern projectteam	Sweco Belgium nv Raïssa Bratkowski Kristien Mariën Daniëlle Boonen

INHOUDSTAFEL

1	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Relatie met het s-RSA	9
1.2.1	Algemeen	9
1.2.2	Richtinggevend gedeelte	9
1.3	Situering	17
2	ONTWIKKELINGSVISIE.....	18
2.1	Krijtlijnen	18
2.1.1	Groen voor Ekeren-Donk.....	18
2.1.2	Ruimte voor water	18
2.1.3	Stedelijk weefsel afwerken.....	19
2.1.4	Connecties met de wijk.....	19
2.2	Visie op het plangebied	21
2.2.1	Parkrand	21
2.2.2	Voorzieningen	21
2.2.3	Ontsluiting	23
2.2.4	Parkeren	23
2.2.5	Bebouwing, verharde ruimte en groene ruimte.....	25
2.2.6	Bouwprogramma en bouwhoogte	27
2.2.7	Fasering	27
3	TOELICHTING BIJ DE VOORSCHRIFTEN.....	28
3.1	Algemene voorschriften.....	28
3.2	Bijzondere voorschriften	29
3.2.1	artikel 1 Zone voor groen – Park Hoekakker (Gr1)	29
3.2.2	artikel 2 Zone voor wonen – woonwijk (Wo1).....	29
3.2.3	artikel 3 Zone voor wonen – voorzieningencluster Prinshoeweg (Wo2). 29	
3.2.4	artikel 4 Overdruk - Waterloop.....	30
3.2.5	artikel 5 Overdruk – Verbinding voor langzaam verkeer / paden	30
3.2.6	artikel 6 Overdruk - ontsluiting zone voor wonen / erfstraten	30
3.2.7	artikel 7 Overdruk - groene parking	30
3.2.8	artikel 8 Overdruk - zone non aedificandi	30
4	OP TE HEFFEN STRIJDIGE VOORSCHRIFTEN	31
5	GEVOLGEN EN ACTIES TER REALISATIE	31
5.1	Afstemming categorieën gebiedsaanduidingen Vlaams gewest.....	31
5.2	Planbaten en planschade en compensatie	31
6	VERPLICHTE SECTORALE STUDIES	32
6.1	MERscreening.....	32
6.1.1	Algemeen.....	32
6.1.2	Conclusies	32

7	OVERLEG EN INSPRAAK	33
8	BIJLAGE 1 : JURIDISCH KADER	35
8.1	Algemeen overzicht.....	35
8.2	Bestemmingsplannen.....	39
8.2.1	Bestemmingsplannen binnen het plangebied.....	39
8.2.2	Bestemmingsplannen onmiddellijke omgeving	43
8.3	Verordeningen.....	43
9	BIJLAGE 2 : BELEIDSKADER.....	44
9.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.....	44
9.2	Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen	45
9.3	Andere relevante plannen.....	46
9.3.1	Masterplan mobiliteit 2020	46
9.3.2	Mobiliteitsplan Antwerpen 2020 – 2025 – 2030	46
9.4	Lopende of geplande projecten in de buurt.....	47
10	BIJLAGE 3 : BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	49
10.1	Ruimtelijke structuur	49
10.2	Natuurlijke structuur.....	51
10.3	Ontsluiting en parkeren.....	55
10.4	Fotoreportage	56
11	BIJLAGE 4 : WATERTOETS.....	58
11.1	Watertoetskaarten.....	58
11.2	Conclusie watertoets.....	60
11.3	Signaalgebied.....	61
12	BIJLAGE 5 : BESLISSING DIENST MER	62
13	BIJLAGE 6 : BESLISSING RVR-TOETS	65
14	BIJLAGE 7 : BESCHIKBARE STUDIES	67



Luchtfoto plangebied RUP Hoekakker

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het plangebied van RUP Hoekakker bevindt zich in de wijk Donk in Ekeren. Het betreft een projectgebied van ca. 18 ha.

In het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen' werd het gebied aangeduid als 'reservegebied voor wonen Hoekakker'. Het GRUP bestemt het gebied vanaf 31 december 2015 voor wonen zoals bepaald in artikel 2C.2 'woongebied', wat betekent dat ontwikkeling mogelijk is onder welbepaalde voorwaarden.

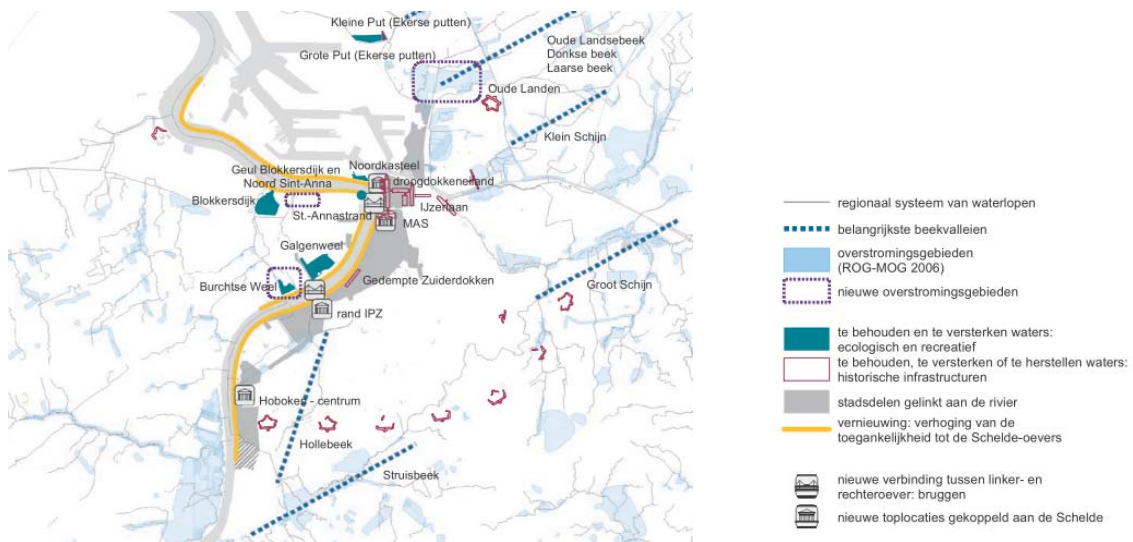
In overeenstemming met de visie van de stad, wensen de ontwikkelaars (Vooruitzicht nv. samen met De Ideale Woning) hier een woongebied te ontwikkelen.

Om de visie te concretiseren werd in opdracht van de ontwikkelaars en in nauwe samenwerking met de stad begin 2015 gestart met de opmaak van een masterplan. De krachtlijnen van dit masterplan worden juridisch verankerd worden in het RUP Hoekakker.

Parallel is een beeldkwaliteitsplan in opmaak. Dit document zal als leidraad gelden voor het ontwerp van de gebouwen en van de publieke ruimte.

Met de opmaak van voorliggend RUP wenst de stad Antwerpen het woongebied te herbestemmen tot een publiek toegankelijk park gecombineerd met kwalitatieve woonontwikkelingen aan de randen en met respect voor de groene ruimte en de waterhuishouding.

Het RUP verfijnt de huidige bestemming en legt voorwaarden op voor de toekomstige ontwikkeling.



sRSA : Selectiekaart waterstad

1.2 Relatie met het s-RSA

1.2.1 Algemeen

Het s-RSA opteert voor een subtiel ingrijpen op wat Antwerpen eigen is. Het tracht met een beperkt aantal strategische acties een maximaal stimulerend effect te hebben op de plek en zijn omgeving. Daartoe formuleert het een generiek en een gebiedsgericht actief beleid. Deze zijn complementair en kunnen niet los van elkaar worden bekeken.

1.2.2 Richtinggevend gedeelte

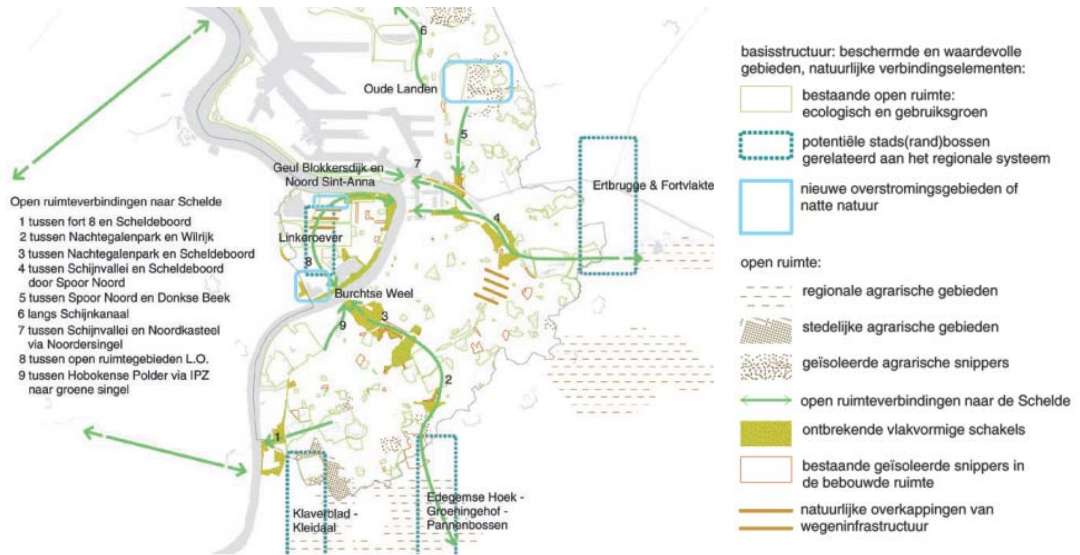
1.2.2.1 Generiek beleid

Het generiek beleid beoogt de opmaak van een algemeen referentiekader dat van toepassing is op heel de stad. Het tracht zeven beelden uit het collectief geheugen te versterken: Antwerpen als Waterstad / Ecostad / Havenstad / Spoorstad / Poreuze stad / Dorpen en Metropool / Megastad. Voor elk van deze beelden is een visie ontwikkeld die op haar beurt wordt vertaald in maatregelen en acties. Het plangebied of de onmiddellijke omgeving komt aan bod in nagenoeg elk van deze beelden.

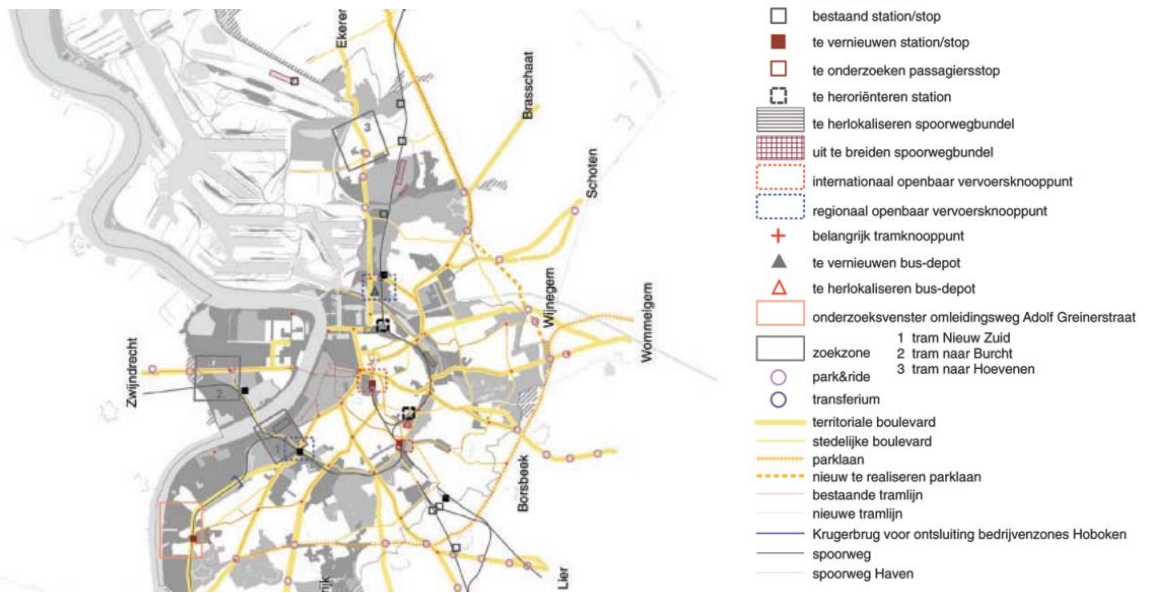
Waterstad

Het herstellen van het waternetwerk kan gebeuren door de oorspronkelijke structuur opnieuw zichtbaar te maken daar waar mogelijk is. Dit betekent dat de kwaliteit van het publiek domein rondom rivier, beken, dokken en kanaal moet vergroot worden en dat de toegankelijkheid ervan moet verbeteren. Het beklemtonen van de relatie met het water betekent in hoofdzaak een herbevestiging van de ruimte langs de Schelde ('stad aan de stroom').

Het plangebied ligt in overstromingsgebied, meer bepaald in een nieuw overstromingsgebied, binnen de beekvallei van de Oude Landsbeek, de Donkse beek en de Laarse beek. Ekeren Donk wordt aangehaald als een te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied onder specifieke randvoorwaarden, op basis van de watergevoeligheid. Bij de bestemming en inrichting van de nieuwe natte gebieden of overstromingsgebieden met lage periodieke overstromingsfactor is het belangrijk een maximale publieke toegankelijkheid na te streven, binnen de marges van de Europese wetgeving natuurbescherming.



sRSA : selectiekaart ecostad



sRSA : Selectiekaart spoorstad

Ecostad

Om de leefkwaliteit te verhogen, moet het stedelijk gebied zijn inwoners groene ruimten kunnen aanbieden om elkaar te ontmoeten, te recreëren en te ontspannen. Deze groene ruimten hoeven er niet allemaal uit te zien als parken of stadsbossen. Open landschappen dragen bij tot de diversificatie van groene ruimten in en rondom de stad. Om hun gebruikswaarde voor de inwoner van de stad te verhogen, dienen deze zones toegankelijk te zijn voor het publiek, door middel van paden voor voetgangers en fietsers.

Het plangebied is gelegen in een nieuw overstromingsgebied of 'natte natuur'. Ekeren Donk wordt gezien als een woonuitbreidingsgebied behorende tot de stedelijke parkstructuur, dat onder specifieke voorwaarden van de Ecostad kan worden ontwikkeld. Ekeren is onderhevig aan overstromingen, ten gevolge van het slecht functioneren van de ondergrondse kanalen die het water van de Schijn afvoeren naar het noordelijke deel van de haven. De buurt ligt bij een polder, die functioneert als wateropvang bij overstromingen. Deze groene zone moet worden gebruikt als buffer om de natuur te versterken en moet overgaan in het noordelijke deel van het park richting Rozemaai en Luchtbal. Het toepassen van het beeld van de Ecostad betekent dat Ekeren verbonden wordt met de stad via dit lineaire groene park, dat het waardevolle polderlandschap wordt beschermd en versterkt en dat er slechts geconcentreerde ontwikkelingsmogelijkheden mogen gegeven worden aan de verbouwbare delen van de ruimte.

Daarnaast kent Ekeren vele kleine snippers landbouwgebied. Deze zijn niet altijd even bruikbaar voor de professionele landbouw. Wanneer ze in de nabijheid liggen van de groengebieden, parken of bossen, kan onderzocht worden of en hoe ze opgenomen kunnen worden in de stedelijke parkstructuur, als ontbrekende schakels.

