

COLOFON

- **Projectregisseur**
Kathleen Wens
- **Regisseur stadsprojecten**
Filip Smits
- **Hoofd Afdeling Ruimte**
Katlijn Van der Veken
- **Secretariaat**
Bedrijfseenheid Stadsontwikkeling - Afdeling Ruimte
den Bell, Francis Wellesplein 1, 2018 Antwerpen
Tel +32 3 338 23 39 | ruimtelijkeplanning@stad.antwerpen.be
- **Ontwerpteam Sweco**
Raïssa Bratkowski
Kristien Mariën
Danielle Boonen

Inhoudsopgave

1	AANLEIDING	4
2	GRAFISCHE EN JURIDISCHE SITUERING	5
2.1	Situering van het studiegebied	5
2.2	Bestaande toestand	6
2.2.1	Ruimtelijke kenmerken	6
2.2.2	Natuurlijke kenmerken	8
2.2.3	Waterhuishouding	10
2.2.4	Ontsluiting en parkeren	12
2.2.5	Fotoreportage plangebied	14
3	PLANNINGSCONTEXT	17
3.1	Juridisch kader	17
3.1.1	GRUP Afbakening Grootstedelijk gebied Antwerpen	17
3.1.2	Verordeningen	21
3.2	Beleidskader	24
3.2.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	24
3.2.2	Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen	24
3.2.3	Andere relevante plannen	25
3.2.4	Lopende of geplande projecten in de buurt	27
	Mobiliteitsplan Antwerpen 2020 – 2025 – 2030	26
4	OMSCHRIJVING VAN DE RELATIE MET HET S-RSA	28
4.1	Algemeen	28
4.2	Richtinggevend gedeelte	28
4.2.1	Generiek beleid	28
4.2.2	Actief beleid	32
5	PLANPROCES	34
5.1	Reeds doorlopen traject	34
5.1.1	Masterplan	34
5.1.2	Watertoets	34
5.1.3	Mobiliteitsstudie	35
5.2	Vervolgtraject.....	35
5.3	Stappenplan opmaak RUP	35
5.4	Timing opmaak RUP.....	37
5.5	Betrokken actoren	37
5.6	Communicatie- en participatietraject	38
6	ONTWIKKELINGSVISIE.....	39
6.1	Krijtlijnen	39
6.1.1	Groen voor Ekeren Donk	39
6.1.2	Ruimte voor water.....	40
6.1.3	Stedelijk weefsel afwerken	40
6.1.4	Connecties met de wijk	41
6.2	Visie masterplan	42
6.2.1	Groene ruimte.....	43
6.2.2	Parkrand.....	43
6.2.3	Voorzieningen.....	43
6.2.4	Ontsluiting	44
6.2.5	Parkeren	45
6.2.6	Bebouwde en verharde ruimte.....	45
6.2.7	Bouvvelden	46
6.3	Mobiliteitsimpact.....	47
6.3.1	Verkeer	48
6.3.2	Mobiliteitseffecten	48
6.3.3	Duurzame mobiliteit.....	48

PROCESNOTA_RICHTNOTA_RUP HOEKAKKER

6.3.4	Parkeren.....	49
6.3.5	Aanbevelingen.....	49
6.4	Watertoets	49
7	AFBAKENING EN KRACHTLIJNEN RUP	51
7.1	Afbakening plangebied.....	51
7.2	Krachtlijnen.....	52
7.2.1	Onderzoeksvragen.....	52
7.2.2	Aanzet krachtlijnen en randvoorwaarden voor het grafisch plan en de voorschriften.....	52

1 AANLEIDING

Het plangebied van RUP Hoekakker bevindt zich in de wijk Hoekakker in Ekeren. Het betreft een projectgebied van ca. 18 ha dat in het GRUP Afbakening Grootstedelijk Gebied is aangeduid als woonreservegebied. Het GRUP Afbakening Grootstedelijk Gebied laat ontwikkeling van het gebied vanaf januari 2016 ook effectief toe onder welbepaalde voorwaarden.

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

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

Met de opmaak van voorliggend RUP wenst de stad Antwerpen 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 RUP zal de huidige bestemming verfijnen en randvoorwaarden vastleggen voor de toekomstige ontwikkeling.

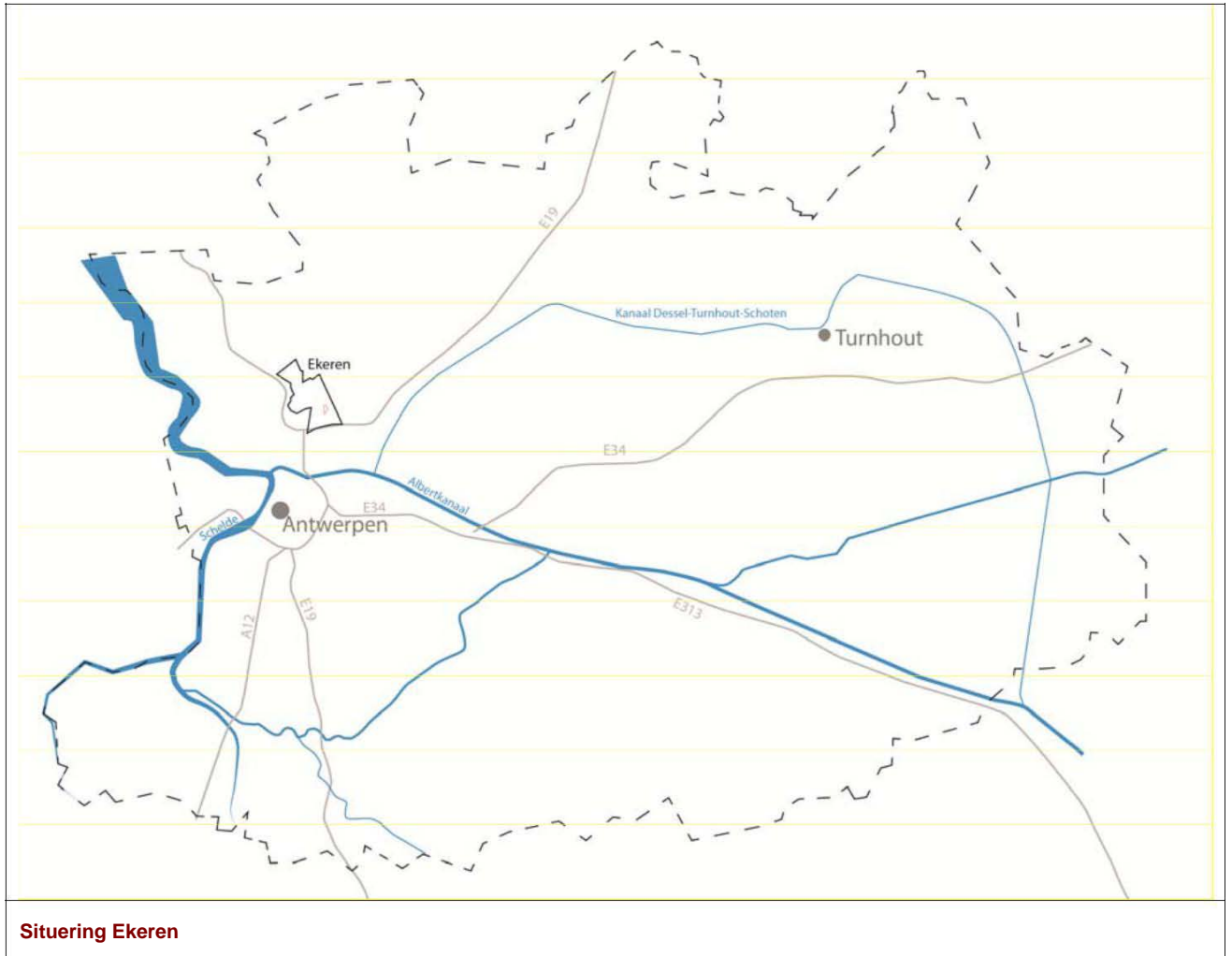


Luchtfoto plangebied RUP Hoekakker

2 GRAFISCHE EN JURIDISCHE SITUERING

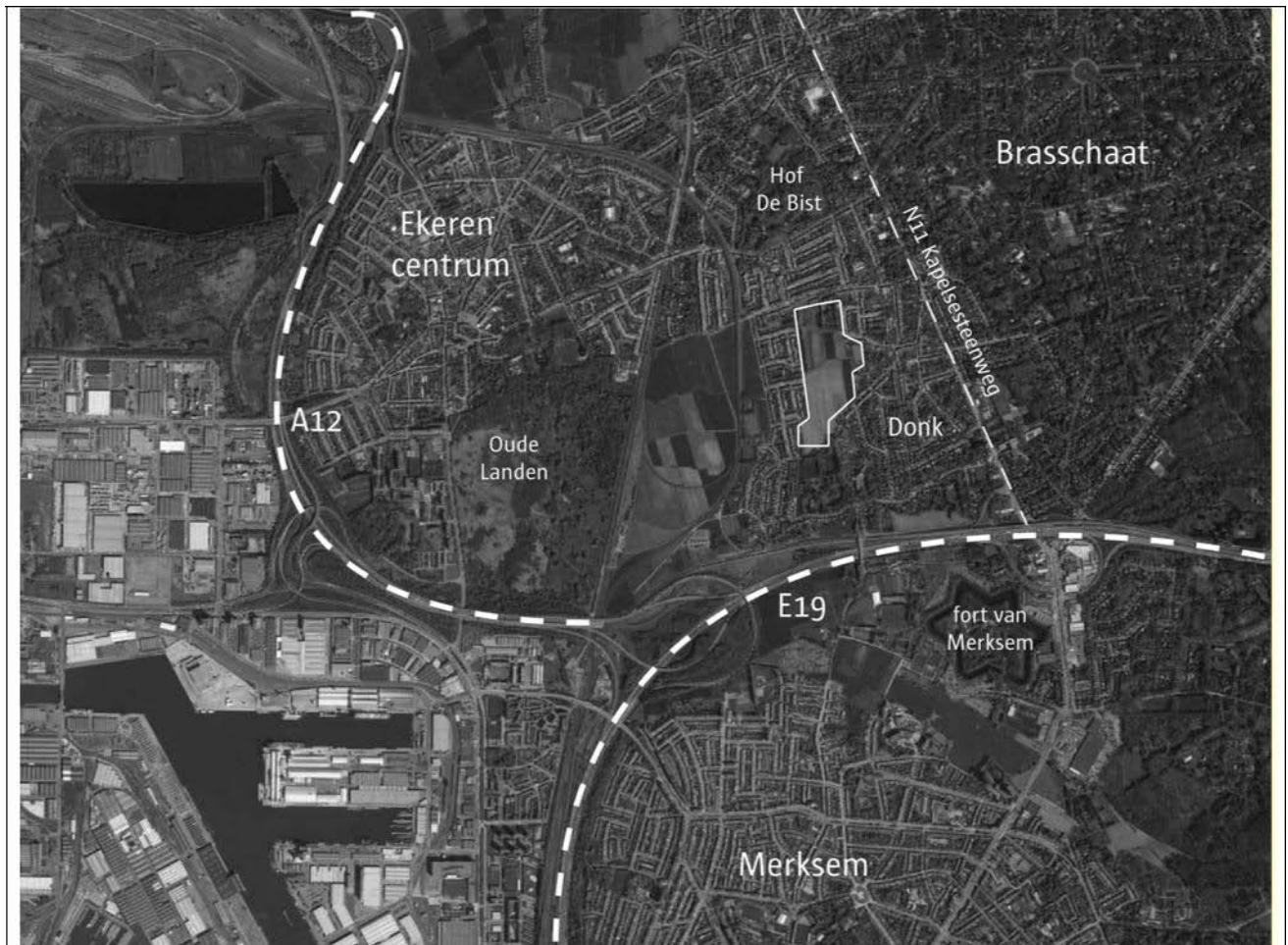
2.1 Situering van het studiegebied

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



Het projectgebied, van ca. 18 ha groot 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.

Onderstaande figuur toont de situering van het plangebied.



Situering plangebied RUP Hoekakker

2.2 Bestaande toestand

2.2.1 Ruimtelijke kenmerken

Het plangebied is open gebied dat momenteel bestaat uit weiland en akkerland. Het betreft een open binnengebied omringd door verstedelijkt weefsel, voornamelijk opgebouwd uit ééngezinshuizen. Het binnengebied wordt omsloten door de achtertuinen van de omliggende huizen. Het plangebied is hierdoor beperkt toegankelijk.

Het woningaanbod in Donk is vrij éénzijdig. Er is een overwicht aan ééngezinshuizen 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 ééngezinshuizen bestaande uit drie bouwlagen onder een plat dak. In de Keurelaan en de Laathoflaan staat aan de zijde van het plangebied aaneengesloten en half- open bebouwing (eveneens huizen) bestaande uit twee bouwlagen onder een schuin dak. Aan de overzijde van deze straten staan wederom aaneengesloten ééngezinshuizen 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 huizen en half-open huizen van twee bouwlagen onder een schuin dak. In het oosten, ter hoogte van de Herautenlaan en de Hoeklaan, staan aaneengesloten huizen van twee bouwlagen en een schuin dak het hoofddeel. In het noorden, ter

PROCESNOTA_RICHTNOTA_RUP HOEKAKKER

hoogte van de Prinshoeweg, bepalen zowel vrijstaande woningen als rijwoningen het straatbeeld. Hier onmiddellijk achter liggen enkele straten die geflankeerd worden door meergezinswoningen.



Morfologie (Bron: BUUR)

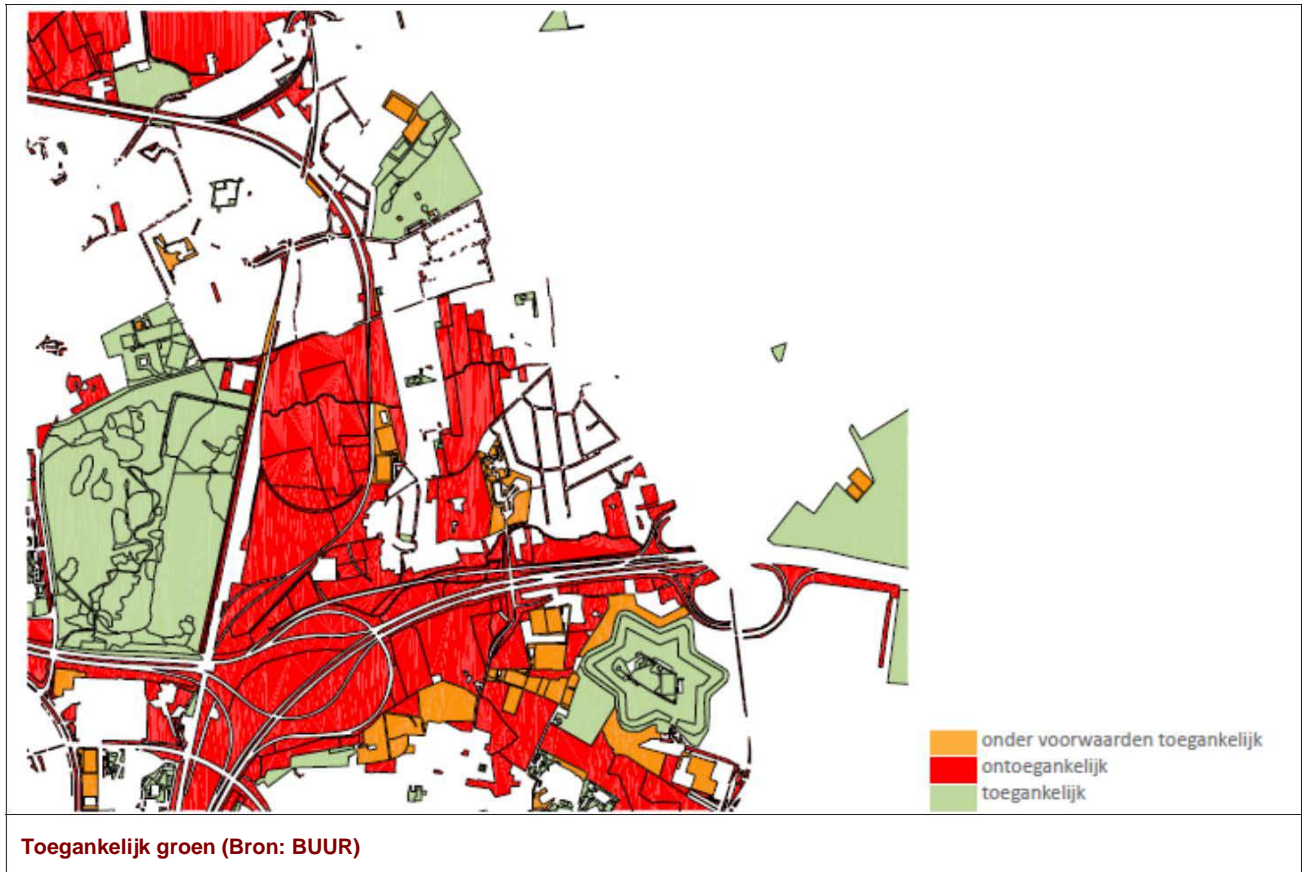
In de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn vrij weinig voorzieningen. Ten zuidwesten van het plangebied liggen enkele openlucht voetbalvelden. Ten noordoosten van het plangebied zijn twee sportlokalen (tafeltennisclub en De Kleurenboom) gesitueerd, alsook een openlucht sportveld (petanqueveld).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



Voorzieningen in de omgeving (bron: Geopunt)

2.2.2 Natuurlijke kenmerken

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.

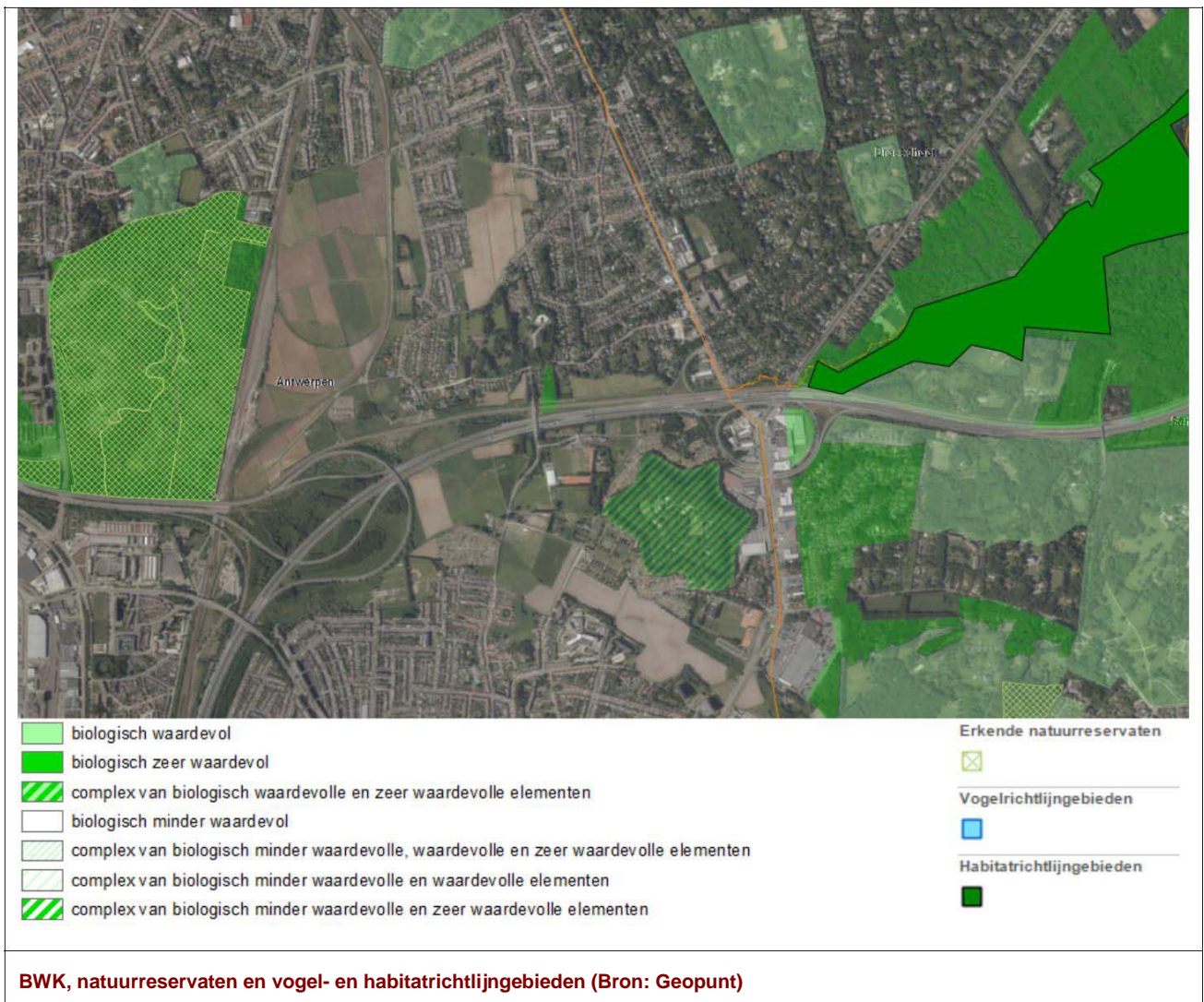
Ten noorden en noordoosten van het plangebied, op respectievelijk 350 en 900 meter, bevinden zich eveneens twee biologisch waardevolle kasteelparken: Hof De Bist en een kasteelpark op het grondgebied van Brasschaat.

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.

PROCESNOTA_RICHTNOTA_RUP HOEKAKKER

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 bermstruelen. 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. Volgende de habitatkaart van Natura 2000 is 200 meter ten zuiden een habitatgebied gelegen bestaande uit beukenbos, wintereikenbos en eikenhaagbeukbos.



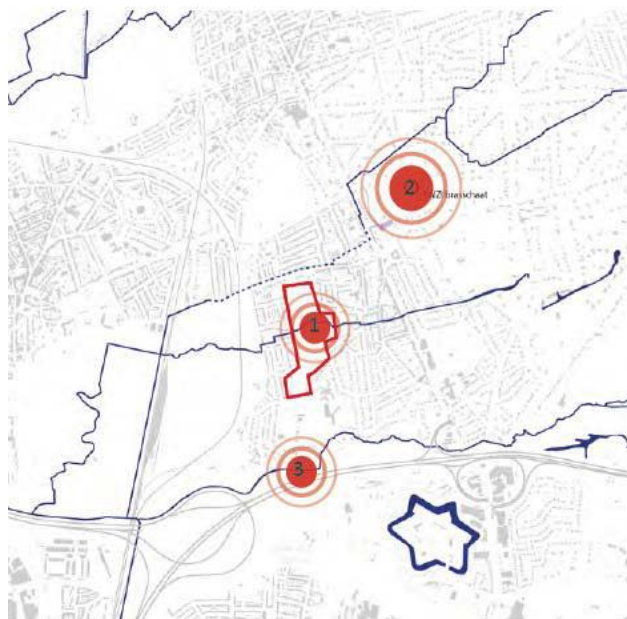
Door de wijk Donk lopen parallel drie beken van oost naar west. De Oudelandse beek doorsnijdt centraal het projectgebied en kan een belangrijk structurerend element worden bij de inrichting van de site. De Donkse beek of Fortuinbeek loopt ten noorden van Hoekakker en is ter hoogte van Donk ingebuisd.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



VHA (Bron: Geopunt)

2.2.3 waterhuishouding

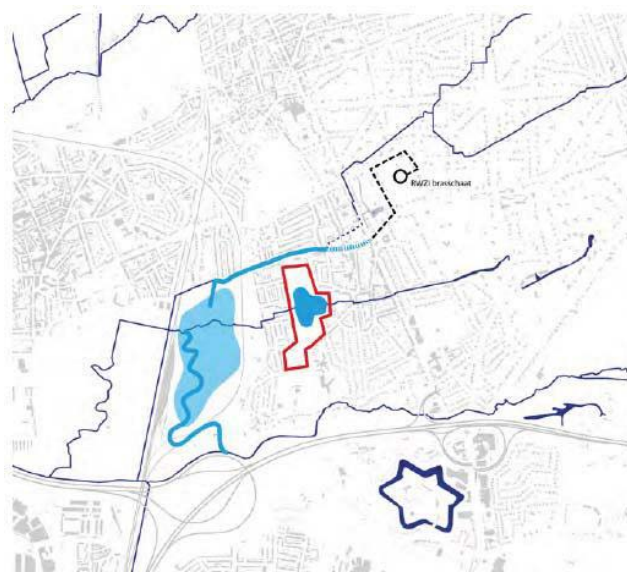
In het verleden had Ekeren Donk te kampen met een aantal grote overstromingen. De waterproblematiek kent verschillende knelpunten die los van elkaar moeten worden bekeken:



Knelpunten water (bron: Masterplan Hoekakker, Buur)

1. De Oudelandse beek kan overstromen bij hevige regenval. Deze overstromingen moeten opgevangen en gebufferd worden op terrein van Hoekakker zodat er geen overlast is voor de omgeving.
2. De overstromingen in Ekeren Donk worden veroorzaakt door overstort van de riolering van Brasschaat. Bij hevige regenbuien wordt het te veel aan water vanuit het RWZI van Brasschaat overgestort en komt het regenwater in de riolering van Ekeren terecht dat dan via de putdeksels in de straten van Ekeren Donk terecht komt. Dit probleem kan niet op Hoekakker opgelost worden, gezien het stroomopwaarts van het projectgebied wordt veroorzaakt.
3. Ook voor de zuidelijk gelegen Laarse beek moet er buffercapaciteit worden gecreëerd zodat er geen overstromingen mogelijk zijn.

IMDC doet in het studiedocument enkele voorstellen die mogelijk een oplossing kunnen bieden aan bovenstaande problemen.



Voorstel oplossing (bron: Masterplan Hoekakker, Buur)

1. Op het terrein van Hoekakker wordt meer dan voldoende ruimte voorzien voor overstromingen vanuit de Oudelandse beek.
2. De studie van IMDC doet een aantal voorstellen om de overstromingen in Ekeren Donk, veroorzaakt door de verstort vanuit de riolering Brasschaat, te verminderen: het aanleggen van buffers op grondgebied Brasschaat, een gravitaire verbinding van het rioleringsstelsel van Brasschaat naar het rioleringsstelsel van Ekeren, aanleggen van een overstort naar de Fortuinbeek en een gravitaire verbinding van het rioleringsstelsel van Brasschaat naar natuurgebied de Oude Landen.
3. De Laarse beek wordt omgelegd in de Oude Landen om zo ruimte te bieden aan overstromingen vanuit de Laarse beek.

Intussen zijn reeds een aantal belangrijke ingrepen gebeurd in de omgeving die een positieve impact hadden op de overstromingsproblematiek in de wijk:

Afknippen van het Schijn (2008) en overpompen naar Lobroekdok

Aanpassingen in de RWZI van Brasschaat (2012)

Verschillende afkoppelingsprojecten inde gemeente Brasschaat

Aanleg van een verbindingsriolering langsheen de Prinshoeveweg

Daarnaast zijn er een aantal geplande ingrepen:

Het afwaartse gedeelte van de Laarse Beek wordt omgelegd doorheen gebied de Oude Landen. In de (voorlopig uitgestelde) plannen van het goederenspoor naar Ekeren, wordt voor de Laarse Beek bijkomende ruimte voorzien.

Verdere afkoppelingsprojecten in de gemeente Brasschaat

In het masterplan worden verder volgende aandachtspunten geformuleerd met betrekking tot de waterhuishouding:

Overstromingen vanuit de Oudelandse Beek	Er wordt vooropgesteld dat er binnen Hoekakker zo veel water moet gebufferd worden als tijdens een statistische 100-jarige overstroming (T100). Dit komt overeen met dezelfde neerslaghoeveelheid in het gebied als tijdens de overstroming van juli 1995. De komberging die bijgevolg minimaal is te voorzien in het projectgebied is 11.700m ³ . Het masterplan heeft de ambitie om veel meer water te bufferen dan minimaal wordt vooropgesteld: ca 40.000m ³ . Deze overcapaciteit creëert bijkomend reserve onder andere om de impact van de klimaatwijziging mee op te vangen. Dit buffervolume kan gezien worden als een 200-jarige overstroming.
Grondwater	Het projectgebied wordt door haar lage ligging gekenmerkt door een hoge relatieve grondwatertafel. Infiltratievoorzieningen hebben bijgevolg weinig nut. Bijkomende buffercapaciteit op de site kan enkel voorzien worden boven het maximale grondwaterpeil. In overleg met de stad Antwerpen en het Bekkenssecretariaat werd besloten een jaar lang twee wekelijks de peilen van het grondwater te meten. Uit deze peilbuismetingen is gebleken dat er binnen het projectgebied mogelijkheid is

PROCESNOTA_RICHTNOTA_RUP HOEKAKKER

	tot 75.000m ³ buffering (indien wordt afgegraven tot boven het maximaal grondwaterpeil: gemiddeld 70cm). Dit biedt marge om de buffer landschappelijk te integreren.
Grondwaterstromingen	Gezien de watergevoeligheid van het projectgebied zijn ondergrondse constructies (parkeergarages) een aandachtspunt omdat die een impact kunnen hebben op de grondwaterstromingen. Het voorstel van het masterplan om ondergrondse parkeergarages te voorzien in Hoekakker zijn opgenomen in het studiewerk van IMDC en afgetoetst met het Bakkensecretariaat. Wanneer de ondergrondse garages 1 bouwlaag zijn en de lengte van de parkeergarages wordt beperkt, wordt geen negatieve impact verwacht op de grondwaterstromingen.
Invloed van verharde oppervlaktes	Bij de ontwikkeling van het projectgebied neemt de hoeveelheid bebouwde oppervlakte toe (daken, parkings en wegen). Door versnelde afvoer kan dit bij hevige regenval leiden tot piekdebieten op de beek en/of in de riolering. Tegelijkertijd wordt de natuurlijke aanvulling van het grondwater door infiltratie verstoord. Om te voldoen aan de watertoets is het dus van belang deze negatieve effecten aan te pakken. Uit de studie van IMDC wordt voorgesteld om binnen het projectgebied buffering met vertraagde afvoer naar de Oudelandse Beek te voorzien, in wadi's en/of grachten. De provincie Antwerpen legt hierbij een bufferwaarde op van 250 m ³ /ha bij een doorvoerdebiet van 20 l/s/ha. Groendaken en waterdoorlatende verharding worden daarbij in principe voor de helft in rekening gebracht. Het ruimtebeslag van deze nodige buffer voor het hemelwater zal tientallen keren kleiner zijn dan die van de buffer die al voorzien wordt voor de overstromingen vanuit de Oudelandse beek. Toch kan het systeem van wadi's en grachten als ontwerpelement worden opgenomen in de publieke ruimte.