Spoorstad

De territoriale boulevards (met tramverbinding) en de alternatieve routes (voor autoverkeer) zijn wegen die het centrum van Antwerpen verbinden met andere centra in de regio (vaak de oude steenwegen) en de buurgemeenten. De Veltwijcklaan, ten noorden van het plangebied, wordt aangeduid als een stedelijke boulevard die het district Ekeren doorkruist van de Kapelsesteenweg tot de A12 en de haven. Groot Hagelkruis – Veltwijcklaan wordt, doorheen het centrum van Ekeren richting het westelijk gelegen Havengebied (Transcontinentaalweg) en richting de oostelijk gelegen Kapelsesteenweg, opgevat als een bijzondere variant van de stedelijke boulevard. Deze vormt immers een belangrijke oostwest-verbinding in het noorden van de stad tussen de kernen van de buurgemeenten en de haven.

Het openbaar vervoer, treinen en tramlijnen kunnen een positieve rol spelen in het verwezenlijken van een nieuwe stedelijke concentratie, waarbij de verdere spreiding, fragmentatie en gebrek aan stedelijkheid in het grootstedelijk gebied wordt tegengegaan. De rol van het openbaar vervoer moet verder versterkt worden. Deze oplossingen, samen met de uitwerking van een fijnmazige en optimale verdeling van het verkeer over het lager netwerk van de stad, moet van de stad een ruimtelijk 'open' systeem maken, net zoals haar economie en haar samenleving. Dit is coherent met de mogelijkheden van haar noord-zuid geografische oriëntatie en met de kansen van haar fysische expansie. Aanvullend bij de selectie van de tramlijnen uit het Masterplan Antwerpen en Pegasusplan wordt een zoekzone in Ekeren voorgesteld, nl. ter hoogte van het centrum van Ekeren en ten westen van het plangebied.



- inplanting groen (inzet op het verhogen van groen in bouwblokken)
- restgroen (inzet op het verhogen van groen in de moderne stadswijken)
- wijkgroen (inzet op voldoende groen in de eengezinswijken)
- groene ruimten in de stad
- gepland groen (inzet op een groene ontwikkeling van wastelands: Spoor Noord, Spoor Oost)
- groene dooradering van de haven
- speelplein

sRSA : Selectiekaart poreuze stad

Belangrijkste gebieden:

- 1 Eilandje
- 2 Nieuw Zuid
- 3 Kop Spoor Noord
- 4 Eksterlaar
- 5 Prestibel
- 6 Nieuw Zurenborg
- 7 Kanaalzone
- 8 Hobkense Galet
- 9 UA campus Wilrijk
- 10 F. van Eeden - Ch. De Costerlaan
- 11 Spoor Oost
- 12 Neerland
- 13 Ekeren Donk (Hoekakker)
- 14 Militair Hospitaal
- 15 Stuivenberg - ziekenhuis



- woonuitbreidingsgebieden (WUG) en woonreservegebieden
- nieuwe gemengde woongebieden
- gebieden onder breed management
- onderzoeksvenster buffer industrie/wonen
- te onderzoeken binnen ondersteunend programma toplocatie
- ontwikkelen volgens regels van poreuzestad
- ontwikkelen volgens regels van ecostad
- ontwikkelen volgens regels van ecostad (niet te ontwikkelen zonder geactualiseerde WBS)
- ontwikkelen volgens regels van spoorstad
- ontwikkelen volgens regels van dorpen en metropool: metropolitaan gebied (harde ruggengraat)
- ontwikkelen volgens regels van dorpen en metropool: stedelijk en buurtcentrum (lager netwerk)
- uitgesloten gebieden voor wonen op basis van recreatie
- specifieke ontwikkelingsgebieden - watergevoelig
- uitgesloten gebieden voor bebouwing op basis van watertoets (ROG-MOG 2006), historische waarde of natuurwaarde
- uitgesloten gebieden voor wonen op basis van strategische ruimten en van de visie
- tramlijn
- winkelstraat

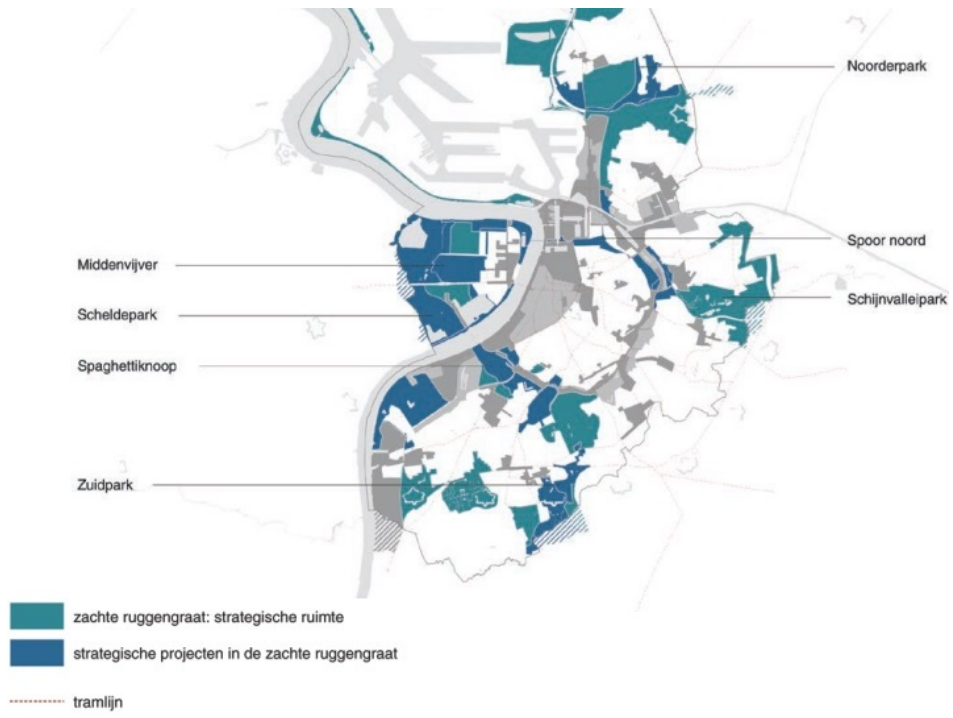
sRSA : Selectiekaart dorpen en metropolen, wonen

Poreuze stad

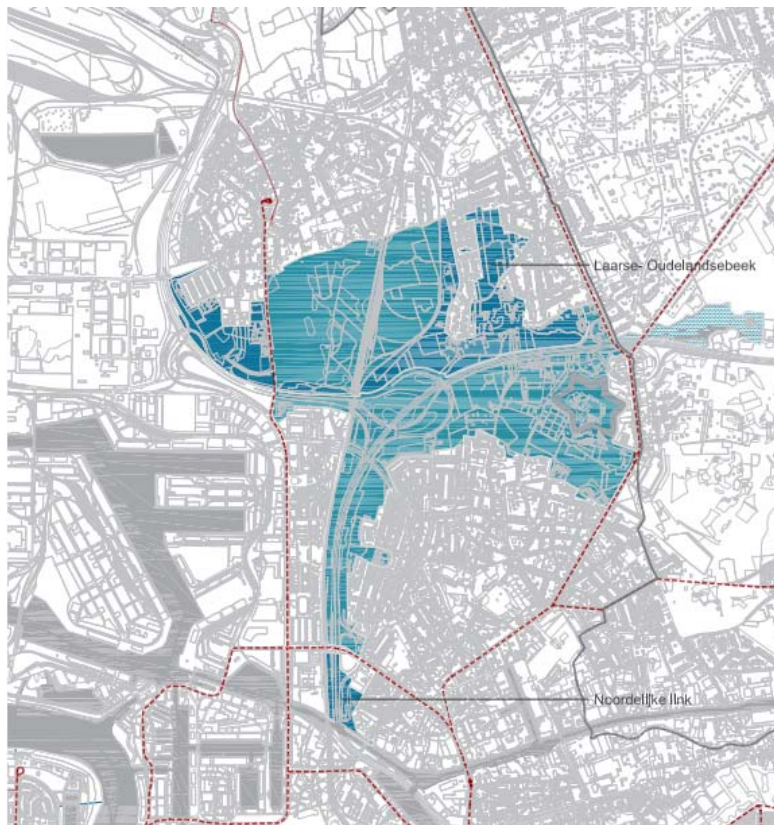
Vanuit de doelstelling om het sociaal-maatschappelijk, cultureel, economisch evenwicht in verschillende wijken te herstellen via ingrepen in de morfologie, de leegstand terug te dringen en de porositeit te verhogen, worden aantal richtlijnen geformuleerd die ondersteunend kunnen zijn bij de opmaak van RUP's. Op basis van de bestaande ruimtelijke structuur worden een aantal gebiedstypes aangeduid, gekoppeld aan een ruimtelijk beleid. Voor het plangebied zijn er geen specifieke selecties.

Dorpen en metropool

- Policentrische stad_ Ekeren is geselecteerd als lokaal stedelijk centrum. Het programma voor de stedelijke en buurtcentra moet verder gepreciseerd worden, met aandacht voor de verschillende situatie in de dorpen, de eventuele gebreken van voorzieningen en de mogelijkheid ze op te laden met nieuwe grootstedelijke functies en activiteiten.
- Wonen_ Hoekakker wordt aangeduid als een zone die bebouwd kan worden onder specifieke voorwaarden. Het uitbreidingsgebied in Donk is een uitgestrekte oppervlakte die grotendeels beplant is en rondom rond al verstedelijkt is door de traditionele verkaveling (eengezinswoningen met tuin). Indien het gebied ooit wordt ontwikkeld, dient de stad hier een specifiek doelgroepenbeleid (gezinnen met kinderen en seniorenwoningen) en betaalbaar aanbodbeleid te voeren. Centraal door het gebied ligt een waterloop. Het project moet het water als startpunt nemen om de structuur van de open ruimte te bepalen. In geen geval mag de bebouwing het watersysteem fundamenteel verstoren. De ontwikkeling van Hoekakker staat onder strikte voorwaarden. Beperkte ontwikkeling is mogelijk, mits het nemen van maatregelen die het groene karakter bewaren en rekening houden met de watertoets (bvb. beperken van kelders en verharding; nieuwe woontypologie met vrije of beperkte grondinname). De ontwikkeling van Hoekakker moet in harmonie aansluiten bij het gebied Ekeren Donk zodat het dorpskarakter en de identiteit van deze wijk gevrijwaard blijft. Het project moet een bijkomend programma aan recreatief medegebruik bevatten en ander recreatief gebruik onderzoeken. De ontsluiting en de verkeersafwikkeling van het gebied moet onderwerp zijn van gebiedsgericht onderzoek en dit in relatie tot de wijk Donk. Bij het parkproject voor het gebied ten oosten van de Oude Landen wordt bijzondere aandacht besteed aan de waterhuishouding. Hierbij moet ook rekening gehouden worden met de impact van de ontwikkeling van Hoekakker.



sRSA : zachte ruggengraat



sRSA : Programma Noorderpark

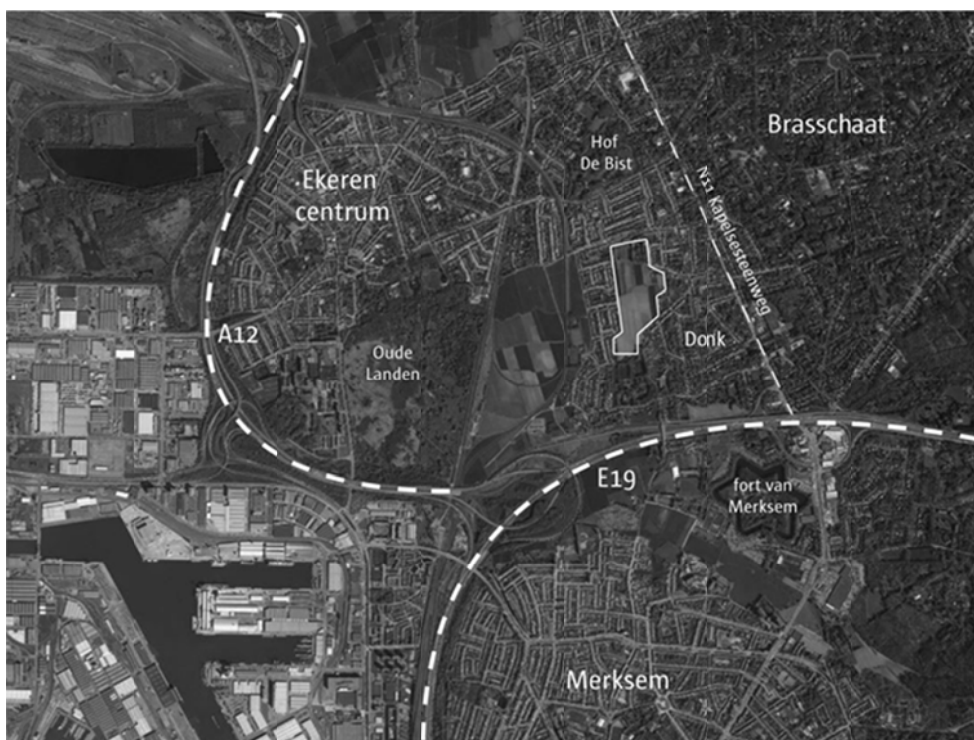
1.2.2.2 Actief beleid

Het actief beleid concentreert zich op vijf strategische ruimten: Harde Ruggengraat / Zachte Ruggengraat / Groene Singel / Levend Kanaal / Lager Netwerk met Stedelijke Centra. Binnen deze ruimten worden strategische programma's geformuleerd, die op hun beurt specifieke projecten omvatten. In het actief beleid van het s-RSA wordt het plangebied gecatalogeerd als een gebied van strategisch belang voor de hoofdstructuur van de stad. Het maakt deel uit van de zachte ruggengraat die een opeenvolging is van onderling verbonden ruimten, gerelateerd aan het watersysteem.

Deze strategische ruimte heeft als voornaamste doelstelling het creëren van een krachtig samenhangend ecologisch systeem zoals omschreven door het beeld van de Ecostad en Waterstad. Deze strategische ruimte is bedoeld als een ruggengraat. Het is een element dat in interactie met de harde ruggengraat de hoofdstructuur van de stad zal bepalen.

Het plangebied wordt gezien als onderdeel van 'het Noorderpark' en vertrekt vanuit de intentie een doorlopend park te realiseren langsheen het water, het behoud van de natuurlijke waarde en het toevoegen van enkele 'lichte' uitrustingen: voet- en fietspaden en enkele kleinere voorzieningen in de onmiddellijke omgeving van woningen.

Bij dit vernieuwingsproject voor het water zal tevens de recreatieve relatie met de omliggende woonwijken mee bekeken worden: een nieuw speelbos voor de buurt, het behoud van de spoorwegovergang aan Lijn 12, en het voorzien in een nieuwe spoor - wegovergang aan Lijn 27A. Het structuurplan stelt voor om de buffercapaciteit van bijkomende natte natuur langsheen de water - lopen in dit gebied (Laarse en Donkse beek), als ontwerpconcept mee te nemen. De inplanting van de bundels moet ook rekening houden met het verval van de Laarse beek en de gewenste afvoer naar het Schijn. Wat vandaag nog belangrijke open ruimtes zijn langsheen de Laarse beek, bvb. de zone voor openbaar nut naast de St. Lukaskliniek te Ekeren, kan binnen deze visie bijkomend ingeschakeld worden en herbestemd als toegankelijke groenzone binnen het gewestelijk RUP. Ook de mogelijkheid kan onderzocht worden om stroomafwaarts aan de Oude Landen (ten westen van de Ekersesteenweg) een nieuwe open bedding te graven die zowel het debiet van de Laarse Beek, de Oudelandse beek als de Donkse Beek kan opvangen. In elk geval moet de inplanting van de spoorwegbundels ten zuiden van het stroomgebied van de Oudelandse beek beperkt blijven, om zo een bufferzone en parkgebied te behouden ten noorden ervan. Enerzijds als behoud van het landschappelijk karakter en anderzijds om de kwaliteit van het nabij gelegen woongebied te vrijwaren.



Situering plangebied RUP Hoekakker

1.3 Situering

Het plangebied situeert zich in het noordwesten van de provincie Antwerpen, op het grondgebied van de stad Antwerpen en meer bepaald van het district Ekeren.

Het projectgebied is circa 18 ha groot en ligt in Ekeren-Donk. Ruimtelijk gezien situeert het plangebied zich tussen de Oude Landen in het westen, Hof De Bist in het noorden, de N11 Kapelsesteenweg in het oosten, en de R1/E19/A1 in het zuiden. In het noorden grenst het plangebied aan de Prinshoeveweg, in het zuiden aan de Gerardus Stijnenlaan.

Hoekakker ligt perifeer ten opzichte van het centrum van Ekeren en in een residentiële omgeving. Het is een open en groen gebied bestaande uit weilanden en akkers. Het gebied is publiek toegankelijk met uitzondering van een pad voor langzaam verkeer dat het gebied doorkruist, een hondenloopzone en een speeltuintje.

Het plangebied wordt bijna volledig omgeven door bebouwing in een klassiek verkavelingspatroon met ééngezinwoningen met voor- en achtertuin. Vanuit de Prinshoeveweg, Gerardus Stijnenlaan en enkele aangrenzende doodlopende straten, zijn er doorzichten naar het plangebied.

Drie waterlopen stromen door of in de onmiddellijke omgeving van het gebied in westelijke richting naar het Groot Schijn. De Donksebeek stroomt door de Prinshoeveweg, de Oudelandsebeek doorkruist het plangebied en de Laarse beek loopt aan de zuidzijde parallel met de E19.

2 ONTWIKKELINGSVISIE

2.1 Krijtlijnen

De ruimtelijke visie voor Hoekakker werd door BUUR in opdracht van de ontwikkelaars en in nauw overleg met de stad Antwerpen vastgelegd in een masterplan waarin een aantal krijtlijnen en concepten werden geformuleerd. Vanuit volgende vier krijtlijnen werd de visie voor Hoekakker vastgelegd:

- Groen voor Ekeren-Donk
- Ruimte geven aan water
- Stedelijk weefsel afwerken
- Connecties met de wijk

2.1.1 Groen voor Ekeren-Donk

Door het grootste deel van het projectgebied tot park te maken, wordt een antwoord gegeven op de vraag naar meer gebruiksgroen voor Ekeren. Op die manier wordt de site een groen hart voor Donk in functie van recreatie en ontmoeting. Het nieuwe park wordt als één geheel gezien met het groengebied Het Laar aan de overzijde van de Gerardus Stijnenlaan. Hoewel dit gebied vandaag niet publiek toegankelijk is, vormt het visueel wel een meerwaarde in de beleving van het nieuwe parkgebied.

Hoekakker is momenteel geen waardevol natuurgebied. De inrichting van het park biedt echter kansen om de ecologische waarde van de site te verhogen en zo de natuur tot bij de omwonenden te brengen. De beek wordt opgewaardeerd en de structuur wordt versterkt zodat de Oudelandse beek een volwaardige plaats krijgt in het park.

2.1.2 Ruimte voor water

In het nieuwe park liggen kansen om ook de wateropgave voor Hoekakker op een goede manier aan te pakken. Door het park grotendeels overstroombaar te maken, kan veel meer dan de noodzakelijke buffercapaciteit worden voorzien. Water wordt in Hoekakker als thema omarmd, en zal mee de identiteit van het park bepalen. Op die manier wordt het watersysteem een leesbaar onderdeel van het landschap.

De randen van het projectgebied zijn hoger gelegen dan het centrale groengebied en bijgevolg niet overstroombaar. Op deze 'droge' randen kan gebouwd worden.

Om de overstromingen vanuit de Oudelandse beek op te vangen, is een minimum buffer nodig van 11.700 m³. In plaats van deze waterbuffer compact op het terrein te positioneren met een eenduidige functie, wordt een waterbuffer van 40.000 m³ landschappelijk geïntegreerd in het parkgebied. De randen van het projectgebied sluiten aan de bestaande straatniveaus en zijn niet overstroombaar (4.2 TAW). Vanaf de randen van het park daalt het grondpeil geleidelijk tot aan het winterbed van de beek.

De waterhuishouding van het park zal variëren doorheen de tijd. Mensen zullen de beek zien aanzwellen bij hevige regens en terug zien krimpen als het droger wordt. Bij grote stormen kan de beek uit haar oevers treden. De neerslagreeksen (huidige en aannames klimaatadaptatie) toonden aan dat de buffer nooit helemaal gevuld zal zijn. Er blijft altijd een veilige marge behouden.

In de directe zone rond de beek wordt een nattere zone gecreëerd. Bijkomend kan op bepaalde plekken meer of minder worden afgegraven zodat ook verder van de beek poeltjes en drassige zones ontstaan, wat de ecologie van het gebied ten goede komt en in het parkontwerp interessante condities oplevert.

2.1.3 Stedelijk weefsel afwerken

In de droge randen worden bouwvelden afgebakend. In deze bouwvelden situeren zich de woningen en voorzieningen, alsook parkeerinfrastructuur voor de bewoners en de nodige wegenis. De overige ruimte van de bouwvelden wordt ingevuld met publieke ruimte en tuinen.

In de bouwvelden wordt ingezet op een mix van verschillende woningen en doelgroepen. Zo blijft flexibiliteit behouden voor de toekomst. Het project zal gefaseerd worden gebouwd. Algemeen worden twee types gebouwen voorzien in het project: eengezinswoningen die aansluiten bij de wijk en vrijstaande gebouwen (gestapelde woningen en voorzieningen) die afgestemd zijn op het park.

De cluster met voorzieningen wordt gesitueerd aan de Prinshoeweg omwille van bereikbaarheid en zichtlocatie. Mogelijke voorzieningen zijn een buurtwinkel, een kinderdagverblijf, een dienstencentrum, kleine zelfstandige activiteiten en andere gemeenschapsfuncties. De bebouwde rand bepaalt mee de beleving in het park.

2.1.4 Connecties met de wijk

Het bestaande traag netwerk in de omgeving wordt versterkt binnen het projectgebied, dat tot nu toe amper toegankelijk was. Centraal door het park loopt een fietsverbinding van noord naar zuid. In een latere fase kan dit fietspad eventueel worden doorgetrokken langs de site van het rusthuis ten zuiden, aantakkend op de E. Waghemansbrug, om zo de verbinding te maken richting Merksem.

Verschillende oost-west paden binnen de wijk connecteren de buurt met het park en sluiten aan op de bestaande straten. De bijkomende paden in het projectgebied versterken de fiets- en wandelroutes naar de haltes van het openbaar vervoer.

De voorzieningen worden het dichtst bij ontsluiting met openbaar vervoer geplaatst, namelijk de bushalte aan Prinshoeweg. Betreffende buslijn maakt de verbinding met het station en het centrum van Ekeren.

Het stratenpatroon sluit aan op de bestaande wegenis. Bijkomende doorsteekbewegingen voor gemotoriseerd verkeer worden vermeden én het autoverkeer wordt verspreid over de site zodat er minimaal overlast is op de buurt. Het verkeer wordt gebundeld op de lus Prinshoeweg – De Oude Landen – Laar. Het masterplan zet in op bijkomende buurtondersteunende functies zodat korte verplaatsingen te voet of per fiets gebeuren i.p.v. met de auto. Bovenlokale voorzieningen zijn niet wenselijk om de verkeersattractie te beperken. De ontsluiting van de woonvelden gebeurt via autoluwe erfstraten. Deze sluiten niet rechtstreeks aan op het park.

De nieuwe bewoners parkeren in ondergrondse parkeergarages onder de bouwvelden. Deze parkings zijn in lengte beperkt om ondergrondse waterstromen niet te hinderen. De parkeergelegenheid voor bezoekers wordt verspreid over het terrein in kleinere parkeerpockets in de bouwvelden en aan het park en eventueel ondergronds voor bezoekers van de voorzieningen.



Masterplan Hoekakker : overzichtsplan

2.2 Visie op het plangebied

Bovengenoemde krachtlijnen vormen de basis voor het masterplan en worden doorvertaald in het RUP.

2.2.1 Parkrand

De bebouwde omgeving rond het projectgebied wordt gekenmerkt door onafgewerkte randen en heeft momenteel weinig of geen relatie met Hoekakker. Op de droge randen van de site kan gebouwd worden. Er wordt ingespeeld op deze 2 condities door de bebouwde rand af te stemmen op de wijk én op het park.

De bestaande bouwblokken van de wijk kunnen afgebouwd worden met eengezinswoningen. Deze rijwoningen zijn twee à drie bouwlagen hoog, net zoals de bestaande woningen in de wijk. Door tuin tegen tuin te plaatsen, wordt inkijk vermeden.

De rand aan de kant van het park wordt gevormd door een andere typologie: vrijstaande gebouwen. Deze gebouwen staan letterlijk met hun voet in het park. De gebouwen zijn op schaal van het park en interageren met de groene ruimte. Het gaat om gestapelde woningen (en voorzieningen) van maximum 4 bovengrondse bouwlagen.

Er wordt gekozen om binnen een bouwveld geen aaneengesloten volume te zetten, maar verschillende volumes om zo transparantie en doorzicht naar de achterliggende rijwoningen en publieke ruimte te bekomen. Autoluwe erfstraten negotiëren tussen deze twee typologieën, de wijk én het park. In de bebouwde parkrand zijn binnen de bouwvelden verschillende typologieën mogelijk. Vanuit het park levert deze mix een gevarieerd beeld op.

2.2.2 Voorzieningen

In het masterplan worden lokale voorzieningen voorgesteld. Er wordt meer bepaald gedacht aan volgende als mogelijkheden :

- een buurtwinkel of kleine supermarkt
- horeca
- praktijkruimtes
- gemeenschapsvoorzieningen (bvb. een kinderdagverblijf, een buurtschool of een dienstencentrum)
- assistentiewoningen of serviceflats
- een stadsboerderij

Aan de Prinshoeweg wordt ruimte voorzien voor commerciële voorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen. Hier wordt concreet gedacht aan een buurtwinkel of kleine supermarkt, kinderdagverblijf, horeca en enkele praktijkruimtes. De voorzieningen worden geclusterd nabij het openbaar vervoer. Er bestaat de mogelijkheid dat boven deze voorzieningen assistentiewoningen of serviceflats worden gebouwd.

Ook in de andere bouwvelden op de site is ruimte voor een voorziening complementair aan het wonen, zij het minder uitgebreid en enkel gemeenschapsvoorzieningen en een stadsboerderij.

Het park (met eventueel stadslandbouw en recreatiemogelijkheden) is uiteraard ook een belangrijke voorziening voor de buurt.



Voorbeeld van mogelijke situering erfstraten (masterplan)



Principe van ontsluiting in een erfstraat (masterplan)



Voorbeeld van mogelijke inplanting ondergrondse bewonersparkings ondergrondse bezoekersparkings (*) (masterplan)



Voorbeeld van mogelijke inplanting bovengrondse bezoekersparkings (masterplan)

2.2.3 Ontsluiting

De ontsluiting van de woningen gebeurt via erfstraten tussen de ééngezinswoningen en vrijstaande gebouwen of tussen de plangrens en de vrijstaande gebouwen. Alle woningen en voorzieningen hebben een toegang via deze erven. Het masterplan voorziet om de erven minimaal 12 meter breed te maken. Er is voldoende ruimte voor voortuinstroken, publiek groen en straatbomen. Inritten naar ondergrondse parkeergarages en bovengrondse bezoekersparkings situeren zich aan de koppen van de erven. Zodoende kunnen deze straatjes grotendeels autovrij worden ingericht. Lossen en laden in de erven is mogelijk, maar doorgaand verkeer en parkeren dient ontmoedigd te worden.

Alle woningen zijn voor de brandweer bereikbaar via de erfstraten. Tussen de achtertuinen van de bestaande woningen en de achtertuinen van de nieuwe rijwoningen kunnen eventueel informele buurtpadjes worden aangelegd. Deze geven de huidige bewoners een snellere verbinding met het park. Daarnaast maken deze paden de tuinen van de nieuwe rijwoningen toegankelijk om bijvoorbeeld fietsen te stallen in de tuinberging.

2.2.4 Parkeren

Alle nieuwe bewoners, zowel die van de eengezinswoningen als van de gestapelde woningen, parkeren ondergronds. Lange aaneengesloten ondergrondse constructies zijn omwille van de grondwaterstromen niet wenselijk. De huidige parkeernorm van de stad wordt gebruikt om in te schatten welke ruimte er noodzakelijk is en om de zones voor wonen af te bakenen. Bij deze oefening is gerekend met 1,5 parkeerplaatsen per woning. De oppervlaktes van de ondergrondse garages (1 bouwlaag) zijn groter dan de footprint van de gebouwen. Bijgevolg zullen op deze delen van het dak van de parkeergarages collectieve tuinen en voortuinstroken worden aangelegd. Immers private ondergrondse constructies onder openbaar domein worden niet toegelaten.

Bijkomend werd rekening gehouden met 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers. Om de visuele impact op het openbaar domein te beperken, wordt gewerkt met verschillende parkeerpockets.

Door de parkeerplaatsen in de erfstraten te beperken, worden bewoners aangemoedigd om ondergronds te parkeren. De groene parkings liggen verder van de nieuwe woningen en presenteren zich duidelijk als parking voor de bezoekers in plaats van voor de bewoners.

Ook voor bezoekers van de voorzieningen moeten voldoende plaatsen worden aangelegd.



Voorbeeld van mogelijke invulling bebouwde en onbebouwde ruimte (masterplan)

2.2.5 Bebouwing, verharde ruimte en groene ruimte

Naast de bebouwing, zal voor de ontsluiting en het bovengronds parkeren verharde ruimte worden aangelegd.

Het overgrote deel van het plangebied blijft evenwel onverhard (bij benadering 80% van de totale site). Deze wordt ingericht als park, de publieke groene ruimte in de erfstraten en private en collectieve tuinen.

Een belangrijk deel van de groene ruimte is gelegen op privaat domein, maar heeft een belangrijk beeldbepalend karakter op het openbaar domein. Het gaat hier om de ruimte gelegen boven de ondergrondse parkeergarages, de voortuinstroken en de buurtpaden.

De overige groene ruimte op privaat domein behelst private en/of collectieve tuinen.



Voorbeeld van mogelijke bouwhoogte (masterplan)



Voorbeeld fasering: eerste fase 360 woningen west (1, 2, 3 en 4), in de tweede fase 90 bijkomende woningen en voorzieningen (5, 6, 7 en 8)

2.2.6 Bouwprogramma en bouwhoogte

Het masterplan is opgemaakt rekening houdend met een bouwprogramma van maximum 450 wooneenheden. De verdeling ééngezinswoningen / meergezinswoningen wordt niet bepaald in het RUP. De afbakening van de woonzones gebeurde evenwel op basis van het masterplan waarbij 56 ééngezinswoningen en 394 appartementen werden voorzien. Voor de berekening van de ruimte-inname is uitgegaan van rijwoningen van 7,5m breed en appartementen van 100m².

De hoogte van de nieuwe ééngezinswoningen sluit aan bij de bestaande ééngezinswoningen in de omgeving: maximum 2 bovengrondse bouwlagen met plat dak of 3 bovengrondse bouwlagen met schuin dak.

De gestapelde woningen en/of voorzieningen zijn maximaal 4 bovengrondse bouwlagen hoog met plat dak.