2.2.4 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 : Prinshoevevweg (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. Waghemensbrug 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. Waghemensbrug vormt in het zuiden een doorsteek richting Merksem.



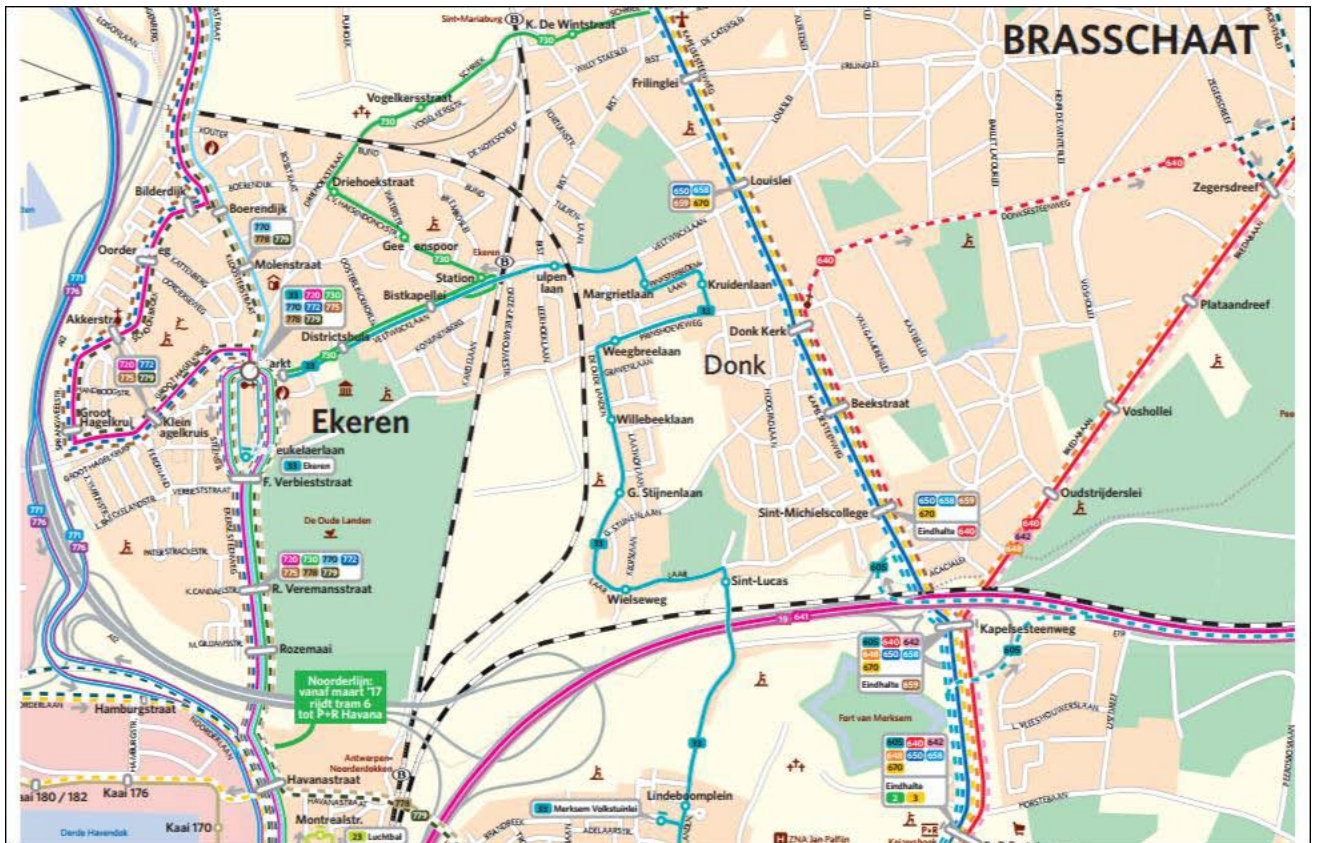
Ontsluiting (bron: eigen verwerking)

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 bovendien vandaag 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 OV-corridor.

Het projectgebied is relatief goed ontsloten met het **openbaar vervoer**: het treinstation Ekeren en verschillende bushaltes bevinden zich op fietsafstand van het projectgebied. Twee keer per uur brengt een trein passagiers in 10 minuten naar Antwerpen Centraal.

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



Ontsluiting openbaar vervoer (bron: De Lijn)

Langsheen het projectgebied lopen functionele en **recreatieve fietsroutes**. De site zelf is momenteel - met uitzondering van één oost-westpad – ontoegankelijk voor trage weggebruikers.

2.2.5 Fotoreportage



Zicht vanuit G. Stijnenlaan op het plangebied, ten zuiden van het plangebied



Zicht vanuit G. Stijnenlaan op het plangebied, ten zuiden van het plangebied

PROCESNOTA_RICHTNOTA_RUP HOEKAKKER



Woningen langs G. Stijnenlaan



G. Stijnenlaan



Herautenlaan



Zicht vanuit Herautenlaan, ten noordoosten van het plangebied, op het plangebied



Zicht vanuit Herautenlaan, ten noordoosten van het plangebied, op plangebied met op achtergrond woningen in Stadhouderslaan



Rijwoningen in Gravenlaan

PROCESNOTA_RICHTNOTA_RUP HOEKAKKER



Zicht op plangebied vanuit Gravenlaan, ten westen van het plangebied



Rijwoningen in Hertogenlaan



Zicht op het plangebied vanuit uiteinde van de Hertogenlaan, Woningen in de Willebeeklaan ten westen van het plangebied



Zicht op het plangebied vanuit Willebeeklaan, ten westen van het plangebied



Laathoflaan, ten westen van het plangebied

3 PLANNINGSCONTEXT

3.1 Juridisch kader

Het plangebied is niet gelegen in een BPA of een APA.

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

3.1.1 GRUP Afbakening Grootstedelijk gebied Antwerpen

Het plangebied is gelegen binnen de afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen. De Vlaamse regering heeft op 19 juni 2009 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening grootstedelijk Gebied Antwerpen (GRUP AGGA) definitief vastgesteld. Met dit plan stelt de Vlaamse Regering twee zaken voor:

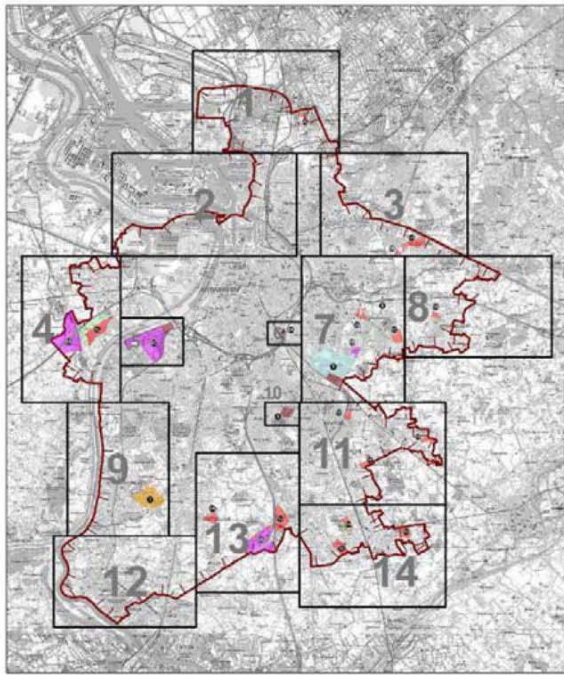
1. een afbakeningslijn die aangeeft waar de stedelijke ontwikkeling van het Antwerpse in de toekomst kan gebeuren.
2. aanpassingen aan de stedenbouwkundige voorschriften op verschillende locaties om nieuwe ruimte te creëren voor wonen, werken, verkeersinfrastructuur stadsbossen en stedelijk groen.

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'.





GRUP Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen: afbakening en aanduiding deelplannen



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

Onderstaande tabellen geven de verordende stedenbouwkundige voorschriften weer.

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordende 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 woningmarkt. 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 gelet op de overstromingsproblematiek. Door de bouw mogelijkheden 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.fne.be/themas/milieu-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 hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de waterloets, 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 veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw, Het gaat om een overgangsmaatregel, bestaande bedrijven kunnen overgenomen worden door een andere rechtspersoon zonder het statuut bestaand te verliezen op voorwaarde dat de activiteit dezelfde of gelijkaardig blijft.</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>

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordende stedenbouwkundige voorschriften
<ul style="list-style-type: none"> - Horeca (hotel, restaurant, café) - Bedrijven, kantoren en diensten uitgezonderd Seveso-inrichtingen - Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering ... - Socioculturele voorzieningen: cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuinjes - Recreatieve voorzieningen: speelpleinen, zwembad, sportvelden, sport- en fitnesscentra 	
<p>Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevensgeschikt. 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>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>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>

PROCESNOTA_RICHTNOTA_RUP HOEKAKKER

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>De Oudelandse beek is ruimtelijk en fysisch structuurbepalend voor het gebied. De meest zuidelijke punt van het plangebied is aangeduid als risicozone voor overstromingen. De beekvallei moet daarom een belangrijke rol spelen bij de waterhuishouding in het gebied (vallei als infiltratiegebied, aanleg van bufferbekkens voor regenwater, ...) en kan tevens worden gebruikt als aanzet voor publieke groenvoorzieningen binnen de wijk. De beekvallei dient daarom maximaal in rekening te worden gebracht als groene vinger bij de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp voor het gebied.</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 aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, waterbuffering, De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag. Bestaande inrichtingsstudies voor het gebied of stadsontwerpen die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldige inrichtingsstudie.</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 verhinderd 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 wooneenheden, 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 effectiviteit te nemen ruimtelijk, stedenbouwkundige maatregelen in het kader van de waterhuishouding, het beheersen van de waterproblematiek, het voorkomen van wateroverlast en het uitwerken van visuele relaties met het domein Hol 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 opsplitsing van de ontwikkeling niet meer zou moeten worden voldaan aan de verplichtingen van de eerste alinea's, terwijl de gezamenlijke oppervlakte van de gronden die verkaveld of bebouwd worden, wel groter is dan een halve hectare. De ontwikkelingsfasen worden als één geheel beschouwd, en de normen worden op het geheel toegepast. Concreet betekent dit dat als in een eerste ontwikkelingsfase het beoogde aantal 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 aantal kleine of middelgrote woningen heeft gerealiseerd, in een latere fase minder dergelijke woningen realiseren, zolang het beoogde aantal, gerekend voor alle ontwikkelingsfasen, gehaald wordt. Het is uiteraard nuttig en wenselijk dat de aanvrager van een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunningen die meer dan een halve hectare gronden bezit of plant te ontwikkelen, maar dat gefaseerd doet, bij het indienen van een aanvraag dossier 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 650 m³. Indien de verkavelingsvergunning voorziet in oprichting van één of meer gebouwen met verschillende wooneenheden, of in de oprichting van aaneengesloten woningen met gemeenschappelijke buitenuimte, wordt voor de toepassing van deze bepaling het aandeel van elke wooneenheid 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 wooneenheden kleine of middelgrote woningen zijn. Van het aandeel kleine en middelgrote woningen bestaat minstens de helft uit kleine woningen.</p> <p>Indien een eigenaar of ontwikkelaar in het gebied meer dan een halve hectare aaneengesloten gronden bezit of kan ontwikkelen, maar het verkavelen of bebouwen van de betrokken gronden faseert en daarvoor opeenvolgende aanvragen voor een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning indient, waarbij één of meer aanvragen een oppervlakte beslaan van minder dan een halve hectare, dan gelden niettemin de verplichtingen van het eerste en tweede lid, met dien verstande dat de opeenvolgende ontwikkelingsfasen voor de toepassing van die verplichtingen als één geheel worden beschouwd.</p>
Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<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>Voor werken die uit een watertoets voortvloeien. Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein (zie hierboven). Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: http://www.lne.be/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 veeteelt, planten- en bomekwekerijen, 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>

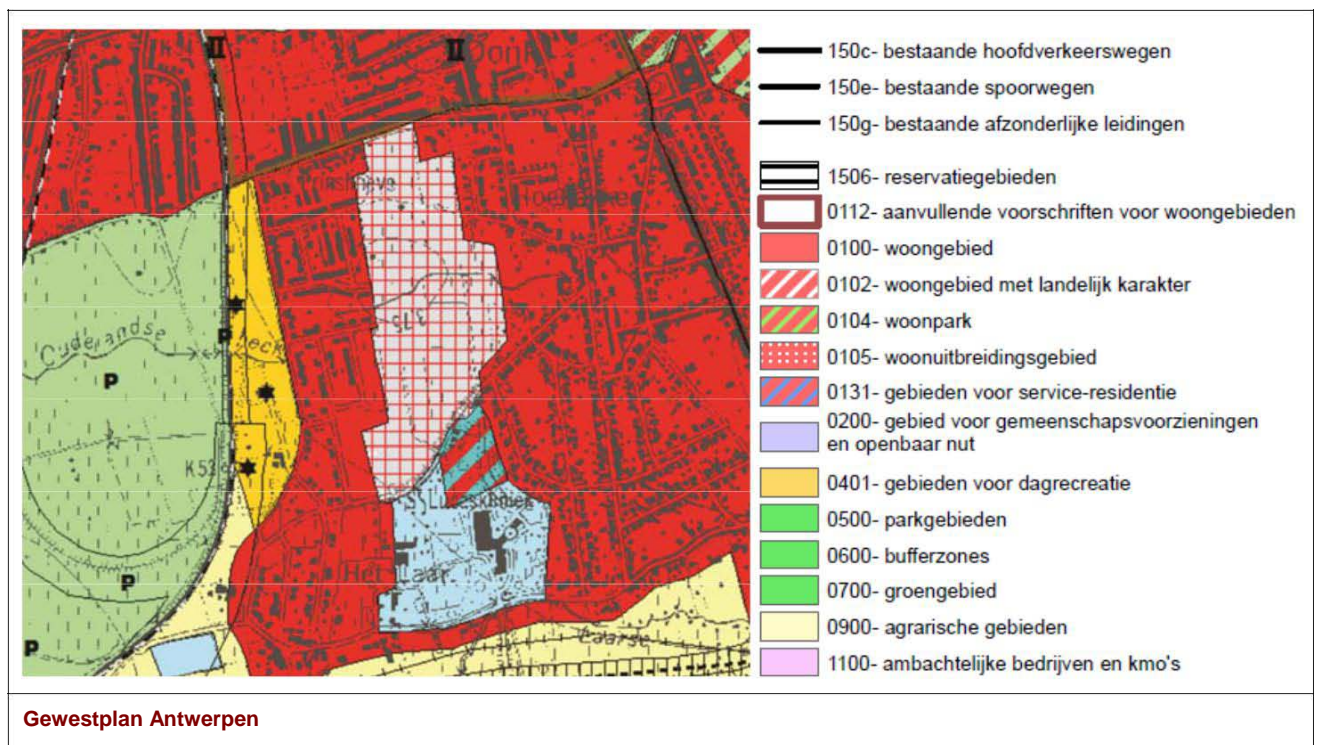
3.1.2 Verordeningen

Onderstaande verordeningen zijn van toepassing.

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

3.1.3 Bestemmingsplannen onmiddellijke omgeving

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.



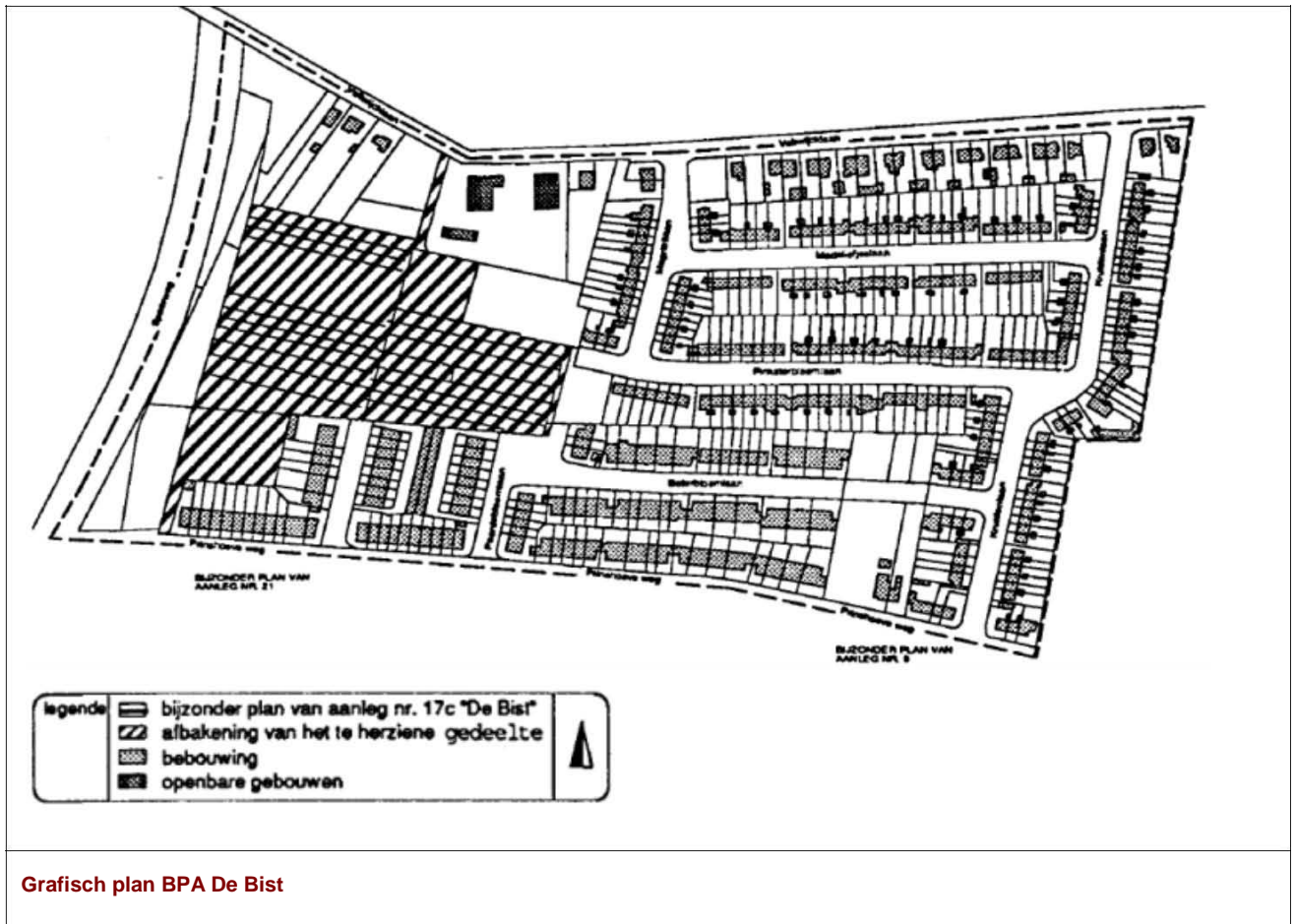
GRUP Spoorweginfrastructuur en natuurpark Oude Landen_ Het GRUP situeert zich op circa 400 meter ten westen van het plangebied. Het plan heeft als doelstelling om de principes van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen met betrekking tot hoofdspoorwegen uit te werken, met name in dit geval voor de hoofdspoorweg 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.



Grafisch plan GRUP Spoorweginfrastructuur en natuurpark Oude Landen

PROCESNOTA_RICHTNOTA_RUP HOEKAKKER

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 Prinshoeweg 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.



3.2 Beleidskader

3.2.1 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.
- **Primaire wegen II**
R10 (Singel), N180 (Noorderlaan) en N101 (Scheldelaan) worden als een primaire weg II geselecteerd. De hoofdfunctie van de primaire wegen II is het verzamelen naar het hoofdwegennet en primaire wegen I.
- **Hoofdspoorwegennet voor personenvervoer**
De Lijn Antwerpen-Gent-Kortrijk-Rijsel 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.

3.2.2 Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen

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

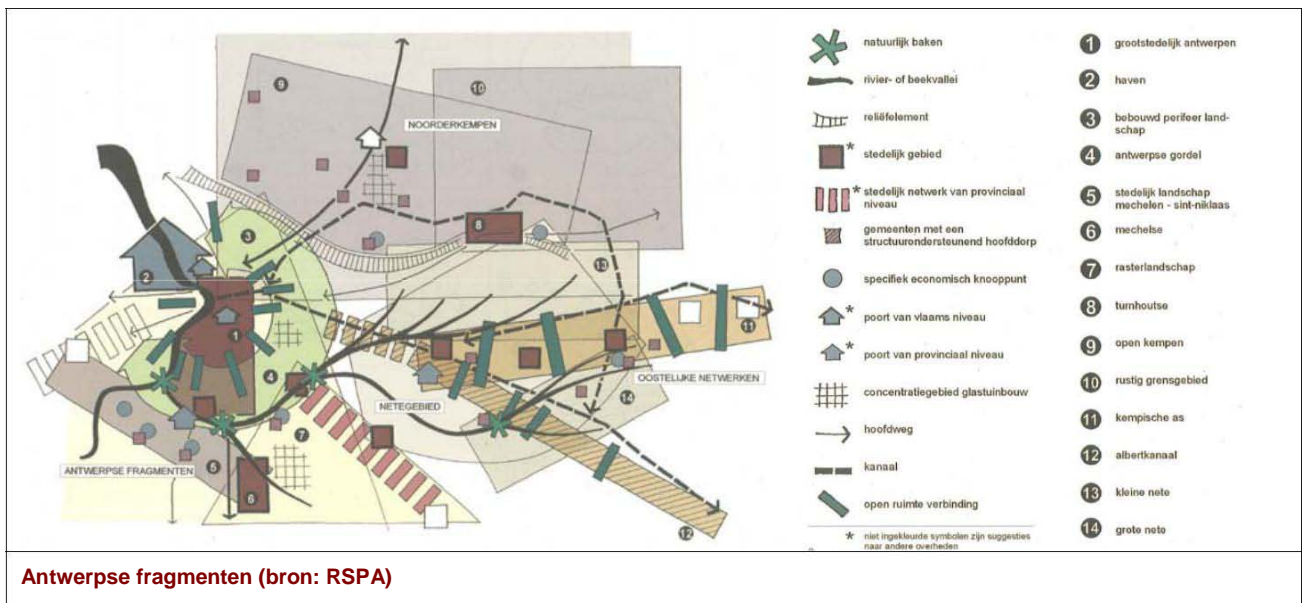
In het kader van RSPA behoort het plangebied tot de hoofdruimte 'Antwerpse fragmenten'. Dit is het deel van de Vlaamse ruit dat op grondgebied van de provincie Antwerpen gelegen is. Karakteristiek voor de hoofdruimte is de sterke verwevenheid van functies en activiteiten en de ambitie om te streven naar 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:

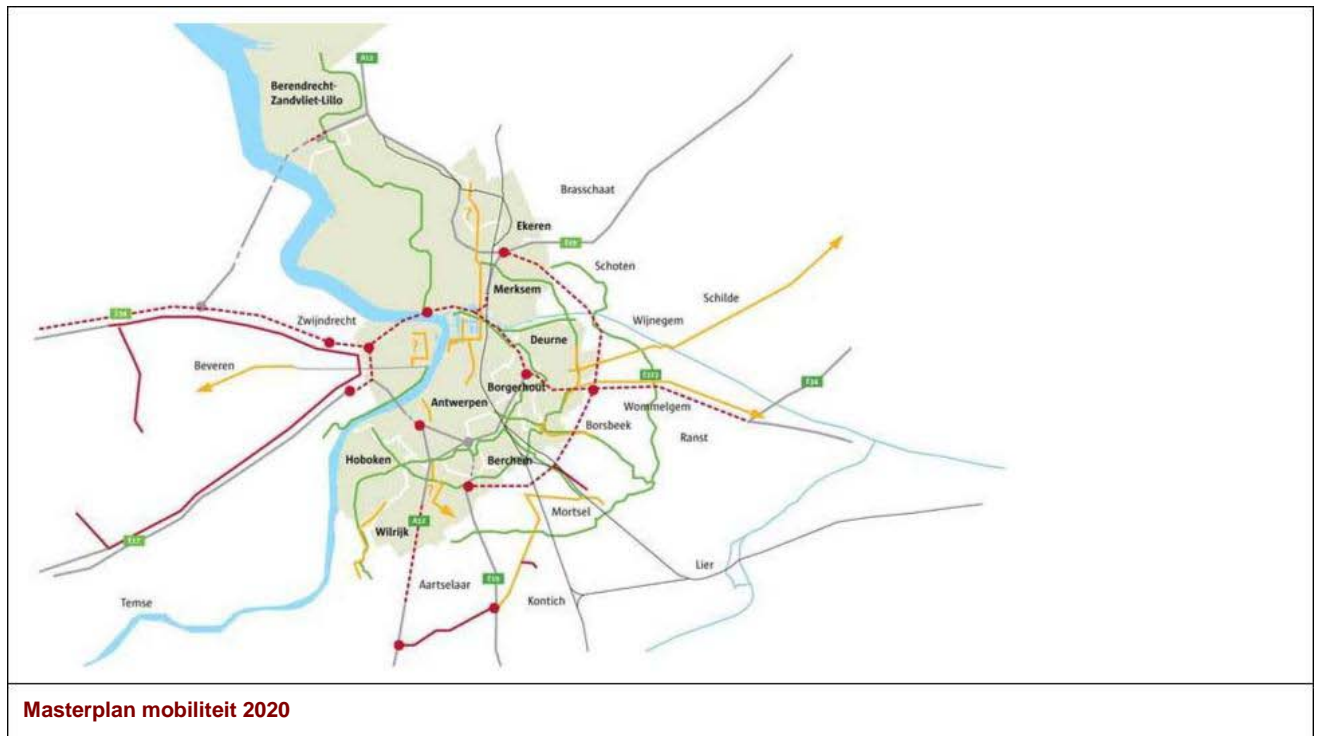
- Het grootstedelijk gebied wordt gezien als een geheel van gelijkwaardige grootstedelijke woonomgevingen met een hoog voorzieningenniveau.
- De samenhang tussen de verschillende woonomgevingen wordt verzekerd door grootstedelijke elementen als een grootstedelijke groenstructuur en grootstedelijke assen.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



3.2.3 Andere relevante plannen

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.



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

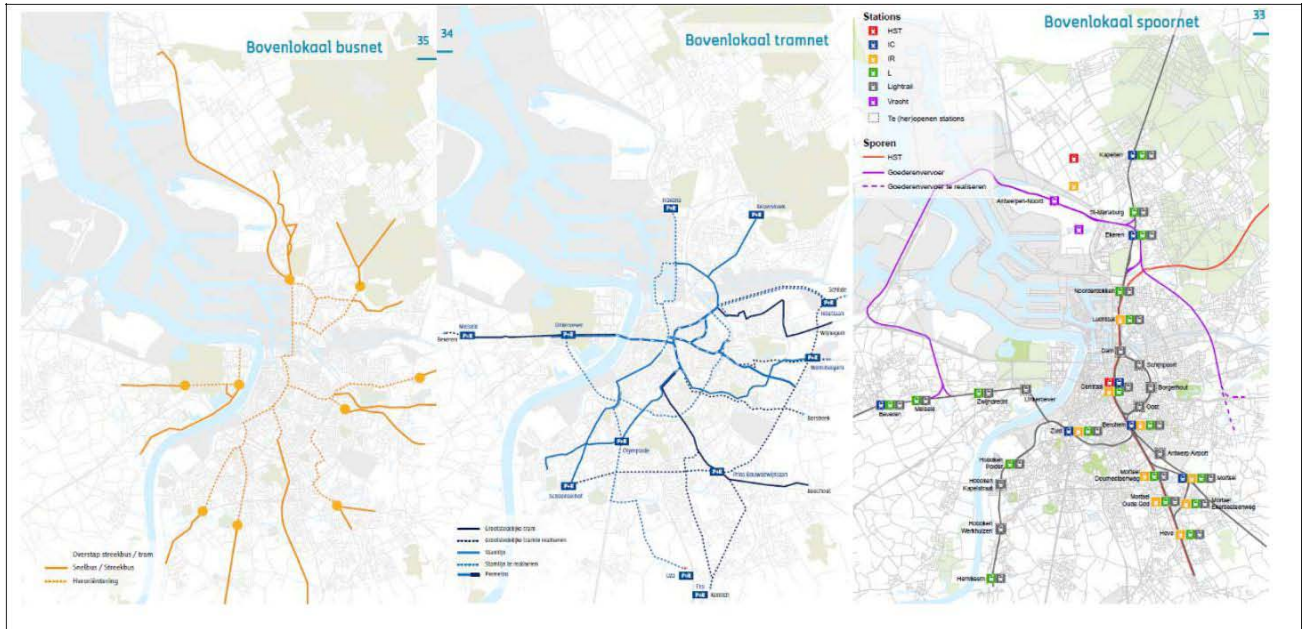
Het mobiliteitsplan is cruciaal voor de uitbouw van het mobiliteitsbeleid waarvoor de gemeente bevoegd is. Het mobiliteitsplan legt ook de visie op de verschillende netwerken voor fiets, openbaar vervoer en auto vast. Daarnaast is het gemeentelijk mobiliteitsplan het kader voor de projecten en acties 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 studiebureau 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

3.2.4 Lopende of geplande projecten in de buurt

In of onmiddellijk aangrenzend aan het plangebied zijn behalve de aanleg van de Noorderlijn geen grootschalige projecten gepland of in onderzoek.

4 OMSCHRIJVING VAN DE RELATIE MET HET S-RSA

4.1 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.