2.2.7 Fasering

Aangezien het om een relatief groot project gaat in Ekeren Donk, wenst de stad dat tussentijds de ruimtelijke draagkracht wordt aangetoond. Er wordt vooropgesteld dat in de eerste fase max. 360 woningen wordt gebouwd. Na aantonen van de ruimtelijke draagkracht aan de hand van een nieuwe mobiliteitsstudie kunnen dan in een tweede fase nog 90 bijkomende woningen worden voorzien. In totaal ligt de bovengrens van het masterplan op 450 woningen (of 25w/ha).

Voorafgaand aan de bouw van de woningen en voorzieningen moet het park aangelegd worden.

3 TOELICHTING BIJ DE VOORSCHRIFTEN

In het RUP zijn algemene voorschriften van toepassing evenals bijzondere gebiedsspecifieke voorschriften voor de bestemmingszones en overdrukken.

Onderstaand worden bijkomende verduidelijkingen gegeven bij de stedenbouwkundige voorschriften. Bepaalde artikels zijn vanzelfsprekend en hiervoor is geen bijkomende toelichting nodig en in betreffend geval wordt enkel de titel vermeld.

Op basis van het ontwerpmatig onderzoek dat heeft geresulteerd in het masterplan, is het plangebied deels bestemd als Zone voor groen en deels als Zone voor wonen. Het woongebied omvat alle gebouwen, ondergrondse parkings, erfstraten en bovengrondse pocketparkings zoals ingetekend in het masterplan. Uitzondering hierop vormen de 2 pocketparkings langs de Oudelandsebeek aan de westzijde van het plangebied. Vanwege hun ligging tot op 7 meter van beide oevers van de Oudelandsebeek, werden deze als Zone voor groen bestemd. Omdat in het park inrichting en gebruik als parking niet wordt toegelaten (om het park en de parkranden te vrijwaren) werd afwijkend voor deze twee pocketparkings met een overdruk gewerkt.

Het woongebied is onderverdeeld in 2 types : de woonwijk (Wo1) en de voorzieningencluster Prinshoeweg (Wo2). Het is de bedoeling dat voorzieningen immers in hoofdzaak aan de Prinshoeweg worden gesitueerd. De inrichtingsvoorschriften van beide artikels is nagenoeg hetzelfde. In de voorzieningencluster Prinshoeweg worden evenwel aanzienlijk meer bestemmingen toegelaten.

Verder zijn er overdrukken in functie van het bepalen van ontwikkelingsmogelijkheden van de Oudelandsebeek, de realisatie van de gewenste padenstructuur, de ontsluitingsmogelijkheden van de woonzones en beperking van bouwmogelijkheden in de noordelijke kop van het park (in zone voor voorzieningencluster Prinshoeweg).

3.1 Algemene voorschriften

De algemene voorschriften behelzen een aantal overkoepelende bepalingen over :

- Duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen : deze voorschriften dekken de duurzaamheidsprincipes uit het masterplan af.
- Werken van algemeen belang : onder voorwaarden zijn werken van algemeen belang overal toegelaten.
- Fasering en bouwprogramma : het bouwprogramma (maximaal aantal woningen en de maximale totale vloeroppervlakte voor voorzieningen) wordt in dit voorschrift bepaald evenals de verplichting om voorafgaand aan de ontwikkeling van de woningen het park aan te leggen. Ook de fasering van het bouwprogramma wordt vastgelegd.
- Globale inrichtingsvisie : vergunningsaanvragen moeten kaderen in een globale inrichtingsvisie voor het gehele plangebied. Dit om te verzekeren dat elk project voldoet aan de beoogde kwaliteit.
- Parkeren : het RUP bepaalt dat voldoende autoparkeerplaatsen en fietsparkeerplaatsen moeten gerealiseerd worden om de parkeerdruk van de woningen en de voorzieningen op te vangen binnen het plangebied. Ook wordt de verplichting opgelegd om het bewonersparkeren verplicht ondergronds en geclusterd te organiseren. Hierdoor wordt gegarandeerd dat het gebruik en het uitzicht van het openbaar domein niet wordt gedomineerd door geparkeerde auto's en een wildgroei van in- en uitritten.

- Maaiveld en ondergrondse constructies : de realisatie van het park (inclusief waterbuffer) zal gepaard gaan met wijzigingen van het maaiveld. Dit wordt dan ook uitdrukkelijk toegelaten. Het RUP legt wel op dat de aansluitingen op de aanpalende percelen op gelijke hoogte moet gebeuren.

Achteraan worden de gehanteerde termen gedefinieerd. De definities van de begrippen zijn deze die algemeen worden toegepast door de stad Antwerpen, aangevuld met een aantal specifieke begrippen gerelateerd aan dit RUP.

3.2 Bijzondere voorschriften

3.2.1 artikel 1 Zone voor groen – Park Hoekakker (Gr1)

In dit voorschrift worden de toegelaten activiteiten gespecificeerd en inrichtingsvoorschriften geformuleerd. Zo wordt ondermeer de realisatie van de 40.000 m³ waterbuffer als verplicht onderdeel van het park opgelegd.

Ook wordt een bepaling opgenomen aangaande de relatie tussen het park en de Oudelandsebeek en de verplichting om het netwerk van paden voor langzaam verkeer te integreren in het parkontwerp.

Parkeren wordt uitgesloten met uitzondering van de zones aangeduid op het grafisch plan als Artikel 7. Overdruk - groene parking

3.2.2 artikel 2 Zone voor wonen – woonwijk (Wo1)

Deze zone is bestemd voor wonen en een beperkt aantal aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen (gemeenschapsvoorzieningen, stadslandbouw, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten).

De inrichtingsvoorschriften hebben betrekking op de gebouwen, de niet-bebouwde ruimte, de relatie met het park en de ondergrondse parkings.

De ontsluiting van Wo1 wordt in een afzonderlijk artikel (Artikel 6 – overdruk ontsluiting zone voor wonen / erfstraat) geregeld.

3.2.3 artikel 3 Zone voor wonen – voorzieningencluster Prinshoeveweg (Wo2)

Deze zone is bestemd voor wonen en een uitgebreid gamma van aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen (handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, stadslandbouw, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen).

De inrichtingsvoorschriften hebben betrekking op de gebouwen, de niet-bebouwde ruimte, de relatie met het park en de ondergrondse parkings.

De ontsluiting van Wo1 wordt in een afzonderlijk artikel (Artikel 6 – overdruk ontsluiting zone voor wonen / erfstraat) geregeld.

3.2.4 artikel 4 Overdruk - Waterloop

De Oudelandsebeek is als overdruk aangeduid op het grafisch plan.

Het tracé is indicatief en kan aangepast worden in functie van de waterbeheersing (uitbreiding van het waterbergend vermogen) en van de verhoging van de ecologische waarde.

De aansluitingen liggen vast.

3.2.5 artikel 5 Overdruk – Verbinding voor langzaam verkeer / paden

Het te realiseren netwerk van paden voor langzaam verkeer is eveneens op het grafisch plan aangeduid.

Het inschakelen van het plangebied om de verbinding in de wijk te versterken is een belangrijke doelstelling en wordt op deze manier gegarandeerd.

3.2.6 artikel 6 Overdruk - ontsluiting zone voor wonen / erfstraten

Er werd expliciet gekozen om geen oost-westverbindingen te creëren voor gemotoriseerd verkeer door het plangebied en om de ontsluiting van het gebied te spreiden.

De aanduiding van de ontsluiting van de zone voor wonen op het grafisch plan garandeert de uitvoering op het terrein van dit principe.

3.2.7 artikel 7 Overdruk - groene parking

In afwijking van de algemene opzet van Artikel. 1 Zone voor groen, maakt het RUP de aanleg van 2 groene parkings in de zone voor groen mogelijk. Er is expliciet gekozen om deze parking geen onderdeel te laten uitmaken van de zones voor wonen (artikels 2 en 3) en ook niet om parkeren in het park als algemeen principe te hanteren.

De betreffende voorschriften leggen uitdrukkelijk op dat deze parkings een groen karakter moeten hebben en geïntegreerd worden in de parkinrichting.

3.2.8 artikel 8 Overdruk - zone non aedificandi

Om er voor te zorgen dat er voldoende ruimte is in Wo2 voor de noodzakelijke ondergrondse parkings én om de bouwmogelijkheden bovengronds te beperken is een overdruk aangeduid die de nodige garanties biedt.

4 OP TE HEFFEN STRIJDIGE VOORSCHRIFTEN

Ten gevolge van dit RUP wordt art. 2C.1 Reservegebied voor wonen Hoekakker van het GRUP Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen opgeheven.

5 GEVOLGEN EN ACTIES TER REALISATIE

5.1 Afstemming categorieën gebiedsaanduidingen Vlaams gewest

In het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 'tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de RUP's' wordt opgelegd dat er bij de opmaak van de uitvoeringsplannen een aantal categorieën van gebiedsaanduidingen als uitgangspunt worden gebruikt.

In volgende tabel wordt aangegeven in welke categorie elke bestemmingszone uit voorliggend RUP valt.

Categorieën Vlaams gewest	Bestemmingszones van de stad Antwerpen
Categorie 1 wonen	Art 2 zone voor wonen (Wo1)
Categorie 1 wonen	Art. 3 zone voor wonen (Wo2)
Categorie 7 overig groen	Art 1 zone voor groen (Gr1)

5.2 Planbaten en planschade en compensatie

De mogelijke planbaten en planschade en gebruikerscompensatie is aangeduid op het plan "Plancompensatie".

6 VERPLICHTE SECTORALE STUDIES

6.1 MERscreening

6.1.1 Algemeen

Een screening naar mogelijke relevante factoren die in milieueffecten zouden kunnen resulteren werd uitgevoerd. Adviesinstanties werden opgevraagd en aangeschreven.

De dienst MER heeft, na ontvangst van het volledige dossier, op 25 september 2017 beslist dat het RUP Hoekakker geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is. De beslissing van de dienst MER is toegevoegd in bijlage aan de toelichtingsnota.

6.1.2 Conclusies

Hierbij volgt een bondige samenvatting van de conclusies van de verschillende relevante thema's waarover binnen de screening uitspraken gevraagd worden:

Discipline bodem

Met de herbestemming worden de zones waar bebouwing kan voorzien worden en waar ruimte voor park en waterbuffering wordt ingericht, ruimtelijk afgebakend. Dit is een verbetering ten opzichte van de huidige bestemming, gezien hier bebouwing en verharding in het hele plangebied gerealiseerd kan worden (mits rekening houdende met de waterhuishouding en ruimte voor buffering).

Daarnaast maakt voorliggend RUP geen activiteiten mogelijk die een aanzienlijk negatief effect kunnen hebben op de bodemkwaliteit.

Discipline grond- en oppervlaktewater

Het plangebied speelt een belangrijke rol in de waterhuishouding van de wijdere omgeving. De inrichting van het plangebied zal dan ook een potentieel effect hebben op deze interactie, o.a. op het bufferend vermogen tegen overstromingen, of op de infiltratie naar het grondwater.

Om te voldoen aan de Watertoets werd een studie opgemaakt (Watertoets Woonreservegebied Ekeren, IMDC) waarin werd onderzocht in hoeverre deze effecten nadelig zijn, en welke maatregelen kunnen worden getroffen om die effecten op te heffen.

Het plan voorziet ter hoogte van het centrale parkgebied een buffervolume van 40.000 m³ langs de Oudelandse beek in functie van de overstromingsgevoeligheid van het gebied.

Er kan gesteld worden dat de uitvoering van het RUP niet zal resulteren in aanzienlijke negatieve milieueffecten op grond- en oppervlaktewater. Bepalingen die aanzienlijk negatieve effecten op de grond- en oppervlaktewaterhuishouding vermijden zijn inherent aan het RUP. Er worden geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht tav zowel de planologische en de feitelijke toestand.

Discipline fauna en flora

Hoekakker is momenteel geen waardevol natuurgebied. De inrichting van het park biedt echter kansen om de ecologische waarde van de site te verhogen. De aanwezige beek wordt opgewaardeerd en de structuur wordt versterkt zodat de Oudelandse beek een volwaardige plaats krijgt in het park.

Ook wordt ingezet op een ecologische noord-zuid corridor die aansluit op de groene ruimte ten zuiden van de Gerardus Stijnenlaan. Centraal in het park ontstaat dan een natuurlijk landschap. Het 'bosje' in het noorden van het plangebied wordt geïntegreerd in deze groenstructuur.

Zowel ten opzichte van de planologische als de feitelijke situatie worden geen aanzienlijk negatieve milieueffecten verwacht ten aanzien van fauna en flora.

Discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Voorliggend plan is niet van die aard dat ze aanzienlijk negatieve effecten op de discipline landschap, onroerend erfgoed en archeologie zal teweeg brengen.

Discipline mens ruimtelijke aspecten (inclusief hinder en mobiliteit)

Er kan geoordeeld worden dat de invloed van het voorliggend plan op de discipline mens beperkt blijft.

In het MOBER zijn ook aanbevelingen en suggesties geformuleerd buiten het plangebied, maar die een positieve bijdrage kunnen leveren voor de verbetering van de mobiliteitstoestand van het plangebied en omgeving. Het gaat hier om flankerende maatregelen die op zich niet noodzakelijk zijn om een negatief mobiliteitseffect van het project te milderen, daar het project op zich geen aanzienlijk negatief effect heeft op de mobiliteitstoestand, maar die er toe strekken de algemene mobiliteitstoestand in de ruimere omgeving van het project te verbeteren.

Andere milieudisciplines

Gezien de doelstellingen van het RUP en de aard van de voorziene activiteiten zijn er geen effecten te verwachten in de disciplines mens-gezondheid, energie- en grondstoffenvoorraad, stoffelijke goederen of klimaat.

Algemene conclusie

Het plan is plan-mer-plichtig van rechtswege, gezien het plan kader vormt voor een project van bijlage I, II of III van het uitvoeringsbesluit. De opmaak van een plan-MER van rechtswege wordt niet noodzakelijk geacht gezien het RUP een klein gebied van lokaal niveau betreft. Het plan is derhalve screeningsgerechtigd.

Uit de screening van de milieueffecten bij de ontwikkeling van het plan blijkt dat de activiteiten die binnen het gewenste planologisch kader kunnen worden gerealiseerd slechts een beperkte impact hebben op de milieueffecten. Rekening houdend met de kenmerken van het plan, de omgeving en de gevoerde analyse blijkt dat de mogelijke negatieve milieueffecten van het plan niet aanzienlijk zijn. Er moet bijgevolg geen plan-MER worden opgemaakt.

7 OVERLEG EN INSPRAAK

Dit RUP is opgemaakt op basis van het masterplan Hoekakker. Over het masterplan werd veelvuldig overlegd zowel tussen de eigenaars, het beleid als met de verschillende stadsdiensten maar ook met de hogere overheden, de waterloopbeheerder, brandweer en andere betrokkenen.

In het kader van de opmaak van het masterplan werd tijdens de fase 'voorontwerp' een informatiemoment voor omwonenden en geïnteresseerden georganiseerd door de stad.