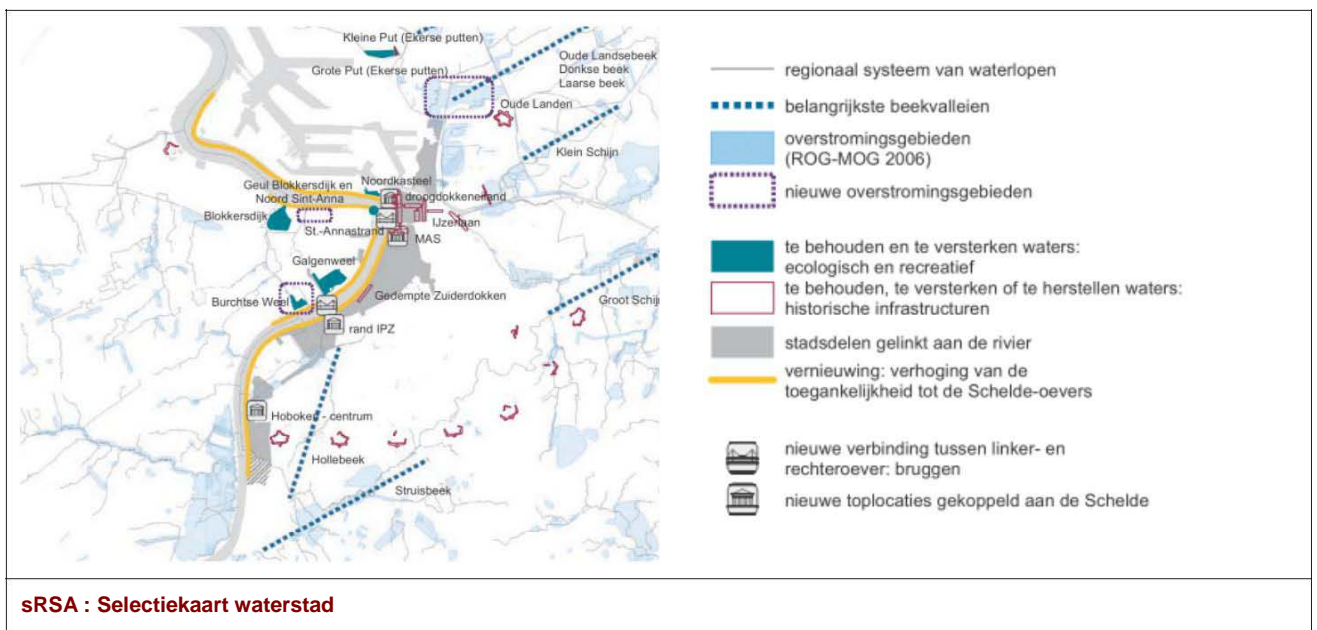
4.2 Richtinggevend gedeelte

4.2.1 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').

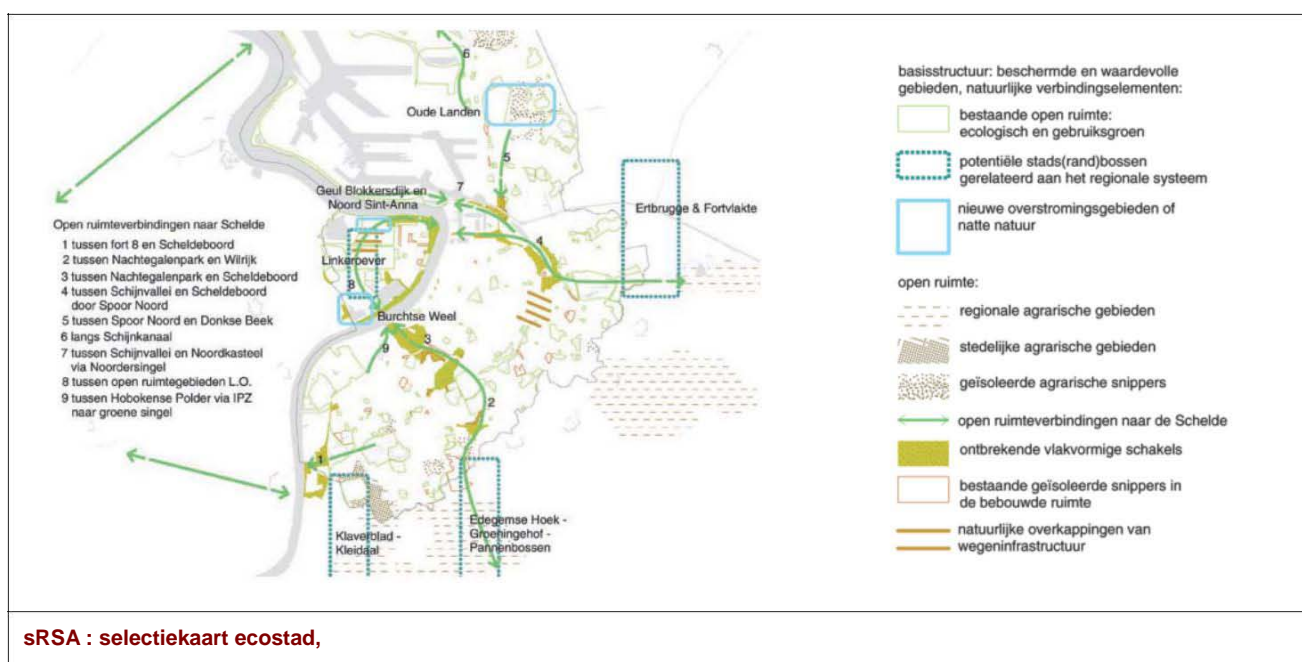
Het plangebied ligt in overstromingsgebied, meer bepaald in een nieuw overstromingsgebied, binnen de beekvallei van de Oude Landsbeek, de Donkse beek en de Laarse beek. Ekeren Donk wordt aangehaald als een te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied onder specifieke randvoorwaarden, op basis van de watergevoeligheid. 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.



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.

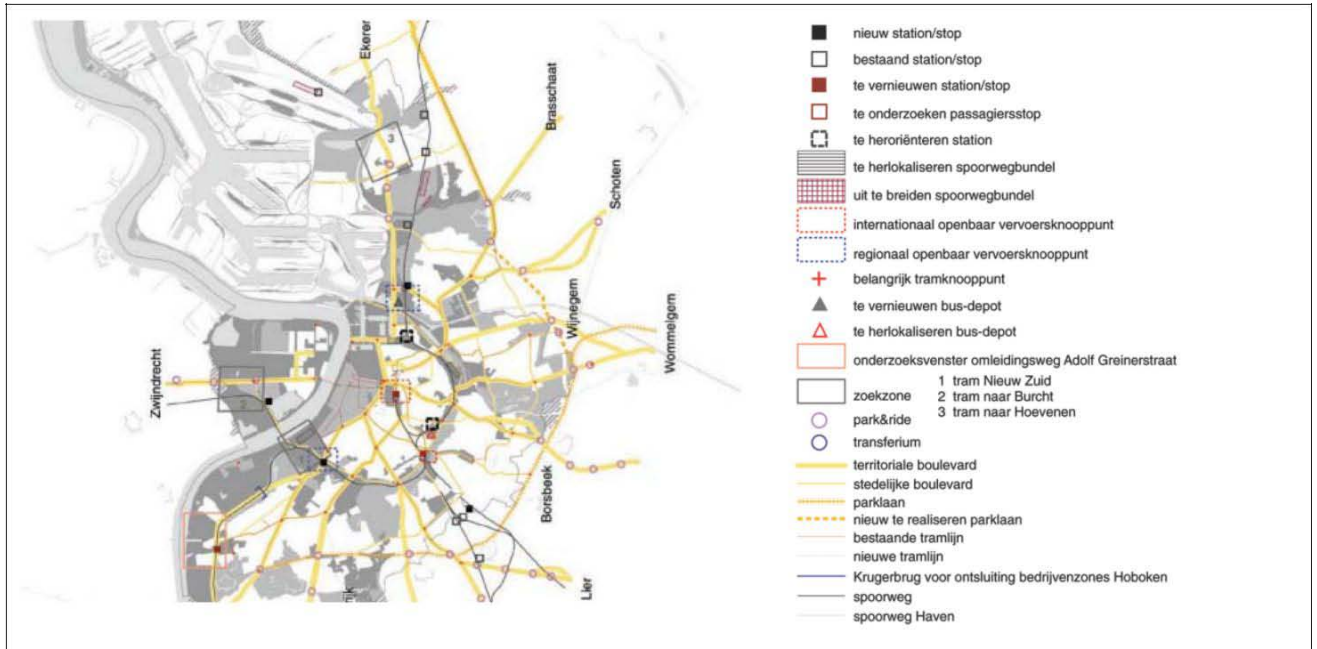


sRSA : selectiekaart ecostad,

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

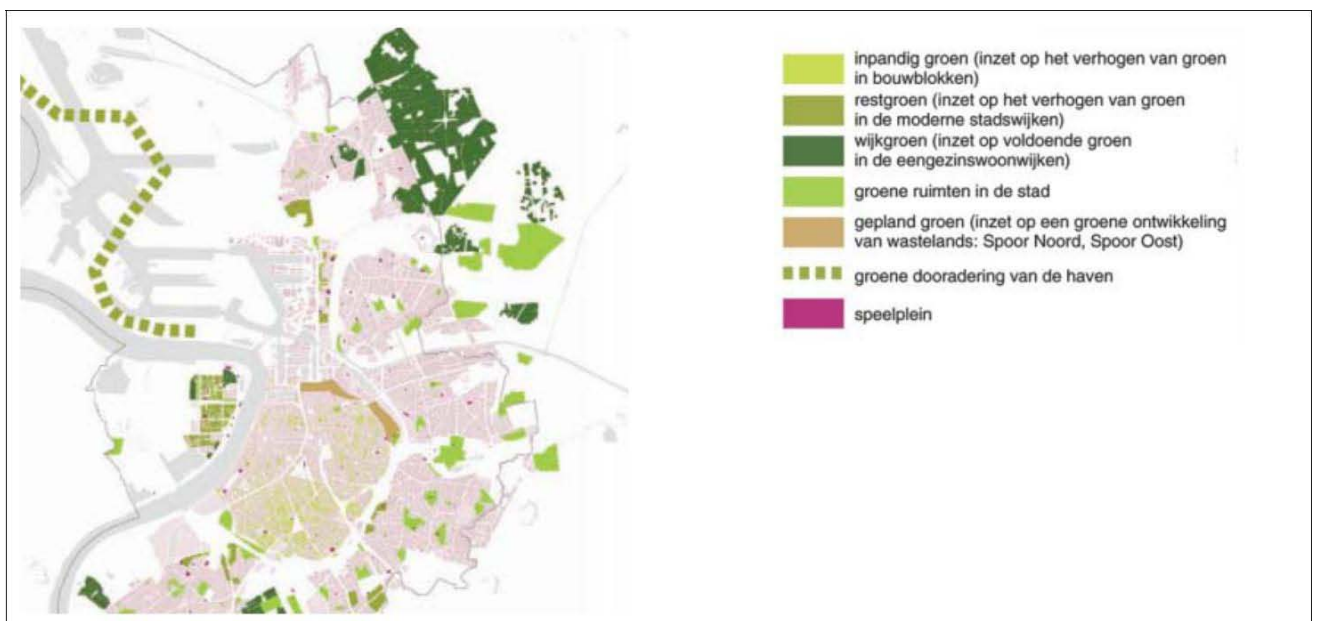
PROCESNOTA_RICHTNOTA_RUP HOEKAKKER

economie en haar samenleving. Dit is coherent met de mogelijkheden van haar noord-zuid geografische oriëntatie en met de kansen van haar fysieke 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.



sRSA : Selectiekaart spoorstad

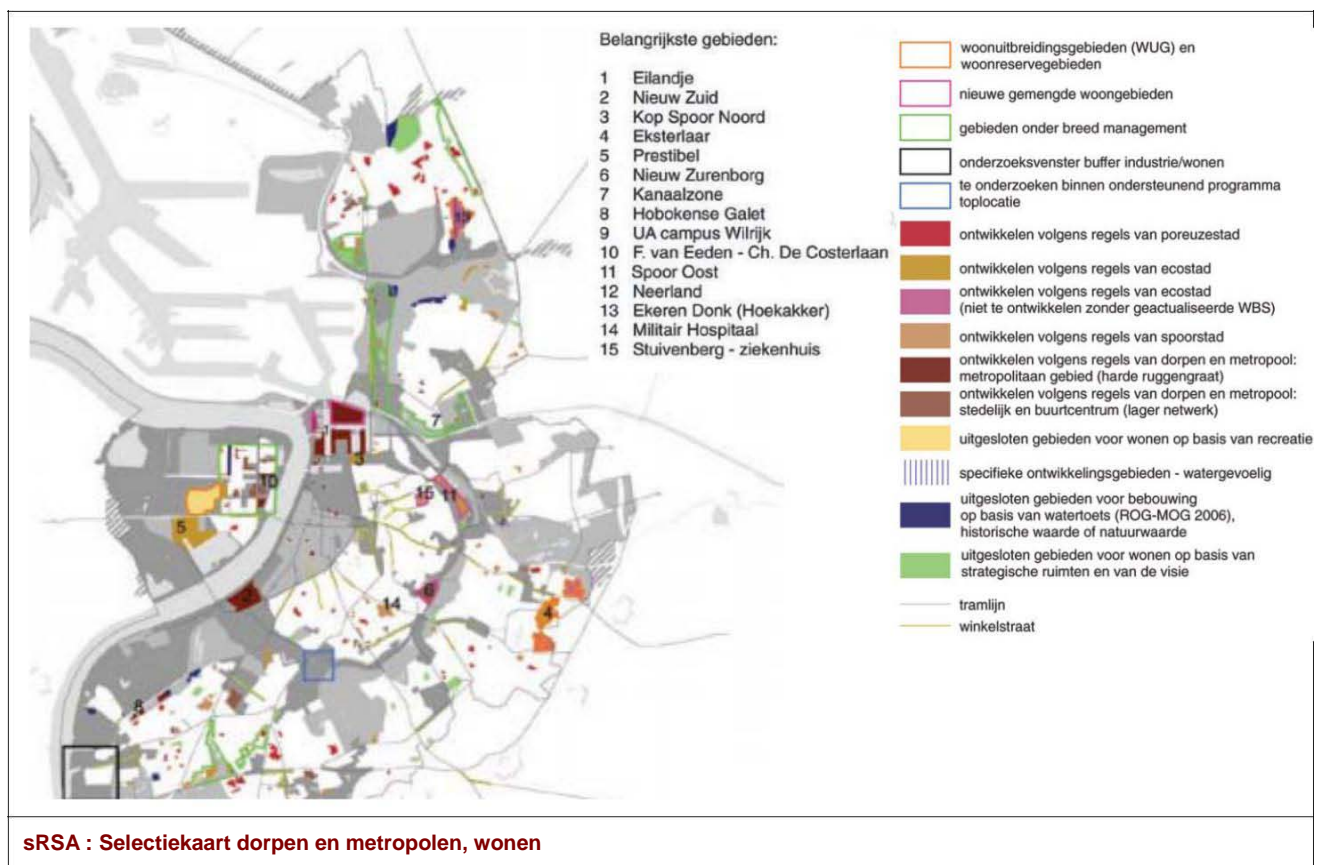
Poreuze stad_ Vanuit de doelstelling om het sociaal-maatschappelijk, cultureel, economisch evenwicht in verschillende wijken te herstellen via ingrepen in de morfologie, de leegstand terug te dringen en de porositeit te verhogen, worden aantal richtlijnen geformuleerd die ondersteunend kunnen zijn bij 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.



Figuur: Selectiekaart poreuze stad, RSA

Dorpen en metropool_

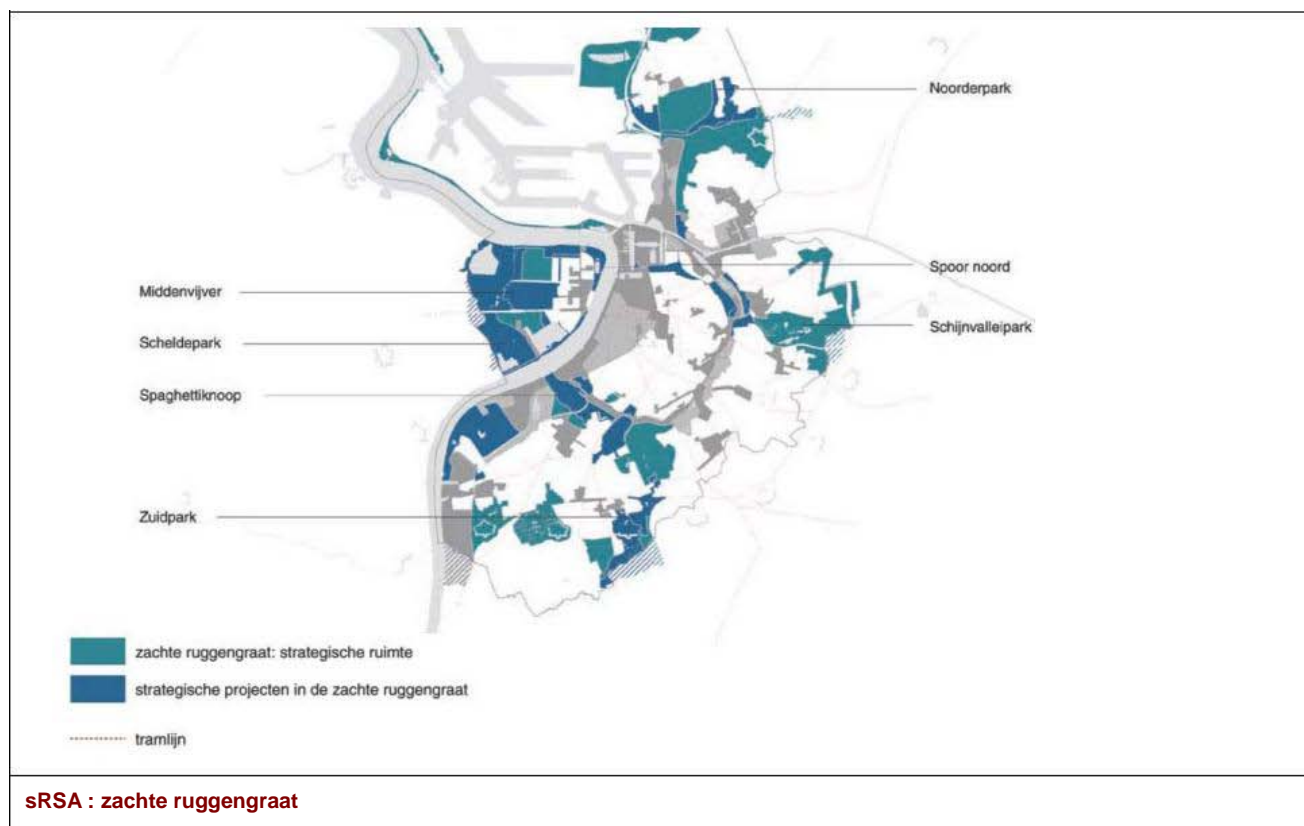
- Policentrische stad_ Ekeren is geselecteerd als lokaal stedelijk centrum. Het programma voor de stedelijke en buurtcentra moet verder gepreciseerd worden, met aandacht voor de verschillende situatie in de dorpen, de eventuele gebreken van voorzieningen en de mogelijkheid ze op te laden met nieuwe grootstedelijke 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.



4.2.2 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.

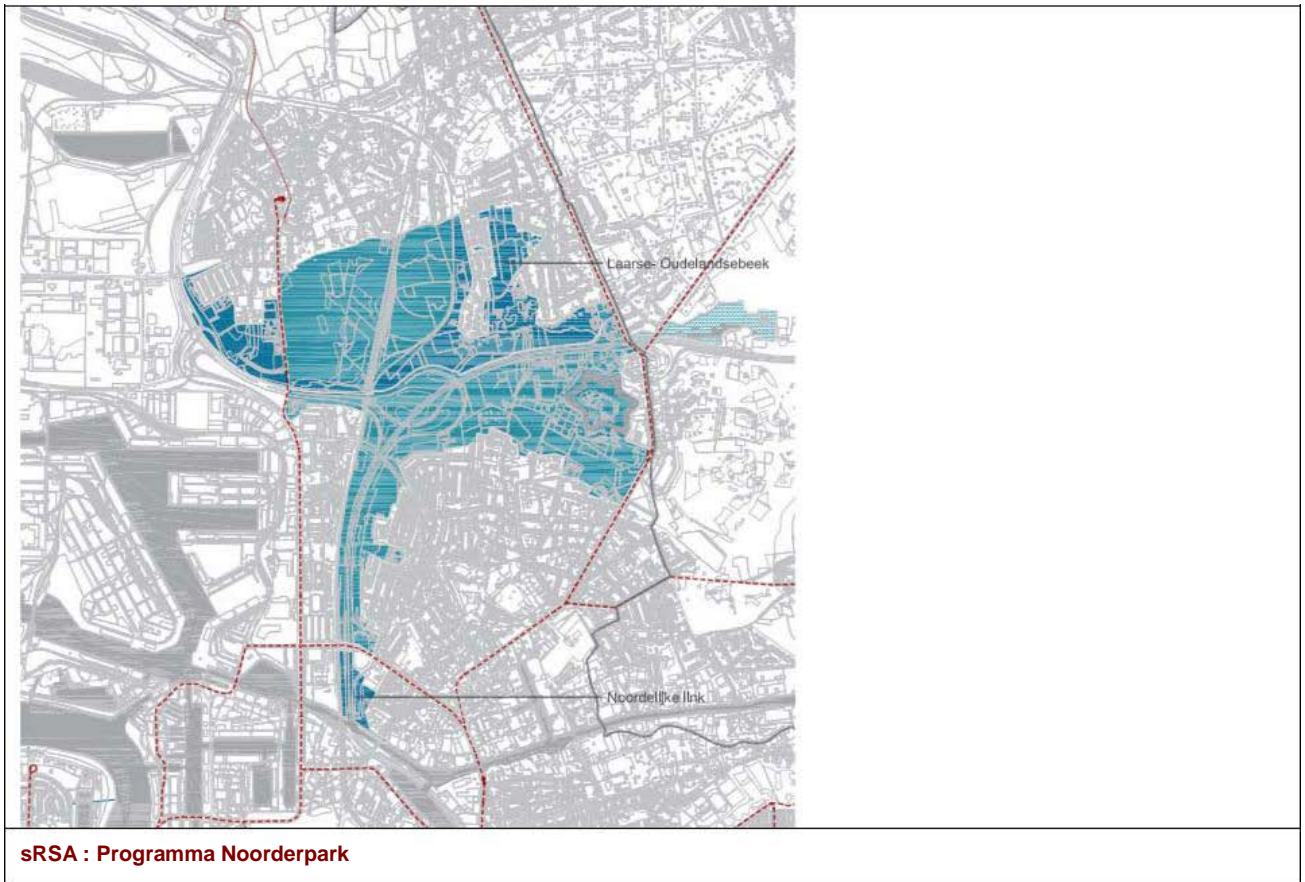


Het plangebied wordt gezien als onderdeel van 'het Noorderpark' en vertrekt vanuit de intentie een doorlopend park te realiseren langsheen het water, het behoud van de natuurlijke waarde en het toevoegen van enkele 'lichte' uitrustingen: voet- en fietspaden en enkele kleinere voorzieningen in de onmiddellijke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

PROCESNOTA_RICHTNOTA_RUP HOEKAKKER

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.



5 PLANPROCES

5.1 Reeds doorlopen traject

5.1.1 Masterplan

In opdracht van de projectontwikkelaar en in nauw overleg met de stad Antwerpen wordt een masterplan voor de site opgemaakt door BUUR. Dit masterplan geldt als basis voor het RUP.

Het college nam op 9/09/2016 kennis van het voorontwerp masterplan. Vervolgens werd betreffend document voor advies voorgelegd aan de districtsraad van Ekeren en aan de Gecoro en werd een infomoment voor bewoners georganiseerd (30/09/2016). Ook de stadsbouwmeester en verschillende ambtelijke werkgroepen werden opnieuw geconsulteerd.

De Gecoro bracht op 5/10/2016 advies uit en de districtsraad op 24/10/2016.

De districtsraad adviseerde het voorontwerp masterplan gunstig onder voorwaarden aangaande de aspecten ruimtegebruik, waterhuishouding, bebouwing en ongunstig wat betreft mobiliteit. Ook wat betreft het voorzieningenaanbod, het schoolaanbod en het duurzaamheidsaspecten heeft de districtsraad in het advies een aantal suggesties geformuleerd.

Door de Stadsbouwmeester werd na bijkomend overleg op 15/11/2016 aangegeven dat de heldere basisprincipes van het masterplan worden onderschreven doch de opmaak van een beeldkwaliteitsplan en verdere architecturale uitwerking nodig worden geacht.

In anticipatie op het advies van de Districtsraad Ekeren, de Gecoro en de Stadsbouwmeester, werd het ontwerp op een aantal punten reeds bijgesteld en verfijnd. Ten opzichte van het voorontwerp masterplan, zijn inhoudelijke aanpassingen doorgevoerd o.a. wat betreft het aantal wooneenheden, de bouwhoogte, de uitwerking van het parkfront en de locatie van bezoekersparkeergelegenheid.

Het definitief masterplan zal in december 2016 voorgelegd worden aan het college.

5.1.2 Watertoets

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. Het GRUP Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen stelt namelijk dat het project rekening moet houden met het water en dat de bebouwing in geen geval het watersysteem fundamenteel mag verstoren. Deze eis wordt ook gesteld door de dienst Waterbeleid van de provincie Antwerpen die de waterlopen beheert die doorheen en langs het woonreservegebied lopen.

Daarom deed Vooruitzicht in 2006 een beroep op IMDC om zich te laten bijstaan. De resultaten van hun onderzoek werden beschreven in rapport 'Watertoets woonuitbreidingsgebied Ekeren' (IMDC, 2006). Daarbij werden een aantal mitigerende maatregelen voorgesteld. Deze mitigerende maatregelen werden in een vervolgstudie (daterend van 2012) verder uitgewerkt. Er werd ook onderzocht of de wateroverlast in de wijk Hoekakker op een meer structurele manier kan worden aangepakt.

Ondertussen is het projectgebied opgenomen in de lijst van signaalgebieden. De waterproblematiek in Hoekakker werd in verschillende overlegmomenten met experts, provincie Antwerpen en het Vlaams gewest besproken. Er wordt vooropgesteld dat binnen Hoekakker zo veel water gebufferd moet worden als tijdens een statistische 100-jarige overstrooming (T100). De komberging die hiervoor minimaal nodig is in het projectgebied is 11.700 m³. Het masterplan heeft echter de ambitie om veel meer water te bufferen dan minimaal wordt vooropgesteld. Dit kan door het park grotendeels overstroombaar te maken en een buffercapaciteit te realiseren van circa 40.000 m³, wat overeenstemt met een 200-jarige overstrooming.

Water wordt in Hoekakker als thema omarmd en zal mee de identiteit van het park bepalen. Het watersysteem een leesbaar onderdeel van het landschap. Deze ambities werden eveneens vastgelegd in de startbeslissing signaalgebied Hoekakker I, opgesteld door het Bekkensecretariaat, die ter goedkeuring zal worden voorgelegd aan de Vlaamse regering.

5.1.3 Mobiliteitsstudie

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

5.2 Vervolgtraject

In de vervolgfase op het masterplan zal een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld, een ontwerpproces en bijhorend participatietraject opgestart m.b.t. de inrichting van het park en onderzoek gebeuren naar de mogelijkheid om maatregelen te nemen in functie van een duurzame wijk.

- **beeldkwaliteitsplan** : in functie van architecturale consistentie bij een gefaseerde ontwikkeling van de site en kwaliteit van de inrichting van het openbaar domein zal in opdracht van de eigenaars een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Dit planproces zal nauw worden opgevolgd door de stadsdiensten en in het bijzonder de Stadsbouwmeester. Ook de Welstandscommissie zal worden betrokken.
- **ontwerpproces en participatietraject parkinrichting** : de aanleg van het park is voorzien als allereerste fase in de realisatie van het project Hoekakker. Een intensief participatietraject over de effectieve invulling van het park is gepland. Het is de bedoeling van zowel het stadsbestuur als de eigenaars om zowel het districtsbestuur als de omwonenden en andere geïnteresseerden nauw te betrekken bij de opmaak van het ontwerp voor het park.
- **maatregelen duurzame wijk** : de eigenaars hebben zich geëngageerd om verder te onderzoeken welke maatregelen met betrekking tot duurzame energie er mogelijk zijn en deze dan ook toe te passen. De stad zal in vervolgtraject de prioriteiten bepalen aangaande maatregelen voor duurzame mobiliteit. De lasten hiervan zullen in overleg worden gespreid.
- **waterproblematiek** : de stad overleg aangaan met de gemeente Brasschaat over mogelijkheden om tot een werkbare oplossing te komen voor het probleem stroomopwaarts (veroorzaakt door de overstort vanuit de riolering Brasschaat)