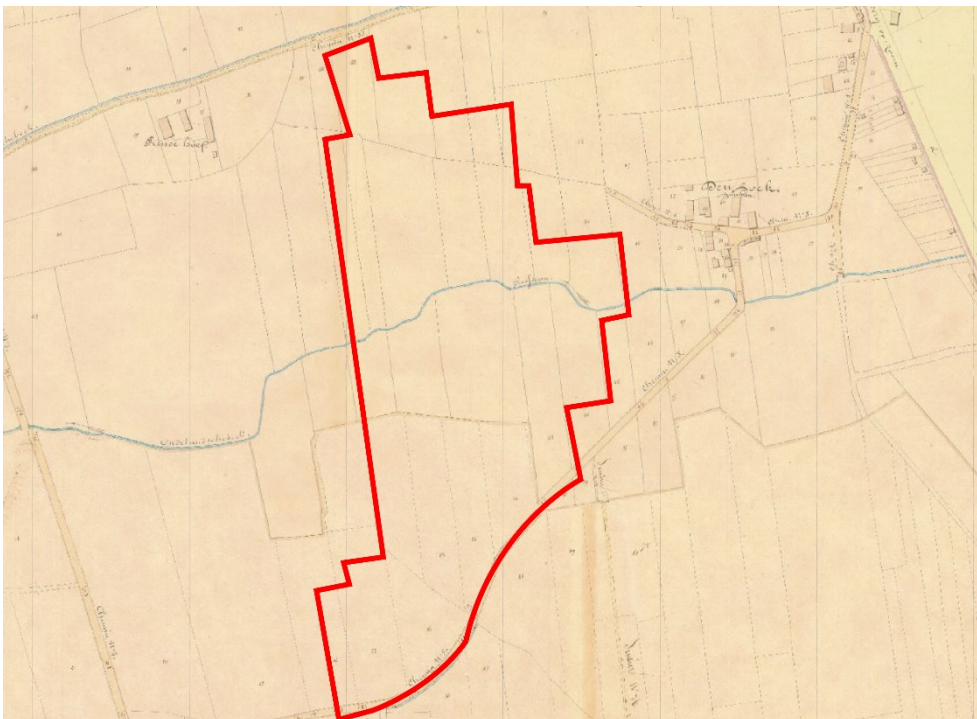
8 BIJLAGE 1 : JURIDISCH KADER

8.1 Algemeen overzicht

	plangebied	omgeving plangebied
Gewestplan	Niet van toepassing	Woongebied; Gebied voor service residentie; Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.
Plannen van aanleg	Geen	BPA De Bist
Ruimtelijke uitvoeringsplannen	GRUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen	<ul style="list-style-type: none"> • GRUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen • GRUP Spoorweginfrastructuur en natuurpark Oude Landen
Overstromings-gevoelige gebieden	Mogelijk overstromingsgevoelig gebied (noordelijk deel); effectief overstromingsgevoelig gebied (zuidelijk deel)	Mogelijk overstromingsgevoelig gebied; effectief overstromingsgevoelig gebied.
Beschermde monumenten	Geen	Woning De Ridder (op ca. 370m ten ZO)
Beschermde landschappen	Geen	<ul style="list-style-type: none"> • Oude Landen (op ca. 860m ten W) • Peerdsbos (op ca. 1500m ten O)
Beschermde stads- en dorpsgezichten	Geen	Geen

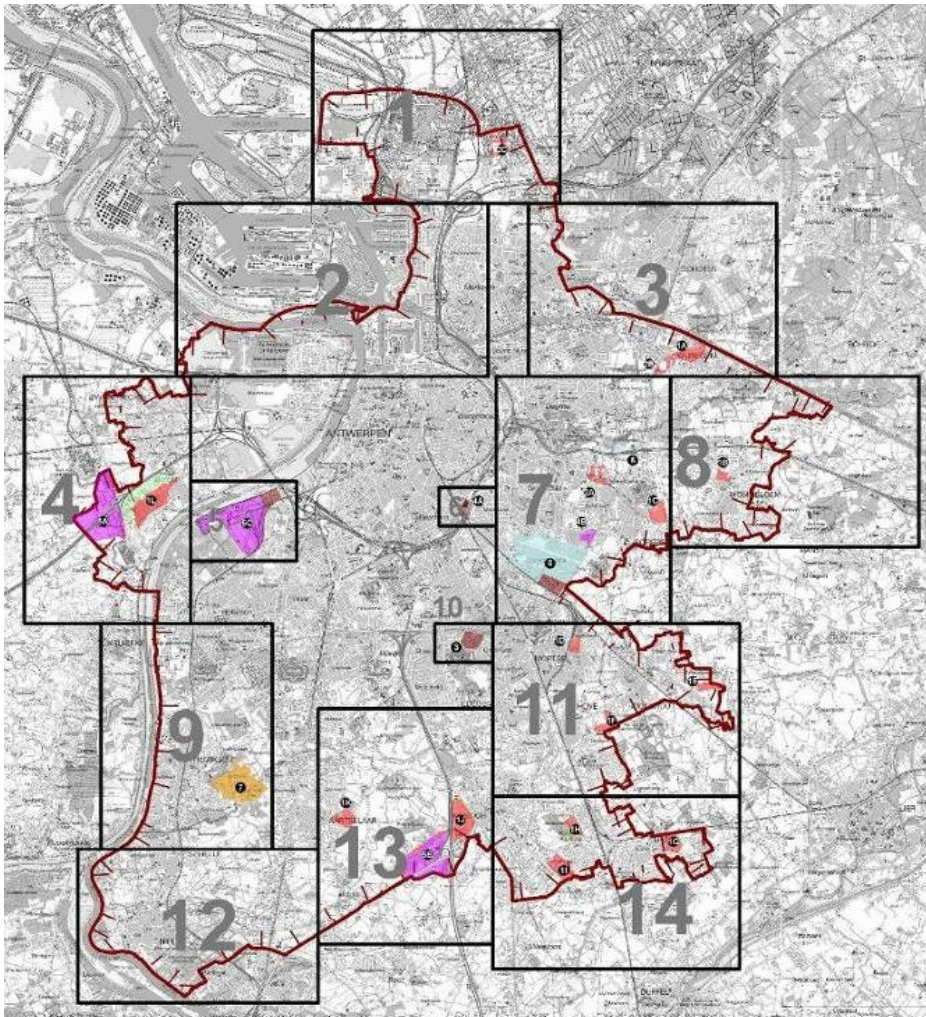


VHA-waterlopen (bron: Geopunt)



Buurt- en voetwegen (bron: Geopunt)

	plangebied	omgeving plangebied
Inventaris bouwkundig erfgoed	Geen	<ul style="list-style-type: none"> • Landhuis op ca. 25m ten NO • Architectenwoning Robert Mulder op ca. 70m ten O • Jongensgemeente-school en onderwijzerswoning op ca. 60m ten O • Vrijstaande woning inlaat-modernistische stijl op ca. 150m ten O • Woning Hertsens op ca. 80m ten Z • Woning Dierckx op ca. 140m ten ZO • Villa in naoorlogs modernisme op ca. 200m ten ZO; • Hof van Delft of Laarkasteel op ca. 210m ten ZO; • Villa in regionalistische stijl op ca. 400m ten • Laat-moderne eengezinswoning op ca. 160m ten W • Prinshoeve op ca. 180m
Ankerplaats	Geen	Peerdsbos en Park van Brasschaat op ca. 1700m ten O
Habitatrichtlijngebied	Geen	Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen op ca. 1700m ten O
Vogelrichtlijngebied	Geen	Geen
VEN-gebied	Geen	De Oude Landen en Bospolder op ca. 900m ten W
VHA-waterlopen	Oudelandse Beek (2 ^e categorie)	<ul style="list-style-type: none"> • Donkse Beek (2e categorie) ten N • Laarse Beek (2e categorie) op 350 m ten Z
Atlas der Buurt- en voetwegen	Geen	<ul style="list-style-type: none"> • Buurtweg n° 5 (Gerardus Stijnenlaan / Prinshoeveweg) • Voetweg n° 76



GRUP Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen: afbakening en aanduiding deelplannen



GRUP Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen: deelplan 1 met 'reservegebied voor wonen': 2c, Hoekakker

8.2 Bestemmingsplannen

8.2.1 Bestemmingsplannen binnen het plangebied

Het GRUP Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen is van toepassing op het plangebied.

8.2.1.1 GRUP Afbakening Grootstedelijk gebied Antwerpen (GRUP AGGA)

Het plangebied is gelegen binnen de afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen. (BVR definitieve vaststelling 19 juni 2009). Met dit plan stelt de Vlaamse Regering twee zaken voor:

1. een afbakeningslijn die aangeeft waar de stedelijke ontwikkeling van het Antwerpse in de toekomst kan gebeuren.
2. aanpassingen aan de stedenbouwkundige voorschriften op verschillende locaties om nieuwe ruimte te creëren voor wonen, werken, verkeersinfrastructuur stadsbossen en stedelijk groen.



Dit brengt met zich mee dat hier een stedelijk gebiedsbeleid zal gevoerd worden. Dit betekent dat vanuit het principe van gedeconcentreerde bundeling het stedelijk gebied wordt versterkt. Hierbij vormen ontwikkeling, verdichting en concentratie de uitgangspunten.

Om uitzwerming, lintbebouwing en wildgroei van activiteiten in het buitengebied te vermijden, is dit beleid gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen, het voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van stedelijke activiteiten en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit. Zo wordt een versnippering van de ruimte voorkomen.

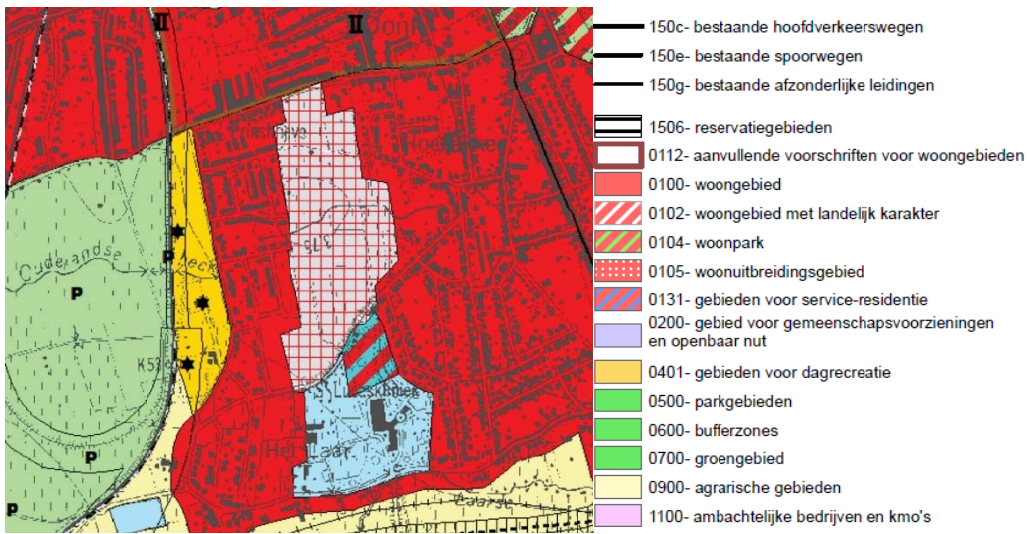
Er moet echter ook rekening gehouden worden met de draagkracht van het stedelijk gebied, niet alleen kwantiteit maar ook kwaliteit van ruimte en woonomgeving staat voorop. Het is noodzakelijk om de stedelijke gebieden te vernieuwen door het doorvoeren van onder andere een meer dynamische stadsvernieuwing en door strategische projecten. Het ontwikkelen van nieuwe woontypes en kwalitatieve leefomgevingen is een doelstelling.

In het GRUP Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen werd het plangebied bestemd als 'reservegebied voor wonen Hoekakker' en is het vanaf 31 december 2015 bestemd voor wonen zoals bepaald in artikel 2C.2 'woongebied'.

Onderstaande tabellen geven de verordende stedenbouwkundige voorschriften weer.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>De reservegebied 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 werkmak. Een fasering van de huisvestingsprojecten is in dergelijke deelgebieden aangewezen.</p>	 <p>Artikel 2C.1. Reservegebied voor wonen</p> <p>2C.1.1. Het gebied is vanaf 31/12/2015 bestemd voor wonen zoals bepaald in artikel 2 C.2. 'woongebied'.</p>
<p>Om voorafgaandelijk aan de ontwikkeling van het gebied al waterbufferende maatregelen toe te laten getuigt op de overstromingsproblematiek. Door de bouwmogelijkheden wordt meer openvakte 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 "milieuvriendelijk" 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.mie.be/themes/milieue-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.</p>	<p>2C.1.2. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hooftbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de waterloets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereken 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.</p>
<p>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 veelteelt, 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.</p>	<p>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.</p>
<p>De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. Gemeenten kunnen de voorschriften verfijnen in een gemeentelijk RUP.</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ... 	 <p>Artikel 2C.2. Woongebied</p> <p>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.</p>
<p>- Horeca (hotel, restaurant, café)</p> <p>- Bedrijven, kantoren en diensten uitgezonderd Seveso-inrichtingen</p> <p>- Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering ...</p> <p>- Socioculturele voorzieningen: cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, erfenisgebouw, bibliotheek, volkstuinjes</p> <p>- Recreatieve voorzieningen: speelpleinen, zwembad, sportvelden, sport- en fitnesscentra</p>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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;
<p>Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevenschikt. 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.</p> <p>Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ... van het project of gebouw.</p> <p>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.</p> <p>Er wordt gestreefd naar 25 wooneenheden per ha. Dit moet bekeken worden in grotere gehelen.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p>

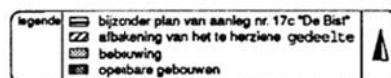
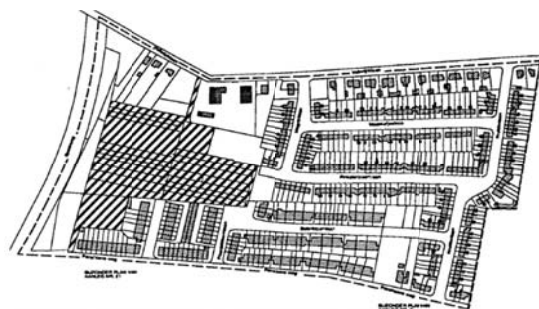
Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordende stedenbouwkundige voorschriften
<p>De Oudelandse beek is ruimtelijk en fysisch structuurbepalend voor het gebied. De meest zuidelijke punt van het plangebied is aangeduid als risicoczone voor overstromingen. De beekvallei moet daarom een belangrijke 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.</p>	<p>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.</p>
<p>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 aansluiting 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 verordende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldige inrichtingsstudie.</p> <p>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 verhindert worden dat de ontwikkeling van Hoekakker een bijkomende hypotheek legt op de waterhuishouding in Ekeren.</p>	<p>2C.2.5. Bij vergunningsaanvragen voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 1 ha en/of 25 woongelagenheden, 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.</p> <p>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 beheers van de waterproblematiek, het voorkomen van wateroverlast en het uitwerken van visuele relaties met het domein Hof van Delft.</p> <p>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.</p>
<p>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.</p> <p>De laatste alinea van het voorschrift heeft tot doel te vermijden dat door fasering of opspijting 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 aanvraag 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</p>	<p>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 500 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 woonegelegenheden, of in de oprichting van aaneengesloten woningen met gemeenschappelijke buitenuimte, wordt voor de toepassing van deze bepaling het aandeel van elke woonelegenheden in de grondoppervlakte als kavel beschouwd.</p> <p>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 woonegelegenheden 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 de verplichtingen als één geheel worden beschouwd.</p>
<p>Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen</p> <p>Hij in het gebied bezit of plant te ontwikkelen, en hoe hij meent voor het geheel te zullen voldoen aan de gestelde normen.</p> <p>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.</p>	<p>Verordende stedenbouwkundige voorschriften</p>
<p>Voor werken die uit een watertrots 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/themes/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.</p>	<p>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.</p>
<p>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 veeveelt, planten- en bomerkekerijen, 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.</p>	<p>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.</p>



Gewestplan Antwerpen



Grafisch plan GRUP Spoorweginfrastructuur en natuurpark Oude Landen



Grafisch plan BPA De Bist

8.2.2 Bestemmingsplannen onmiddellijke omgeving

8.2.2.1 Gewestplan Antwerpen

Het gewestplan Antwerpen (goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 3 oktober 1979 en latere wijzigingen) is van toepassing voor de aangrenzende gronden. Deze zijn bestemd als woongebied, gebied voor service residentie en gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

8.2.2.2 GRUP Spoorweginfrastructuur en natuurpark Oude Landen

Het GRUP situeert zich op circa 400 meter ten westen van het plangebied. Het plan heeft als doelstelling om de principes van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen met betrekking tot hoofdspoorwegen uit te werken, met name in dit geval voor de hoofdspoorweg voor goederenvervoer tussen Antwerpen en Montzen, waarvan spoorlijn 27A deel uitmaakt, ter hoogte van de zone "Oude Landen" (Ekeren). Aan de basis van het plan liggen twee spoorprojecten van Infrabel in de zone van de "Oude Landen" (Antwerpen-Ekeren) op de terreinen ingesloten tussen de spoorlijn 12 (Antwerpen – Roosendaal) (verder L12 genoemd) en de spoorlijn 27A.