5.3 Stappenplan opmaak RUP

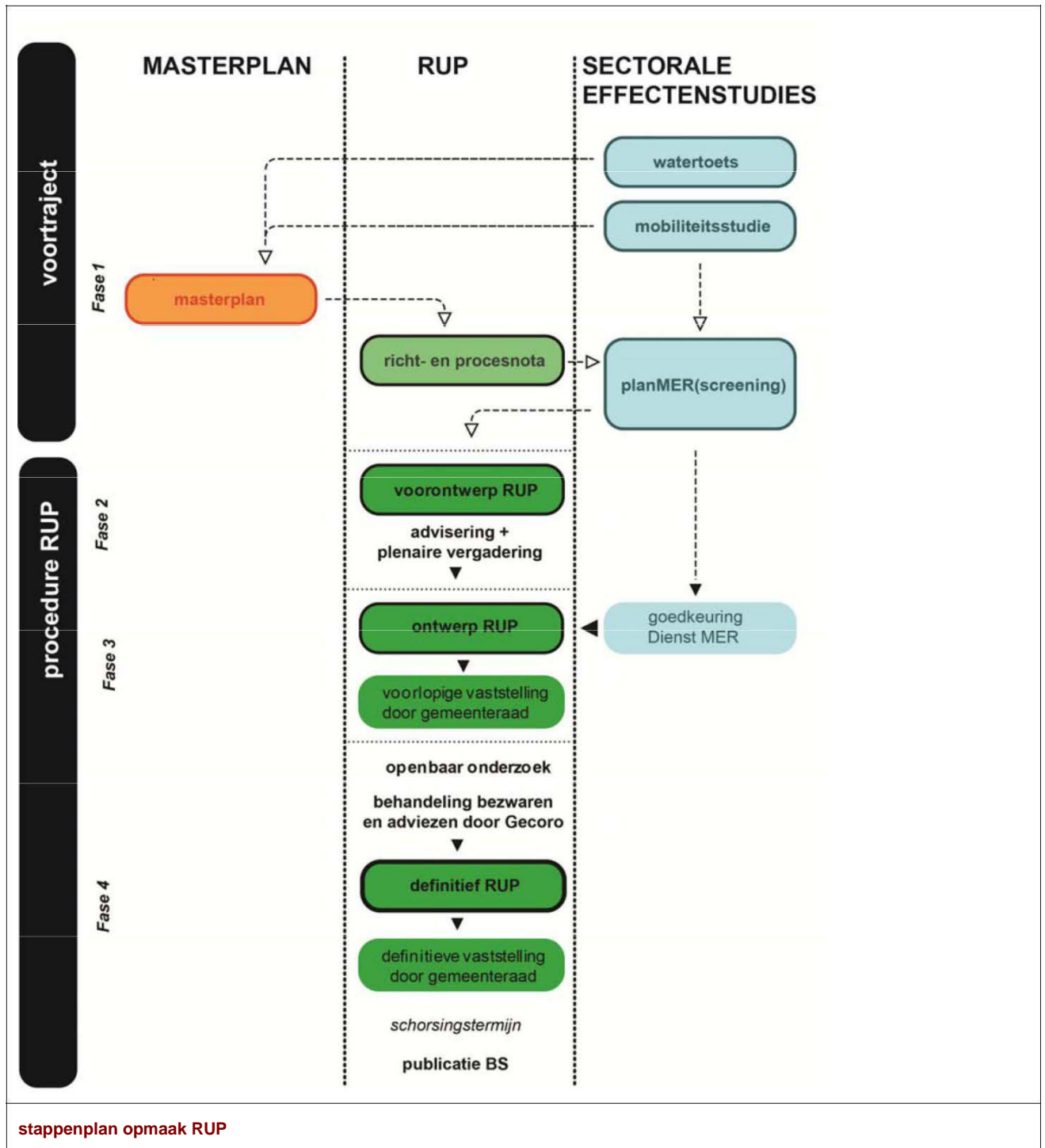
De uitwerking van het ruimtelijk uitvoeringsplan verloopt in vier fasen.

- **voortraject** Het voortraject bestaat uit de opmaak van de richt- en procesnota en vervolgens de planMERprocedure. De richt- en procesnota geeft inzicht in het planproces en geeft op basis van het masterplan de ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de ontwikkeling van de site en omgeving weer. Naast een analyse van de omgeving, een detaillering van het plangebied en een inzicht in de geldende juridische en planologische context worden in deze fase ook de randvoorwaarden opgesomd die later in het RUP vertaald zullen worden. Het onderzoek naar milieu-effecten sluit aan op de goedkeuring van de richt- en procesnota door het college. Op basis van dit onderzoek zullen in de volgende fase mogelijk bijkomende randvoorwaarden worden opgenomen.
- **voorontwerp RUP** Het voorontwerp vertaalt de ruimtelijke randvoorwaarden in een RUP, waarin alle elementen vervat zitten conform de VCRO. Het college legt het voorontwerp voor advies voor aan de adviesverlenende instanties en ter bespreking tijdens een plenaire vergadering.
- **ontwerp RUP** De adviezen op het voorontwerp worden verwerkt. Het ontwerp RUP wordt voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad en er wordt een openbaar onderzoek georganiseerd.

PROCESNOTA_RICHTNOTA_RUP HOEKAKKER

- **definitief RUP** Na behandeling van de adviezen en bezwaren door de Gecoro wordt het definitief RUP definitief vastgesteld door de gemeenteraad. Na het verloop van de schorsingstermijn en 14 dagen na de publicatie van de beslissing tot definitieve vaststelling in het Belgisch Staatsblad, treedt het RUP in werking.

Onderstaand schema geeft het stappenplan weer.



5.4 Timing RUP

Onderstaande tabel geeft de bijhorende indicatieve timing van het RUP weer.

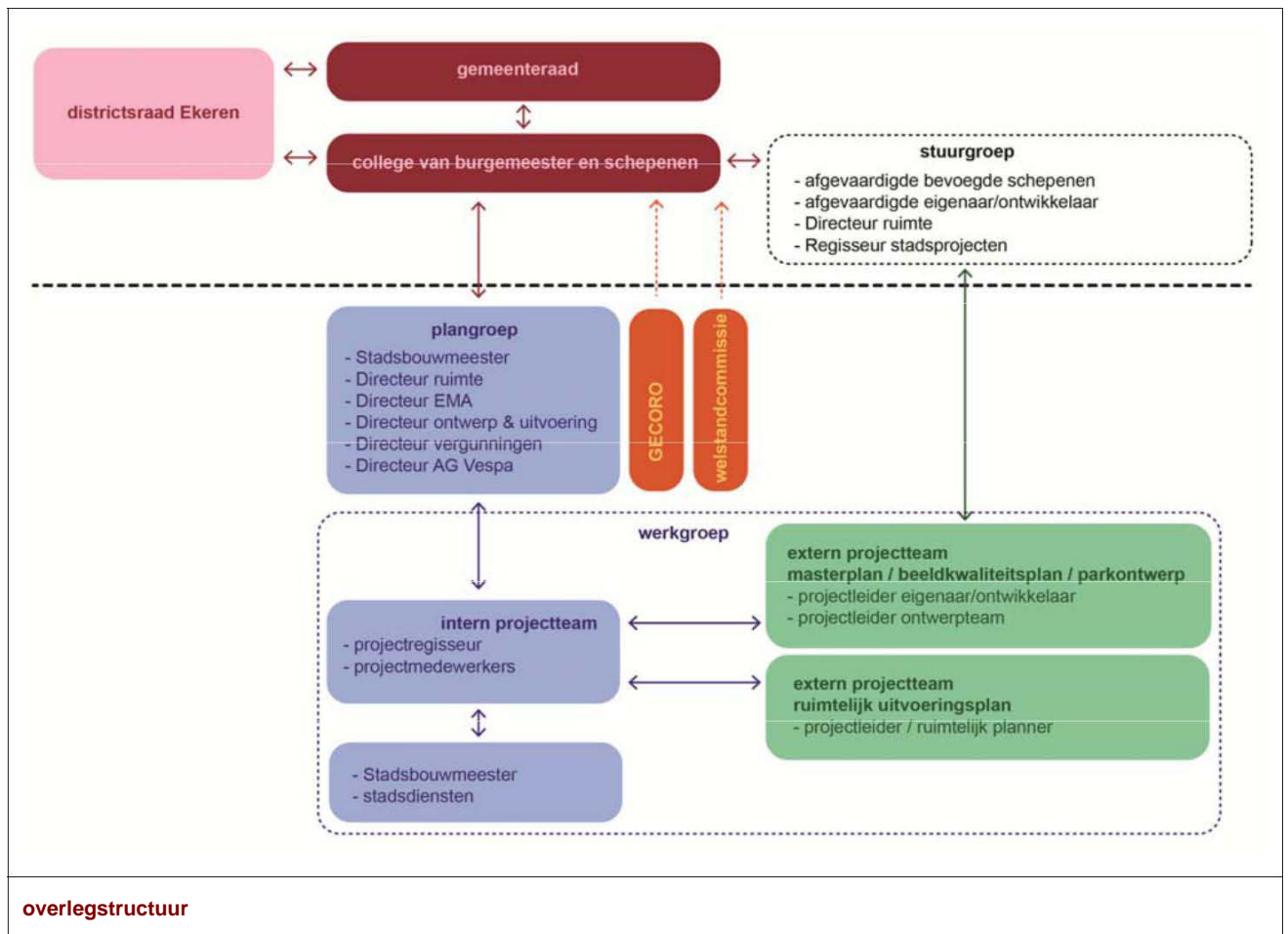
proces- en richtnota	
opmaak proces- en richtnota	oktober 2016
intern overleg proces- en richtnota	oktober 2014
College van burgemeester en schepenen	december 2016
Gecoro en districtscollege	januari - februari 2017
Sectorale effectenstudies	
opmaak planMERscreening + procedure	december 2016 – april 2017
voorontwerp RUP	
opmaak voorontwerp RUP	januari – februari 2017
intern overleg voorontwerp	maart - april 2017
College van burgemeester en schepenen	april 2017
adviesvraag en plenaire vergadering	mei 2017
ontwerp RUP	
opmaak ontwerp	juli - augustus 2017
intern overleg ontwerp	september 2017
College van burgemeester en schepenen	oktober 2017
Gemeenteraad	november 2017
openbaar onderzoek	december 2017 – januari 2018
Gecoro	februari 2018
definitief RUP	
opmaak definitief RUP	maart 2018
College van burgemeester en schepenen	april 2018
Gemeenteraad	april 2018
schorsingsperiode	mei 2018
publicatie BS	juni 2018
termijn Raad van State	60 dagen
Indicatieve timing RUP	

5.5 Betrokken actoren

Voor een goed verloop van het planproces werd een overlegstructuur opgezet die moet garanderen dat het project zowel realiseerbaar is voor de eigenaars als tegemoet komt aan het beleidskader en zal resulteren in goede ruimtelijke ordening en een meerwaarde voor de omgeving.

Een intensieve inhoudelijke projectbegeleiding en kwaliteitsbewaking gebeurt door de verschillende stadsdiensten en de Stadsbouwmeester.

De besluitvorming is een verantwoordelijkheid van het college van burgemeester en schepenen en gemeenteraad. Het college en de gemeenteraad worden geadviseerd niet enkel door de stadsdiensten en de Stadsbouwmeester maar ook door de Districtsraad Ekeren, de Gecoro en de Welstandcommissie.



5.6 Communicatie- en participatietraject

Gezien de impact van de ontwikkeling van het gebied op de omgeving, is het belangrijk voldoende te communiceren. Dit om te informeren (aangaande de inhoud, het traject en de impact van het RUP) en om draagvlak te creëren.

Het communicatietraject van het RUP loopt parallel aan en is verstrengd met het communicatietraject van het masterplan en het parkontwerp.

Over het masterplan werd in september 2016 ter plaatse een informatiemoment voor omwonenden georganiseerd. Bewoners kregen de mogelijkheid om zich te informeren over de ruimtelijke visie, het uitgestippeld planproces en om te reageren op het masterplan.

In de fase van het ontwerp RUP zal, naast de decretaal vastgelegde vereisten aangaande aankondiging van het openbaar onderzoek, een nieuwsbrief verspreid worden of een informatiemoment worden georganiseerd waarin het RUP aan bod komt en ook informatie over de andere trajecten wordt verschaft. Na de definitieve vaststelling zal een nieuwsbrief gelanceerd worden over het definitieve RUP met eventuele wijzigingen ten aanzien van het ontwerp RUP.

Ook over het definitieve masterplan en het traject Beeldkwaliteitsplan zal gecommuniceerd worden naar de bewoners en andere geïnteresseerden. Over het parkontwerp zal een intensief participatietraject worden opgestart. Het is immers de bedoeling van zowel het stadsbestuur als de eigenaars om zowel het districtsbestuur als de omwonenden en andere geïnteresseerden nauw te betrekken bij de opmaak van het ontwerp voor het park. Dit moet resulteren in een inrichting die een antwoord biedt aan de verwachting van zowel de huidige bewoners als van de nieuwe bewoners.

6 ONTWIKKELINGSVISIE

6.1 Krijtlijnen

De ruimtelijke visie voor Hoekakker werd door BUUR in opdracht van de ontwikkelaar en in nauw overleg met de stad Antwerpen in een aantal krijtlijnen en concepten 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

6.1.1 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 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.

Naast deze oost-west verbinding, wordt ook ingezet op een ecologische noordzuid corridor die aansluit op de open ruimte ten zuiden. Centraal in het park ontstaat dan een natuurlijk landschap: een extensief beheerde zone met nattere en drogere zones. Door op microschaal zo veel mogelijk gradiënten (variatie in hoogte, vochtigheid en bezonning) te voorzien, worden diverse biotopen gecreëerd. Het 'bosje' in het noorden van het projectgebied wordt geïntegreerd in deze groenstructuur. Dit centrale deel van het park kan extensief beheerd worden.

Voor de verharding en inrichtingselementen moeten duurzame keuzes gemaakt worden (vb. intelligente verlichting, waterdoorlatende verharding,...) in afstemming met de stadsdiensten.

Aan de randen van het park, op de overgang tussen de bebouwing en het landschap worden bomenrijen aangeplant. Deze structuren versterken de lineariteit van het park. Bovendien past het systeem van dijken-grachten-bomenrijen in het overkoepelende plan van het Laaglandpark van Bas Smets. In het park, op de multifunctionele grasvelden, worden een groot aantal solitaire bomen geplant, die de ruimte krijgen om volwaardig uit te groeien tot karaktervolle parkbomen.

Grote delen van het graslandschap kunnen intensief beheerd worden, zodat deze zones kunnen dienen als speelgroen, te denken aan ligweides, trapveldjes, enzovoort. In het centrale, 'ruigere' deel van het park worden een aantal avontuurlijke speelplekken geïntegreerd in de extensief beheerde groene ruimte. Ook zitplekken, een hondenweide,.. gaan op in het landschap. In de geborgenheid van bomenrijen aan de randen van het park, kunnen kleinschalige recreatieve functies geïntegreerd worden, zoals een petanqueveld, een speeltoestel of een picknickbank.

Volkstuinjes - of de gemeenschapstuin - sluiten aan bij de tuinen in het oosten van het park. Door de structuur te enten op de beek, en door ze voldoende toegankelijk te maken, zijn ze geïntegreerd in het park.

6.1.2 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 uitgespreid over nagenoeg het gehele parkgebied. De randen van het projectgebied sluiten aan de bestaande straatniveaus en zijn niet overstroombaar (4.2TAW). 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. Toch tonen geen enkel van de neerslagreeksen (huidige en aannames klimaatsadaptatie) aan dat de buffer ooit 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.

Een systeem van meer stedelijke en landschappelijk wadi's worden geïntegreerd in de groene publieke ruimte. Ze vangen het regenwater op van de daken en verhardingen en voeren het vertraagd af naar de Oudelandse beek. Ook kwelwater wordt in deze wadi's verzameld.

6.1.3 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. Niet meer dan de helft van de bouwvelden zal bebouwd worden. De overige ruimte 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 voor de toekomst. Dit masterplan zal gefaseerd worden gebouwd en elk bouwfasen kan afgetoetst worden aan de noden van dat moment. Algemeen worden twee types gebouwen voorzien in het project: eengezinswoningen die aansluiten bij de wijk en parkwoningen (gestapelde woningen) die afgestemd zijn op het park.

In totaal biedt Hoekakker ruimte aan een mix van rijwoningen, meergezinswoningen, sociale woningen, bescheiden woningen en assistentiewoningen. 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.