8.2.2.3 BPA De Bist

Dit BPA werd in zijn oorspronkelijke versie goedgekeurd op 02-06-196. De daarop volgende herzieningen werden achtereenvolgens bij koninklijk besluit bekrachtigd op 17-04-62, 27-12-72 en 16-05-1991. Het BPA ligt op 400 meter ten noorden van het plangebied. De grenzen van dit plangebied zijn de Veltwijcklaan in het noorden, de Kruidenlaan in het oosten, de Prinshoeveweg in het zuiden en de Spoorweg in het westen. De laatste herziening heeft betrekking op de gronden met arcering op onderstaand grafisch plan aangeduid. Voor het herziene gedeelte van het bestemmingsplan werd een verruimde benadering mogelijk gemaakt, dit wil zeggen dat er een kader werd gecreëerd waarbinnen mogelijke verschillende verkavelingsvormen zich kunnen inpassen zonder afbreuk te doen aan de hoofdcriteria die bepalend zijn voor het ontwerp van het BPA.

8.3 Verordeningen

Onderstaande verordeningen zijn van toepassing.

- Gewestelijke verordening wegen voor voetgangersverkeer
- Gewestelijke verordening hemelwaterputten
- Gewestelijke verordening toegankelijkheid
- Gemeentelijke verordening waterlopen
- Gemeentelijke verordening bouwcode

9 BIJLAGE 2 : BELEIDSKADER

9.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Goedgekeurd bij besluit door de Vlaamse Regering d.d. 23/09/199.

Volgende selecties zijn van toepassing:

- Grootstedelijk gebied Antwerpen

De bestaande ruimtelijke structuur van Vlaanderen, in het bijzonder van de stedelijke structuur, en de ruimtelijke principes voor de gewenste ruimtelijke structuur vormen de basis voor het toekomstig stedelijk beleid. Vanuit deze beleidsmatige benadering kan het principe van de gedeconcentreerde bundeling worden waargemaakt en de druk op het buitengebied worden verminderd. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt Antwerpen aangeduid als grootstedelijk gebied gelegen in de Vlaamse Ruit (stedelijk netwerk van internationaal niveau).

- Economisch knooppunt

Ieder stedelijk gebied wordt beschouwd als een economisch knooppunt. De stedelijke gebieden zijn van doorslaggevend belang voor de economische structuur van Vlaanderen.

- Hoofdwegen

De A1, A12 en R1 worden als hoofdweg geselecteerd. Tot de hoofdwegen behoren ondermeer hoofdtransportassen en achterlandverbindingen, waarvan sommigen onderdeel zijn van "Trans-European Networks (TEN)", het Europese netwerk van transportassen. Ondermeer de Ring rond Antwerpen is onderdeel van het TEN.

- Hoofdspoorwegennet voor personenvervoer

De lijn Antwerpen - Rotterdam op de opgewaardeerde lijn 12 tot Luchtbal en vanaf Luchtbal op nieuwe spoorlijn parallel aan de A1/E19 (Antwerpen-Breda) behoort tot het net van de Hoge Snelheids-Lijnen (HSL-net). De Lijn Brussel-Antwerpen-Roosendaal (Amsterdam) behoort tot het net van de (inter)nationale verbindingen en de verbindingen van Vlaams niveau.

- Hoofdwaterwegennet

Naast zijn (inter)nationale verbindende functie ontsluit het hoofdwaterwegennet de belangrijkste economische knooppunten zoals de zeehaven van Antwerpen. Het hoofdwaterwegennet voldoet grotendeels aan de in Europees verband beschreven minimumklasse IV. Het bestaat uit ondermeer de volgende waterwegen: het Albertkanaal, de Schelde-Rijnverbinding en de dokken te Antwerpen en de Zeeschelde en de Bovenschelde.

9.2 Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen

Goedgekeurd bij ministerieel besluit d.d. 10/07/2001 en later gewijzigd

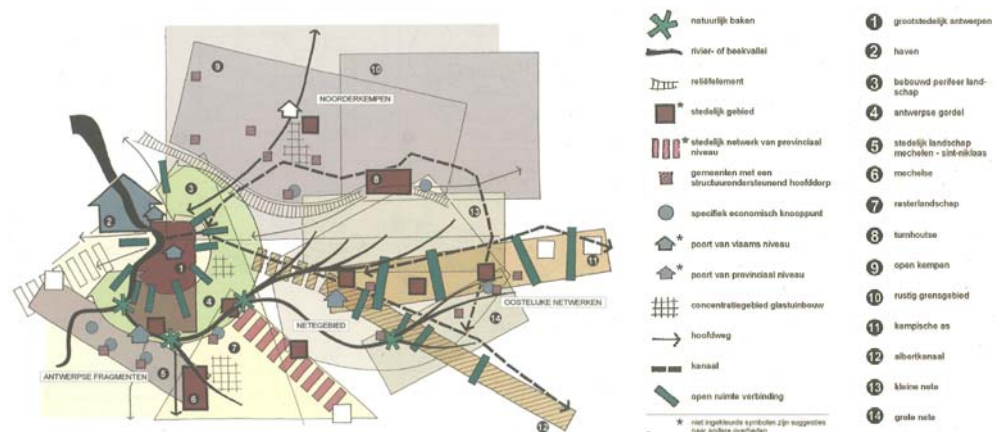
In het kader van RSPA behoort het plangebied tot de hoofdruimte 'Antwerpse fragmenten'. Dit is het deel van de Vlaamse ruit dat op grondgebied van de provincie Antwerpen gelegen is. Karakteristiek voor de hoofdruimte is de sterke verwevenheid van functies en activiteiten en de ambitie om te streven naar een stedelijke vernieuwing. De hoofdruimte 'Antwerpse fragmenten' wordt nog verder uitgewerkt in zeven deelruimten.

In de hoofdruimte Antwerpse fragmenten cirkelen de verschillende deelruimten rond het grootstedelijke gebied Antwerpen. Ekeren is zowel gelegen binnen de deelruimte 'Grootstedelijk Gebied Antwerpen' als binnen het 'Bebouwd Perifeer Landschap'. Het plangebied specifiek is volledig gelegen in de deelruimte 'Grootstedelijk Gebied Antwerpen'.

De deelruimte 'Grootstedelijk Gebied Antwerpen' behoudt een centrale rol en biedt ruimte aan de meest hoogwaardige functies. Dat geldt voor wonen, bedrijvigheid, dienstverlening, grootschalige voorzieningen, (bv cultuur, gezondheidszorg, recreatie,..), distributie of verkeer. Een dergelijke concentratie van functies mag niet worden verzwakt door nieuwe polen van dit niveau te creëren.

Volgende ruimtelijke principes zijn van toepassing op het Grootstedelijk Gebied Antwerpen:

- Het grootstedelijk gebied wordt gezien als een geheel van gelijkwaardige grootstedelijke woonomgevingen met een hoog voorzieningenniveau.
- De samenhang tussen de verschillende woonomgevingen wordt verzekerd door grootstedelijke elementen als een grootstedelijke groenstructuur en grootstedelijke assen.
- De woonomgevingen worden verbonden door een hoogwaardig openbaar vervoer netwerk.



Antwerpse fragmenten (bron: RSPA)

9.3 Andere relevante plannen

9.3.1 Masterplan mobiliteit 2020

op 30/03/2010 besliste de Vlaamse Regering om principieel in te stemmen met een aangepast Masterplan (Masterplan 2020). Het Masterplan Antwerpen is opgesteld door het Vlaams Gewest met als doelstellingen het garanderen van de bereikbaarheid van stad en haven, het verhogen van de verkeersveiligheid en het herstellen van de leefbaarheid.

Ingrepen die het masterplan voorziet (in zoverre relevant voor betreffend RUP) zijn de Oosterweelverbinding, tramlijn Ekeren en de heraanleg van het huidige complex A12-E19-R1 in Ekeren.



Masterplan mobiliteit 2020

9.3.2 Mobiliteitsplan Antwerpen 2020 – 2025 – 2030

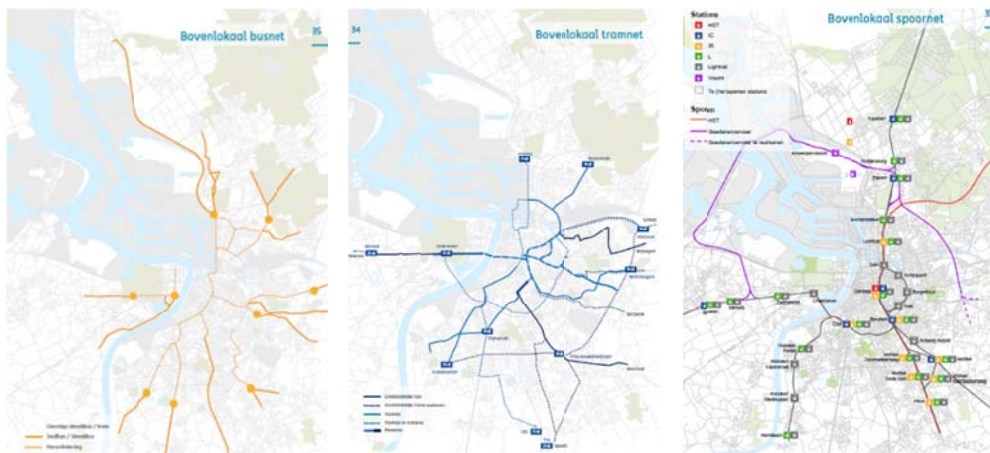
Het richtinggevend gedeelte van het Mobiliteitsplan Antwerpen 2020 | 2025 | 2030 'Actief en bereikbaar' werd goedgekeurd op 22/01/2015.

Het mobiliteitsplan is cruciaal voor de uitbouw van het mobiliteitsbeleid waarvoor de gemeente bevoegd is. Het mobiliteitsplan legt ook de visie op de verschillende netwerken voor fiets, openbaar vervoer en auto vast. Daarnaast is het gemeentelijk mobiliteitsplan het kader voor de projecten en acties die in samenwerking met andere partners (het Vlaams gewest, De Lijn, de NMBS, de provincies, ...) gerealiseerd kunnen worden.

In dit mobiliteitsplan staan de visie en strategie van de stad voor een actief en bereikbaar Antwerpen beschreven. De nadruk op 'actief' komt van het idee dat bewoners, bedrijven, handelaars en bezoekers hun activiteiten organiseren dankzij efficiënte verplaatsingen van en naar de woning, het werk, de school, de winkel, sport- en culturele voorzieningen en van en naar een onderneming, de klant, een vergadering, een bedrijventerrein of de haven. Bereikbaar betekent de impuls voor activiteiten die bewoners en bezoekers, pendelaars en investeerders aantrekt om een stedelijke dynamiek op gang te brengen. Niet het verplaatsingsmiddel (fiets, tram, auto,...), maar de gebruiker staat hierbij centraal.

Volgende initiatieven zijn relevant voor betreffend RUP:

- De stad Antwerpen heeft een aantal onderzoeken laten uitvoeren als verdere uitdieping van de streefbeeldstudies R11/N12 en R11/R11bis zoals die door de Vlaamse overheid zijn opgesteld. Zo heeft de stad een studie bureau aangesteld om in dialoog met de spoorwegen een voorstel uit te werken voor de spoorvertakking Oude Landen. Deze betekent immers een zware ruimtelijke belasting voor Ekeren en Merksem. Dit voorstel is technisch haalbaar en hypothekeert andere ruimtelijke ontwikkelingen niet.
- Onderzocht zal worden of streekbussen een belangrijke tangentiële rol kunnen vervullen in corridors waar geen tramlijn gepland is, zoals bijvoorbeeld tussen Ekeren en Brasschaat.
- De stad Antwerpen heeft tevens studiewerk verricht naar het spoornet in en rond stad en haven met als doel meer capaciteit te realiseren voor spoorvervoer en dit zowel voor personen- als goederenvervoer. Door een aanpassing van de plannen van Oude Landen kan de capaciteit op te kortere termijn opgedreven worden, wat een ruimtelijke verbetering betekent voor Ekeren en Merksem. Daarnaast wordt een ondergrondse tweede havenontsluiting in Ekeren onderzocht in functie van capaciteit op langere termijn (inpassing in Laaglandpark).
- Tot slot wenst de stad ook het hoofdfietsnet te optimaliseren. In het mobiliteitsplan wordt gesproken over een fietsverbinding bovenop de tweede spoorontsluiting tot aan R11 in combinatie met groene viaducten ter hoogte van Ekeren en Wijnegem, alsook een te realiseren fiets- en voetgangerstunnel onder perron van Ekeren met verbinding naar De Bist.



Mobiliteitsplan Antwerpen : bovenlokaal busnet, tramnet en spoornet

9.4 Lopende of geplande projecten in de buurt

Op korte termijn is de heraanleg van de Prinshoeveweg gepland. De heraanleg zal gepaard gaan met aanpassing van het wegprofiel en het openleggen van de ingebuisde Donkse beek .

In of onmiddellijk grenzend aan het plangebied zijn behalve de aanleg van de Noorderlijn, de heraanleg van de Kapelsesteenweg en de tweede spoorontsluiting geen grootschalige projecten gepland of in onderzoek/uitvoering.



Morfologie met afbakening plangebied (bron: BUUR)

- alleenstaande woningen
- rijwoningen
- appartementen



- Cultuuroentra locaties
- Cultuuroentra
- Atletiekpistes
- Openluchtsportvelden
- Sporthallen
- Sportokalen

Voorzieningen in de omgeving met afbakening plangebied (bron: Geopunt)

10 BIJLAGE 3 : BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

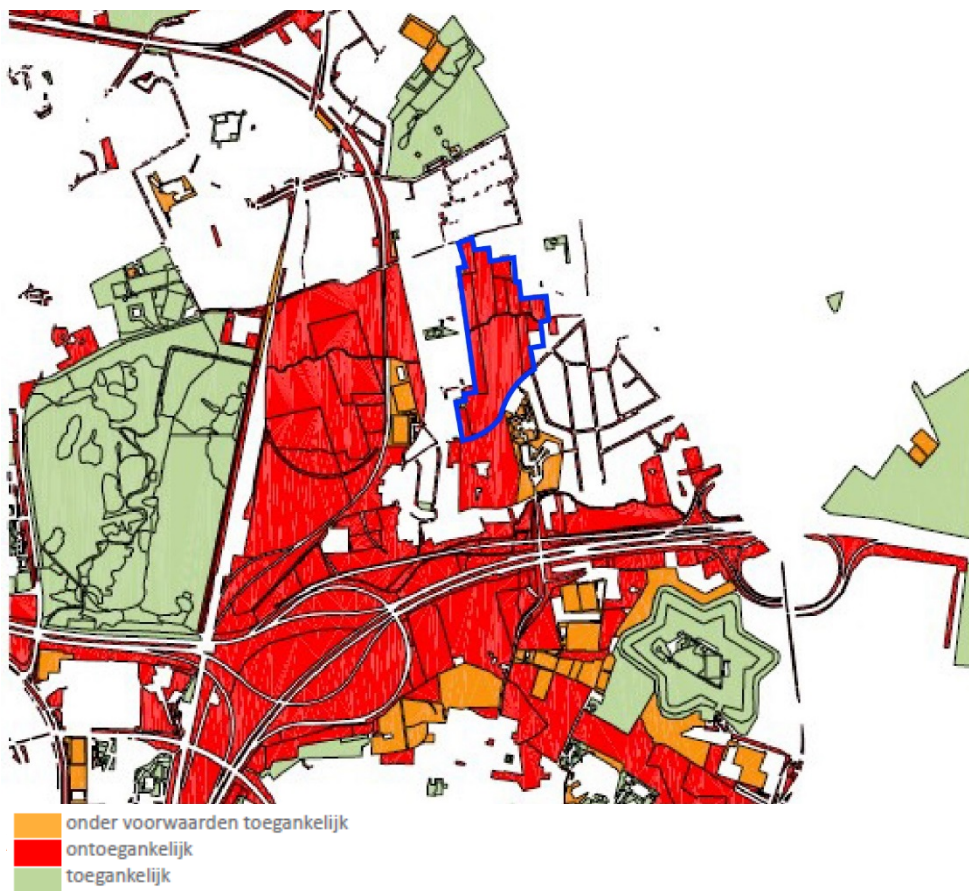
10.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is een open gebied dat momenteel bestaat uit weiland en akkerland. Het betreft een binnengebied omringd door verstedelijkt weefsel, voornamelijk opgebouwd uit ééngezinswoningen.

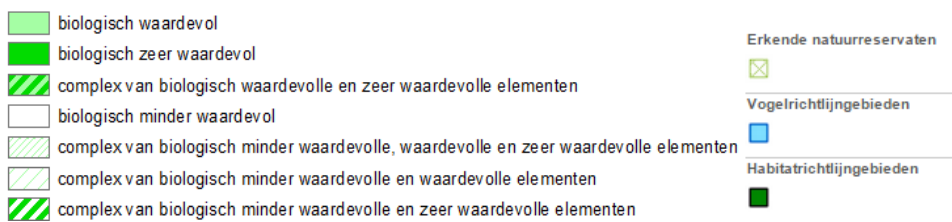
Het binnengebied wordt aan de oost- en de westzijde omsloten door de achtertuinen van de omliggende woningen, waardoor het plangebied vandaag slechts beperkt toegankelijk is.

Het woningaanbod in Donk is vrij éénzijdig. Er is een overwicht aan ééngezinswoningen en er zijn weinig appartementen. Dit wordt ook duidelijk als naar de randen van het plangebied wordt gekeken. Ten westen van het plangebied (ter hoogte van de Standhouderslaan, de Hertogenlaan en de Gravenlaan) bevinden zich voornamelijk aaneengesloten eengezinswoningen bestaande uit drie bouwlagen onder een plat dak. In de Keurelaan en de Laathoflaan staan aan de zijde van het plangebied aaneengesloten en half-open woningen bestaande uit twee bouwlagen onder een schuin dak. Aan de overzijde van deze straten staan wederom aaneengesloten eengezinswoningen van drie bouwlagen en een plat dak. In het zuiden en oosten wordt het plangebied afgebakend door de Gerardus Stijnenlaan. Deze straat wordt gekenmerkt door een afwisseling van open zichten, vrijstaande woningen en half-open woningen van twee bouwlagen onder een schuin dak. In het oosten, ter hoogte van de Herautenlaan en de Hoeklaan, vormen aaneengesloten woningen van twee bouwlagen en een schuin dak het hoofdaandeel. In het noorden, ter hoogte van de Prinshoeveweg, bepalen zowel vrijstaande woningen als rijwoningen het straatbeeld. Hier onmiddellijk achter liggen enkele straten die geflankeerd worden door meergezinswoningen.

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn vrij weinig voorzieningen. Ten zuidwesten van het plangebied liggen enkele voetbalvelden in openlucht. Ten noordoosten van het plangebied zijn twee sportlokalen (tafeltennisclub en De Kleurenboom) gesitueerd, alsook een openlucht sportveld (petanqueveld). Ten noorden, op zo'n 500m, bevindt zich een cultuurcentrum en een rust- en verzorgingstehuis.



BWK, natuurreservaten en vogel- en habitatrictlijngebieden met afbakening plangebied (Bron: Geopunt)



10.2 Natuurlijke structuur

Het aandeel aan bebouwde oppervlakte in Ekeren is het laagste van de stad Antwerpen. Evenzeer opvallend is dat Ekeren een groot aandeel onverharde ruimte heeft, maar waarvan een zeer laag aandeel gebruiksgroen. Er is met andere woorden weinig groene publieke ruimte in Donk.

Vandaag bestaat de site grotendeels uit weiland en akkerland. Het plangebied zelf ligt niet in biologisch waardevol gebied. Maar de omgeving wordt wel gekenmerkt door biologisch waardevolle structuren.

Zo'n 1000 meter ten westen van het plangebied ligt het biologisch zeer waardevol natuurreservaat Oude Landen. Dit gebied is tevens opgenomen in de natuurlijke structuur op Vlaams niveau (VEN en IVON), onder de naam Oude Landen en Bospolder. Het betreft een stedelijk natuurgebied waarlangs o.a. de Oudelandse Beek loopt. Verder wordt het gebied gekenmerkt door rietkragen, bloemrijke graslanden, wilgenbosjes,.... Net ten noorden van dit reservaat ligt een biologisch waardevol kasteelpark, namelijk het Hof van Veltwijck.

Ten noorden en noordoosten van het plangebied, op respectievelijk 350 en 900 meter, bevinden zich eveneens twee biologisch waardevolle kasteelparken: Hof De Bist en een kasteelpark op het grondgebied van Brasschaat.

Ten oosten, ter hoogte van het op- en afrittencomplex Kleine Bareel, op ca. 1700 meter, bevindt zich een biologisch zeer waardevol bosgebied met o.a. eikenbos, zuur beukenbos, eiken-berkenbos. Binnen deze zone is gedeeltelijk ook een habitatrictlijngebied gelegen, namelijk 'Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen (BE2100017). Meer naar de snelweg toe loopt dit gebied over in een biologisch waardevol kasteelparkgebied.

Het Fort van Merksem, gelegen ca. 1000 meter ten zuidoosten van het plangebied is op de BWK aangeduid als een complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen. Dit gebied bestaat onder meer uit een oud militair fort, een eutrofe plas, een zuur eikenbos en verschillende bermstruwelen. Iets noordelijker van dit fort, op 450 meter ten zuidoosten van het plangebied, ligt een kleine snipper biologisch zeer waardevol eiken-berkenbos.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen Vogelrichtlijngebieden gelegen. Volgens de habitatkaart van Natura 2000 is 200 meter ten zuiden een habitatgebied gelegen bestaande uit beukenbos, wintereikenbos en eikenhaagbeukbos.



VHA met afbakening contour (Bron: Geopunt)

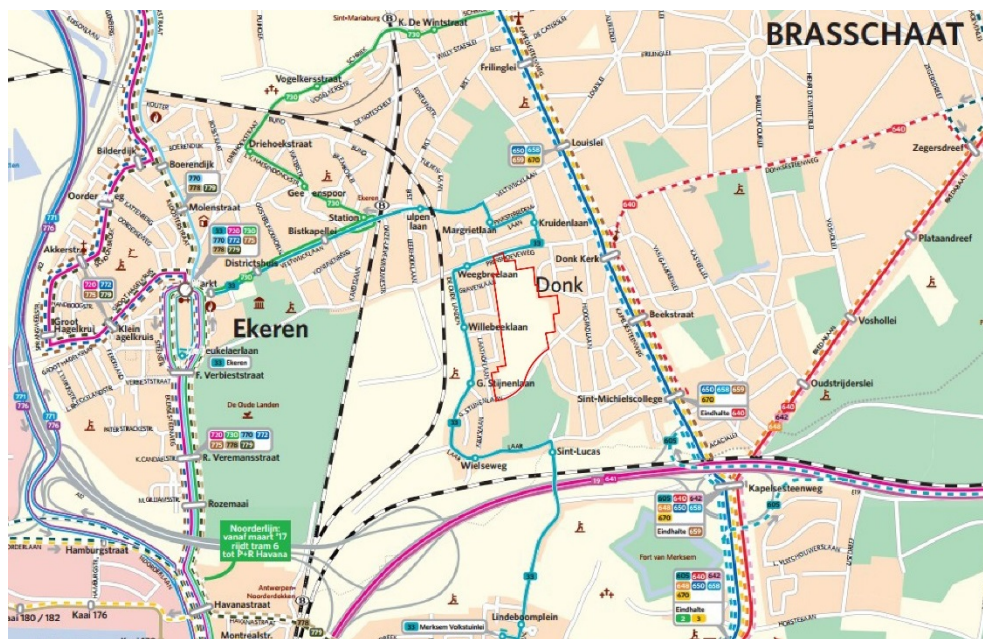
Categorie

- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Niet geklasseerd
- Gracht van algemeen belang

Door de wijk Donk lopen parallel drie beken van oost naar west. De Oudelandse beek doorsnijdt centraal het plangebied en kan een belangrijk structurerend element worden bij de inrichting van de site. De Donkse beek of Fortuinbeek loopt ten noorden van Hoekakker en is ter hoogte van Donk ingebuisd. De stad Antwerpen voorziet om deze beek op korte termijn opnieuw open te leggen en de loop te integreren in het profiel van de Prinshoeveweg. Ten zuiden van het projectgebied stroomt de Laarse beek. Het betreft drie geklasseerde waterlopen van 2^{de} categorie, die beheerd worden door de Provincie Antwerpen.



Ontsluiting met afbakening plangebied (bron: eigen verwerking)



Ontsluiting openbaar met afbakening plangebied (bron: De Lijn)

10.3 Ontsluiting en parkeren

Vandaag bestaat de site grotendeels uit weiland en akkerland en is het slechts beperkt toegankelijk.

Het plangebied wordt voor **gemotoriseerd verkeer ontsloten** via het fijnmazige stratennetwerk van het omliggende woonweefsel, meer bepaald : Prinshoeveweg (aan de noordzijde), Gravenlaan, Hertogenlaan, Willebeeklaan en Vazallaan (aan de westzijde), G. Stijnenlaan (aan de zuidzijde), en Herautenlaan (aan de oostzijde).

Belangrijke oriëntatiepunten voor het verkeer zijn de N11 Kapelsesteenweg in het oosten, de Veltwijcklaan in het noorden en de E. Waghemansbrug in het zuiden. De N11 Kapelsesteenweg, een secundaire weg type III, geeft aansluiting op het hoofdwegennet (E19 – complex Kleine Bareel) en staat in voor de verbinding met Kapellen (noorden), Brasschaat (oosten) en Merksem (zuiden). Verschillende straten in de buurt geven uit op de N11 Kapelsesteenweg. Via de Veltwijcklaan in het noorden kan vanaf het plangebied verbinding gemaakt worden naar het centrum van Ekeren en eventueel verder naar de A12 en de Antwerpse haven. De Veltwijcklaan kan bereikt worden via onder meer de Leerhoeklaan en de Kruidenlaan. De E. Waghemansbrug vormt in het zuiden een doorsteek richting Merksem.

Parkeren gebeurt in het de straten van de omliggende woonwijk. In het plangebied zelf zijn er geen parkeermogelijkheden.

In Ekeren Donk is het autogebruik hoog. Tellingen¹ tonen aan dat het verkeer niet enkel bestemmingsverkeer betreft. Op de Kapelsesteenweg is vandaag ook congestie: de doorstroming langsheen de N11 Kapelsesteenweg verloopt tijdens de typische spitsperiodes vaak moeizaam. Deze weg is naast een belangrijke ontsluitingsweg voor auto's ook een belangrijke corridor voor openbaar vervoer.

Het projectgebied is relatief goed ontsloten met het **openbaar vervoer**. Het treinstation Ekeren bevindt zich op fietsafstand van het plangebied. Twee keer per uur brengt een trein passagiers in 10 minuten naar Antwerpen Centraal. Ook verschillende bushaltes situeren zich in de nabije omgeving. De dichtstbijzijnde bushaltes bevinden zich langs De Oude Landen en de Prinshoeveweg:

- G. Stijnenlaan (De Oude Landen ter hoogte van de Kretenborglaan);
- Willebeeklaan (De Oude Landen ter hoogte van de Willebeeklaan);
- Weegbreelaan (Prinshoeveweg ter hoogte van de Weegbreelaan).

Langsheen het projectgebied lopen functionele en **recreatieve fietsroutes**. Langs De Oude Landen en de Kapelsesteenweg loopt een functionele fietsroute. Deze is echter niet conform het vademecum fietsvoorzieningen. Langsheen Het Laar, de Kluislaan en de Kretenborglaan loopt een fietsostrade die wel conform het vademecum is. Het traject De Oude Landen – Gerardus Stijnenlaan – Sint-Lucaslaan betreft een recreatieve fietsroute. De site zelf is momenteel - met uitzondering van één oost-westpad - ontoegankelijk voor trage weggebruikers.

¹ mobiliteitsstudie MINT nv (eindrapport maart 2016). In december 2015 werden hiervoor in de wijk Donk kruispunttellingen en doorsnedetellingen gedaan.

10.4 Fotoreportage



plangebied vanop G. Stijnenlaan



plangebied vanop G. Stijnenlaan



Woningen langs G. Stijnenlaan



G. Stijnenlaan



Herautenlaan



plangebied vanuit Herautenlaan



plangebied vanuit Herautenlaan



Rijwoningen in Gravenlaan



plangebied vanuit Gravenlaan



Rijwoningen in Hertogenlaan



plangebied vanuit Hertogenlaan



Woningen in de Willebeeklaan



plangebied vanuit Willebeeklaan

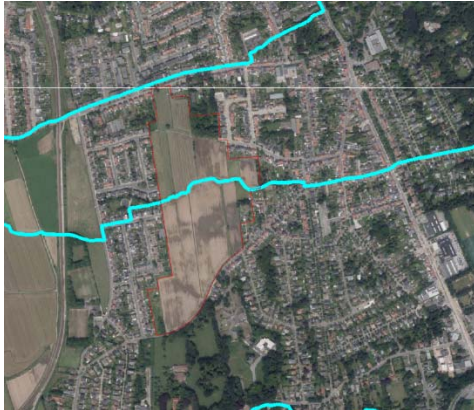


Laathoflaan

11 BIJLAGE 4 : WATERTOETS

In overeenstemming met het Decreet Integraal Waterbeleid² en het uitvoeringsbesluit inzake de watertoets³ dient de overheid die een beslissing neemt over het plan een watertoets uit te voeren.

11.1 Watertoetskaarten

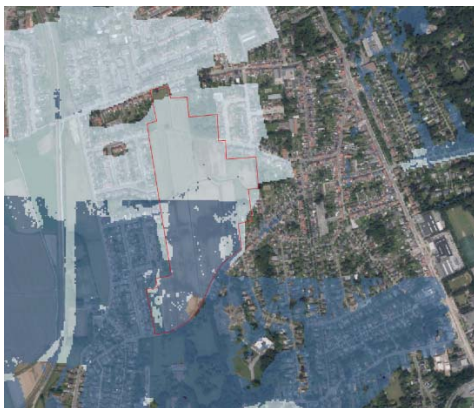


VHA-atlas

Dwars door het plangebied, in oostwestelijke richting, loopt de Oudelandse Beek, een waterloop van tweede categorie. In het noorden grenst het terrein aan de Donkse Beek, tevens een waterloop van tweede categorie.

Categorie

- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Niet geklasseerd
- Gracht van algemeen belang



Mogelijk en effectief overstromingsgevoelig gebied (2014)

Het noordelijk deel van het plangebied ligt volgens de watertoetskaart in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het zuidelijk deel van het gebied, ten zuiden van de Oudelandse Beek, is gelegen in een effectief overstromingsgevoelige zone.

Watertoets - Overstromingsgevoelige gebieden 2014

- Niet overstromingsgevoelig
- Effectief overstromingsgevoelig
- Mogelijk overstromingsgevoelig



Het overgrote deel van het plangebied ligt niet in een infiltratiegevoelige zone. Een klein deel (aan de zuidelijke grens van het plangebied), is infiltratiegevoelig. De zone ten oosten en zuiden is tevens infiltratiegevoelig.

Watertoets - Infiltratiegevoelige bodems

- Niet infiltratiegevoelig
- Infiltratiegevoelig

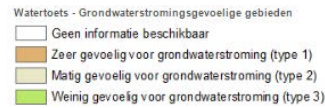
² Decreet betreffende het integraal waterbeleid, en latere wijzigingen (B.S.14/11/2003)

³ Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, en latere wijzigingen (B.S.31/10/2006)

Infiltratiegevoelige gebieden



Bijna het gehele plangebied ligt in een zone die aangeduid wordt als zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1). Een klein deel in het zuiden is slechts matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2).



Grondwaterstromingsgevoelige gebieden



Het plangebied is niet gelegen in een winterbed.



Winterbedkaart



Het grootste deel van het gebied, het centraal gelegen deel, heeft een helling tot maximum 0.5 %. Aan de randen van het plangebied bedraagt het hellingspercentage 0.5 tot 5%.



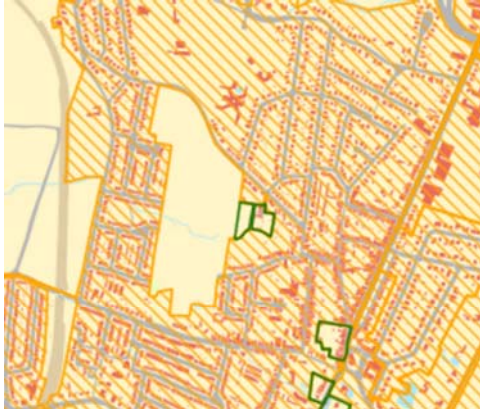
Hellingenkaart



Op enkele kleine plekken na, voornamelijk rond de Oudelandse Beek, is het plangebied nagenoeg volledig niet erosiegevoelig.



Erosiegevoelige gebieden



Zoneringsplan VMM

De bebouwde gebieden rondom het plangebied zijn volgens het zoneringsplan van de VMM gelegen in 'centraal gebied'. Dit wil zeggen dat hier reeds geruime tijd riolering aanwezig is en dat deze is aangesloten op een waterzuivering.

Binnen het grootste deel van het plangebied is nog geen riolering voorzien. Dit betekent dat het afvalwater nog individueel gezuiverd moet worden met een IBA.

In het westen van het plangebied komen twee rioleringsnetwerken voor: het rioleringsnetwerk van Ekeren, waarvan het rioolwater wordt afgevoerd naar de RWZI Antwerpen-Noord, en het rioleringsnetwerk van Brasschaat waarvan het rioolwater wordt afgevoerd naar de RWZI Brasschaat.

11.2 Conclusie watertoets

In kader van de opmaak van het masterplan werd een watertoets uitgevoerd om inzicht te verschaffen in de te verwachten effecten van het masterplan op het watersysteem. Het opzet van de studie is onderzoek naar te nemen maatregelen om negatieve effecten tegen te gaan.

In deze studie werd onderzocht of de inrichting van het woonreservegebied Hoekakker mogelijk is zonder negatieve effecten op de waterhuishouding. De studie houdt rekening met de meest recente gegevens over geplande verharde oppervlakte in het gebied.

In het kader van het onderzoek werd onder andere overlegd met Aquafin, VMM, de gemeente Brasschaat, Rio-link, de provincie Antwerpen, het district Ekeren en het bekkensecretariaat van de Benedenschelde. Waar negatieve effecten kunnen worden verwacht, werden compenserende maatregelen uitgewerkt.

Voor de studie werd rekening gehouden met de recente wijzigingen in het gebied. Waar nodig werden conservatieve (veilige) aannames gemaakt. De vermelde waarden gelden dus als een bovengrens. Uit de studie blijkt dat het woonreservegebied Hoekakker kan ingericht worden zonder negatieve gevolgen voor de omgeving. Er worden daartoe 2 waterbuffers voorzien:

- Een waterbuffer van grootteorde 40.000 m³ langsheen de Oudelandse Beek ter behoud van het huidige bergend vermogen van het projectgebied en ten behoeve van de afwaartse gebieden. De voorziene buffer heeft een overcapaciteit t.o.v. wat volgens de berekeningen strikt nodig is (zijnde grootteorde 12 000 m³). Deze overcapaciteit kan onder andere dienen als reserve ten behoeve van de klimaatadaptatie.
- Een waterbuffer, voorzien onder de vorm van wadi's, met volume van ongeveer 1 500 m³ nodig voor de compensatie van de toename aan verharding in de ontwikkeling van het projectgebied.

De nieuwe bebouwing is voorzien aan de randen van het projectgebied in de hoger gelegen zones. Het maaiveld rond de nieuwe woningen (4.2 m TAW) ligt hoger dan het maximaal waterpeil bij een terugkeerperiode van 100 jaar. De dorpel van de huizen ligt nog hoger namelijk op 4.35 m TAW.

De impact op het grondwater is verwaarloosbaar. Uit een kwalitatieve analyse blijkt dat de opstuwingshoogte als gevolg van de interactie van de ondergrondse parking met de grondwaterstroming slechts enkele millimeter bedraagt, bovendien opnieuw onder zeer veilige aannames, dus in werkelijkheid nog lager. Het gebied is niet infiltratiegevoelig en uit andere studies blijkt dat in het gebied geen verzilting van het grondwater voorkomt. Dit laatste kan worden bevestigd door eenmalige grondwaterstaalname bij eventuele bemaling.

11.3 Signaalgebied

Het plangebied is aangeduid als signaalgebied. Een uitgebreide watertoets werd bijgevolg uitgevoerd om inzicht te verschaffen in de te verwachten effecten van het masterplan op het watersysteem. Het opzet van de studie is onderzoek naar te nemen maatregelen om negatieve effecten tegen te gaan.

De Ontwerp startbeslissing signaalgebied Hoekakker I (Deelgebied Hoekakker) (SG_R3_BES_08A) ANTWERPEN werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 31/03/2017.

Op 31/03/2017 nam de Vlaamse Regering een beslissing over de vervolgstappen (vervolgtraject en beleidsopties) voor dit signaalgebied. Deze beslissing kadert in de uitvoering van de conceptnota (VR 29 maart 2013) met de aanpak voor het vrijwaren van het waterbergend vermogen in kader van de korte termijnactie van het groenboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

Voor deelgebied Hoekakker geeft het geactualiseerde hydraulisch model van IMDC aan dat op basis van de reeds genomen maatregelen het centrale deel van Hoekakker overstroomt bij een retourperiode van 100 jaar. Voor dit gebied werd een masterplan opgemaakt dat in overeenstemming is met de randvoorwaarden van de waterloopbeheerder, waarbij aan de randen nog bebouwing mogelijk is en in het centrale deel ruimte voor waterberging en publiek groen wordt voorzien. RUP Hoekakker is een vertaling van het masterplan.

Voor signaalgebied Hoekakker I (deelgebied Hoekakker) zijn volgende beleidsopties van toepassing:

- Nieuwe functionele invulling voor het gebied : Het centrale -laag gelegen gedeelte van het gebied Hoekakker I kan niet bebouwd worden, hier dient ruimte te blijven voor waterberging. Functies verenigbaar met waterberging, zoals natuur en recreatie zijn hier wel mogelijk.
- Maatregelen met behoud van bestemming : Langs de randen van het signaalgebied is bebouwing mogelijk in overeenstemming met de principes van integraal waterbeleid. Deze randen beperken zich tot het afbouwen van de bestaande bouwblokken en de plaatselijke afwerking van de bestaande ontsluitingswegen. Inplanting van nieuwe bebouwing in deze hoger gelegen randen gebeurt in overleg met de waterloopbeheerder. Ophogingen en innames van overstromingsoppervlakte worden gecompenseerd door elders binnen het signaalgebied Hoekakker I bijkomende waterbuffering te creëren. Dit zowel wat betreft het oppervlaktewatersysteem als het grondwatersysteem. Voor de start van de uitvoering van eventuele bouwwerken dient een grondwaterkwaliteitsanalyse uitgevoerd te worden. Afhankelijk van het resultaat van dit onderzoek dienen milderende maatregelen te worden toegepast om elk risico op verstoring van het zoet-zoutverdeling uit te sluiten (het behoud van lokale horizontale en verticale stijghoogtegradiënten door gebruik van schermwanden, retourbemaling in dezelfde watervoerende laag en opvolging van de kwaliteit van het bemalingswater)

Stad Antwerpen maakt een RUP op om het masterplan planologisch te vertalen en af te bakenen welke zones bebouwd kunnen worden en welke zones gevrijwaard blijven.

12 BIJLAGE 5 : BESLISSING DIENST MER

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -projecten
Milieueffectrapportage
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02/553 80 79
mer@vlaanderen.be
www.omgevingvlaanderen.be

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
Grote Markt 1
2000 ANTWERPEN

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
12/9/2017	email	Omg/MER/SCRPL17106	/
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Ann Theunissen Ann.theunissen@vlaanderen.be		02 553 62 56	25 SEP. 2017

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Hoekakker, district Ekeren in Antwerpen.
Beslissing plan-MER-plicht
volgens hoofdstuk II, titel IV van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd,
het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007, zoals herhaaldelijk gewijzigd,
en artikel 25 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen, B.S. 28 maart 2017

Geachte heer,
Geachte mevrouw,

Met uw email van 12 september 2017 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL17106 behandeld. Op 20 september vroeg de dienst Mer u om een klein aantal verduidelijkingen in de nota aan te brengen. Op 21 september werd ons een aangepaste versie van het screeningsdossier bezorgd.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel het woonreservegebied te herbestemmen tot een publiek toegankelijk park gecombineerd met kwalitatieve woonontwikkelingen aan de randen en met respect voor de groene ruimte en de waterhuishouding. Het betreft een plangebied van ca. 18ha.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines besproken.

AWV heeft opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord of weerlegd in het screeningsdossier via een bijlage bij de screeningsnota en via een aanpassing van de screeningsnota, zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. Uit het screeningsdossier blijkt echter voldoende duidelijk dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden. Geen van de door de adviesinstanties gemaakte opmerkingen kan beschouwd worden als een opmerking die kan leiden tot de beoordeling van de effecten als 'aanzienlijk'.

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn door de publicatie ervan in de 'dossierdatabank' op www.mervlaanderen.be.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be), op de website van de gemeente en op het gemeentehuis. Deze verplichtingen volgen uit omzendbrief LNE/2007 van 1 december 2007. Er zijn geen standaardformulieren noch vormvereisten voor deze bekendmaking. Er is in de regelgeving ook geen termijn opgelegd voor de duur van deze bekendmaking. De dienst Mer adviseert een termijn van 30 dagen.

Sinds 1 mei 2017 is het "decreet van 1 juli 2016 tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten" in werking. Artikel 25 van het bijhorende "besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen" stelt dat ruimtelijke uitvoeringsplannen de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid zoals van kracht tot en met 30 april 2017 kunnen blijven volgen als cumulatief.

1° uiterlijk op 30 april 2017 het verzoek tot raadpleging bezorgd is aan de adviesinstanties;

2° uiterlijk op 31 december 2018 een plenaire vergadering, overeenkomstig de bepalingen van de voormelde codex, zoals deze van toepassing was op 30 april 2017, wordt gehouden.

Aan de eerste voorwaarde is voldaan. Ook aan de tweede voorwaarde moet voldaan worden. Indien uiterlijk op 31 december 2018 geen plenaire vergadering wordt gehouden, moeten de m.e.r.- en RUP-

procedure opnieuw gestart worden volgens de geïntegreerde procedure zoals beschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zoals deze van toepassing is sinds 1 mei 2017.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het voorontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering (indien mogelijk) maar uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota.

Met vriendelijke groet,

KS
i.o. 

Veerle De Coster
Wnd. diensthoofd dienst Mer



13 BIJLAGE 6 : BESLISSING RVR-TOETS

DEPARTEMENT OMGEVING

RVR-toets

Aan de stad Antwerpen

uw bericht van
31/05/2017

uw kenmerk
17-123

ons kenmerk
RVR-AV-0438

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "Hoekakker"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 31/05/2017, met ref. RVR-AV-0438), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan de dienst Veiligheidsrapportering en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij de dienst Veiligheidsrapportering van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

² Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

³ Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer	17-123
RUP titel	Hoekakker
Initiatiefnemer	stad Antwerpen
Plangebied	



Toets uitgevoerd op	31/05/2017
Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag	Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?
Antwoord	Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland.

14 BIJLAGE 7 : BESCHIKBARE STUDIES

- Masterplan Hoekakker

In opdracht van de projectontwikkelaars en in nauw overleg met de stad Antwerpen werd een masterplan voor de site opgemaakt door BUUR. Het voorontwerp van het masterplan werd op 9 september 2016 goedgekeurd waarna het ter advies werd voorgelegd aan betrokken actoren. Op 27 januari 2017 werd het masterplan Hoekakker definitief goedgekeurd door de stad. Dit masterplan geldt als basis voor het RUP.

Opgemaakt door Buur, januari 2017

- Watertoets Hoekakker Ekeren

Een watertoets werd uitgevoerd om inzicht te verschaffen in de te verwachten effecten van het masterplan op het watersysteem. Het opzet van de studie is onderzoek naar te nemen maatregelen om negatieve effecten tegen te gaan.

Opgemaakt door IMDC, juni 2015

- Mobiliteitsstudie Hoekakker Ekeren

Voorjaar 2016 werd in opdracht van de projectontwikkelaars en in nauw overleg met de stad Antwerpen een mobiliteitsstudie opgemaakt door Mint om de mobiliteitseffecten van het masterplan in beeld te brengen.

Opgemaakt door Mint nv, april 2017

RUP Hoekakker

Toelichtingsnota | ontwerp

Opgemaakt door de afdeling ruimte Antwerpen,

Filip Smits

regisseur stadsprojecten

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van (datum)

Voor de stadssecretaris
bij machtiging van 1 juli 2016
de bestuurscoördinator

Voor de burgemeester
bij machtiging van 8 januari 2013
de afgevaardigde schepenen

Katlijn Van der Veken

Rob Van de Velde

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat dit plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van (datum) tot en met (datum)

Voor de stadssecretaris
bij machtiging van 1 juli 2016
de bestuurscoördinator

Voor de burgemeester
bij machtiging van 8 januari 2013
de afgevaardigde schepenen

Katlijn Van der Veken

Rob Van de Velde