6.1.4 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 langsheen de site van het rusthuis ten zuiden, aantakende 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. Daarnaast slingeren er onverharde parkpaden doorheen het park. Enkele vlonderpaden en bruggetjes verzekeren de doorwaadbaarheid en dragen bij tot de beleving van het landschap. Waar mogelijk, worden tussen de nieuwe bouwvelden en de bestaande woningen informele buurtpaden voorzien. Deze geven de bestaande bewoners een extra verbinding met de nieuwe publieke ruimte en het park via toegangen langs de achtertuinen.

De bijkomende paden in het projectgebied versterken de fiets- en wandelroutes naar de haltes van het openbaar vervoer.

De voorzieningen en assistentiewoningen, voor de minst mobiele bewoners, 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. Een bijkomende maatregel om deze voorzieningen te ondersteunen zou het verplaatsen zijn van de bestaande bushalte op de Prinshoeweg tot dichterbij de nieuwe publieke functie.

Het straten sluiten 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 zijn gelegen tussen de eengezinswoningen en parkwoningen (en niet rechtstreeks aan het park).

De nieuwe bewoners parkeren in ondergrondse parkeergarages onder de bouwvelden. Deze parkings zijn in lengte beperkt (en eventueel per bouwveld opgesplitst) 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.

Als onderdeel van de aanleg van de publieke ruimte binnen het projectgebied zal ook de aansluiting op de Prinshoeweg (o.a. aanpassen van de middenberm) en de aanleg van voetgangersvoorzieningen aan de Gerard Stijnenlaan worden opgenomen. Aan de voorzieningencluster wordt in het voorontwerp masterplan ruimte voorzien voor één of enkele autodeelplaatsen.

6.2 Masterplan

Bovengenoemde krachtlijnen vormen de basis voor het masterplan.



6.2.1 Groene ruimte

De onverharde ruimte wordt divers ingevuld. De publieke groene ruimte bestaat uit het park, in totaal 12,16 ha, en de publieke groene ruimte in de erfstraten.

Het park wordt als eerste fase aangelegd en zal grotendeels overstroombaar zijn.

Een beperkt deel van de groene ruimte is gelegen op privaat domein, maar heeft op het openbaar domein een belangrijk beeldbepalend karakter. Het gaat hierom de parkzoom (de ruimte gelegen boven de ondergrondse parkeergarages), de voortuinstraken en de buurtpaden. Deze delen zullen privaat beheerd worden. De overige groene ruimte wordt op privaat domein ingevuld door private en collectieve tuinen.

6.2.2 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. Het masterplan speelt met de bebouwing in op deze 2 condities door de bebouwde rand af te stemmen op de wijk én op het park.

De bestaande bouwblokken van de wijk worden afgebouwd met eengezinswoningen. Deze rijwoningen zijn maximum 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: de parkwoningen. Deze woningen 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 bouwlagen. Er wordt gekozen om binnen een bouwveld geen aaneengesloten parkgebouw 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. Binnen elk bouwveld verbreedt het erf zich en wordt een grotere publieke plek aan het groen gemaakt: een 'parkbalkon' voor de buurt.

In de bebouwde parkrand zijn binnen de bouwvelden verschillende subtypologieën mogelijk.

In elk bouwveld zal een minimaal aandeel eengezinswoningen mogelijk zijn. Deze zijn gemiddeld 7,5 meter breed, maar de breedte kan variëren. De meeste tuinen zijn zuidwest gericht. Aan de oostzijde van de site kan met een andere typologie, patiowoningen, de optimale bezonning worden opgezocht. Bij de parkwoningen is op vlak van typologie veel mogelijk. Dit kan per bouwveld afgestemd worden naargelang de oriëntatie: voorkeur voor zuidwest-terrassen, optie voor doorzonappartementen, Ook de relatie met park en/of erf kan hierdoor optimaal worden ingevuld: voorkeur voor leefruimtes en terrassen aan het erf én park. Vanuit het park levert deze mix ook een gevarieerd beeld op.

Tussen de bebouwde rand en het park zorgen bomenrijen voor geborgenheid. Deze bomen staan in voor de overgang tussen het bebouwd weefsel en de open ruimte. In deze zone kan ook de hemelwateropvang van de daken voorzien worden.

6.2.3 Voorzieningen

In het masterplan zijn volgende voorzieningen voorgesteld:

- Buurtwinkel
- Praktijkruimtes
- Dienstencentrum
- Horeca

- Crèche
- Gemeenschapsvoorzieningen
- Assistentiewoningen

Deze worden geclusterd aan de Prinshoeweg en nabij het openbaar vervoer. In totaal gaat het over ca. 5690m² voorzieningen (excl. assistentiewoningen) die binnen het projectgebied kunnen worden opgenomen. In verdere uitwerking van het project zullen concrete stakeholders worden gezocht om deze - of gelijkaardige - voorzieningen tot een realiseerbaar project te brengen.

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

6.2.4 Ontsluiting

De ontsluiting van de woningen gebeurt via erfstraten tussen de één en- meergezinswoningen. Alle woningen 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 zijn deze straatjes grotendeels autovrij. Lossen en laden in de erven is mogelijk, maar doorgaand verkeer dient ontmoedigd te worden, bijvoorbeeld via een systeem met paaltjes.

De erfstraat kan ingericht worden met verschillende sferen:

- een meer lokaal karakter tussen de woningen zodat het erf kan toegeëigd worden door de nieuwe bewoners
- per woonveld verbreedt het erf tot een 'parkbalkon': een grotere geste vanuit het erf die de overgang maakt naar het publieke park. Hier dringt het park binnen in de wijk.



Masterplan Hoekakker : situering erfstraten en principe van ontsluiting

6.2.5 Parkeren

Alle nieuwe bewoners, zowel die van de eengezinswoningen als van de gestapelde woningen, parkeren ondergronds. De parkings situeren zich onder de parkwoningen. Lange aaneengesloten ondergrondse constructies zijn omwille van de grondwaterstromen niet wenselijk. Daarom worden per bouwveld twee ondergrondse garages voorzien. De huidige parkeernorm van de stad wordt toegepast. In voorliggend masterplan is gerekend met 1,5 parkeerplaatsen per bewoner. In realiteit zal het totale aantal nog iets lager liggen, aangezien voor kleine appartementen en assistentiewoningen een lagere parkeernorm geldt. De oppervlaktes van de ondergrondse garages (1 bouwlaag) zijn groter dan de footprint van de gebouwen. Bijgevolg worden op het dak van de parkeergarages ook collectieve tuinen en voortuinstraken aangelegd.

Voor bezoekers worden per woning 0,3 parkeerplaatsen per bezoeker aangelegd. Om de visuele impact op het openbaar domein te beperken, wordt gewerkt met verschillende parkeerpockets. Het masterplan stelt twee types voor om bovengronds te parkeren:

- parkeerplaatsen in de erfstraten
- groene parkings in het park

Door de parkeerplaatsen in de erven 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.

De bovengrondse parkeerplaatsen zijn in het voorontwerp masterplan zo opgevat dat ze op privaat domein kunnen worden voorzien, en bijgevolg privaat beheerd worden (volgens POET-principe). Moest het voor de stad wenselijk zijn om bepaalde bovengrondse parkeerplaatsen toch in het openbaar domein te integreren, is dit ook mogelijk.

Voor het lossen en laden van de buurtwinkel wordt in het ontwerp voorgesteld om dit binnen het gebouw te doen, zodat de lawaaihinder naar de buurt beperkt blijft.

Aan de voorzieningencluster worden een aantal (bovengrondse) kortparkeerplaatsen, autodeelplaats(en) en gehandicaptenplaatsen voorzien, bereikbaar vanuit de Prinshoeweg. De kortparkeerplaatsen zijn bijvoorbeeld nuttig voor het ophalen en afzetten van kindjes in de crèche. Het juiste aantal kan in verdere verfijning van het project afgestemd worden in functie van de concrete voorzieningen. Ondergronds is in bouwveld 1 en 2 voldoende plaats voor bezoekersparkeerplaatsen die bovengronds zouden verdwijnen.

6.2.6 Bebouwde en verharde ruimte

In het voorontwerp masterplan bedraagt de bebouwde ruimte 1,83 ha. Voor de ontsluiting en het bovengronds parkeren is 1,86 ha verharde ruimte voorzien. Deze verharde oppervlakte kan nog 'verzacht' worden door meer straatgroen te integreren en waterdoorlatende materialen te gebruiken. Naast de gebouwen en de ontsluitingsstructuur is er 14,67 ha (80% van de totale site) onverharde ruimte dat door het park en private en collectieve tuinen kan worden ingevuld.



6.2.7 Bouwvelden

Vanuit het ontwerp worden 7 bouwvelden afgebakend, waarbinnen gebouwd kan worden. In totaal gaat het over 5,37 ha waarbinnen woningen, voorzieningen, tuinen en erfstraten worden aangelegd.

Maximum 42% van deze bouwvelden zal uiteindelijk bebouwd worden. Samen met de bouwvelden wordt ook de onbebouwde zone, 12,9 ha, vastgelegd. In deze zone zal nooit gebouwd worden. De zone wordt grotendeels ingevuld door het park en de parktoegangen.

Het aantal woningen bedraagt 450 in totaal. Dit komt overeen met een dichtheid van 25 woningen/ha. Deze mogen uitsluitend gefaseerd gerealiseerd worden. In een eerste fase mogen maximum 360 woningen gebouwd worden. Hiervoor mogen bouwvelden 1, 2, 3, 6 en 7 ontwikkeld worden. In een volgende fase mogen bijkomend 90 woningen gebouwd worden in bouwvelden 4 en 5.

De hoogte van de nieuwe eengezinswoningen sluit aan bij de bestaande eengezinswoningen in de omgeving, namelijk 2 à 3 bouwlagen. De gestapelde woningen zullen maximum 4 bouwlagen hoog zijn.



Masterplan Hoekakker : bouwvelden

6.3 Mobiliteitsimpact

Een mobiliteitsstudie werd uitgevoerd om inzicht te verschaffen in de te verwachten mobiliteitseffecten van het masterplan. Onderstaande is de synthese van deze studie. Het volledig document is toegevoegd in bijlage.

Het plangebied is gelegen in Ekeren-Donk ongeveer tussen de Prinshoeweg en de Gerardus Stijnenlaan. Het project omvat voornamelijk een woonontwikkelingen (diverse woningtypes) met een aantal voorzieningen ter ondersteuning van de wijk. De voorzieningen op wijkniveau (buurtwinkel, ruimte voor vrije beroepen en diensten, een crèche, assistentiewoningen met dienstencentrum) worden geclusterd in het noorden van het projectgebied, zodat de bereikbaarheid voor de wijk beter is (bijvoorbeeld directe ontsluiting met het openbaar vervoer). Men wenst het betreffende gebied te ontwikkelen met respect voor de groene ruimte en de waterhuishouding. De bestaande open ruimte wordt minimaal ingenomen door compact te bouwen in de randen van het plangebied. Centraal komt er een publiek toegankelijk park. Doorheen het park worden verschillende linken voor traag verkeer gegenereerd wat resulteert in kortere, veiligere en aangenamere zachte verbindingen doorheen de wijk. Gemotoriseerd verkeer wordt niet toegelaten doorheen het plangebied waardoor het park gevrijwaard blijft van gemotoriseerd verkeer. De bebouwing wordt verdeeld over meerdere clusters telkens aan de rand van het plangebied. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer is verdeeld over meerdere ontsluitingsassen waardoor het verkeer zich beter verspreid over de buurt. Elke ontsluitingsas voor gemotoriseerd verkeer wordt enkel gebruikt door de bewoners en bezoekers van de respectievelijke cluster.

Doorsteekbewegingen zijn voor het gemotoriseerd verkeer niet mogelijk waardoor er ook geen extra sluipverkeer kan aangetrokken worden.

6.3.1 Verkeer

De voornaamste functie in de wijk Donk is de woonfunctie. Het verkeer in de wijk is echter niet enkel bestemmingsverkeer. Zeker tijdens de spits wordt het druktebeeld in de wijk in belangrijke mate bepaald door doorgaand verkeer (bijvoorbeeld de relatie Leerhoeklaan-De Oude Landen- Laar).

In deze nota werd de verkeersgeneratie geraamd van het totale plangebied voor een ochtendspits en een avondspits. Tijdens de ochtendspits is er een instroom van in totaal 49 pae/u. De uitstroom bedraagt dan 129 pae/u. Tijdens de avondspits bedraagt de instroom in totaal 159 pae/u met een uitstroom van 102 pae/u. Door de opdeling van het plangebied in verschillende clusters met verschillende aansluitingen zal het verkeer zich diffuus verspreiden over de omliggende wegen. De absolute toename aan verkeer op de omliggende wegen zal daardoor eerder beperkt zijn. De grootste toename is terug te vinden in de Prinshoeweg ter hoogte van de projectsite en in De Oude Landen. De toename bedraagt er op het drukste moment ongeveer 80 pae/u (beide rijrichtingen samen). Dit komt benaderend overeen met ongeveer 1,3 extra auto's per minuut op het drukste moment.

6.3.2 Mobiliteitseffecten

Wat verkeersafwikkeling betreft zijn er binnen de wijk geen problemen te verwachten. De I/Cverhouding op de lokale wegvakken (lokale wegen type III) is laag, ook in de toekomstige situatie. Op drukke wegen zoals de N11 Kapelsesteenweg (secundaire weg type III) wordt de verkeersafwikkeling voornamelijk bepaald door de afwikkelingscapaciteit van de kruispunten. Hier vormt het kruispunt N11 Kapelsesteenweg x Laar een aandachtspunt. Dit kruispunt wordt in de huidige situatie reeds zwaar belast met een hoge verzadigingsgraad tot gevolg. De doorstroming kan er op piekmomenten moeizaam verlopen. Een evaluatie van de toekomstige verkeersafwikkeling (met de ontwikkeling van het plan) geeft aan dat de verzadigingsgraad hier maximaal met 2% zal toenemen tijdens de spitsmomenten. Deze toename van de verzadigingsgraad is niet significant volgens het significantiekader bepaald in het richtlijnenboek 20. De hoge verzadigingsgraad in de ochtendspits geeft wel aan dat er een verhoogde congestiekans is. Deze hoge congestiekans is echter al in de huidige situatie aanwezig.

De realisatie van het plan zal ervoor zorgen dat de doorwaadbaarheid van het gebied en de wijk verbetert (kortere en veiligere wandel- en fietsroutes). Dit zorgt voor een beter functioneren van het voetgangers- en fietssysteem, wat een positief element is aangaande verkeersleefbaarheid.

Een beoordeling van de oversteekbaarheid geeft aan dat de oversteekbaarheid nog steeds voldoet, ook met de realisatie van het plan. Dit geeft aan dat de barrièrewerking niet significant is toegenomen door het bijkomende verkeer ten gevolge van de ontwikkeling van het plangebied.

6.3.3 Duurzame mobiliteit

Het project Hoekakker wenst in te zetten op een duurzame mobiliteit om het aantal autoverplaatsingen verder te beperken. Het creëren van een fijnmazig en kwalitatief traag netwerk in het plangebied met aanhechting aan de omliggende wijk zal verplaatsingen te voet en met de fiets ondersteunen. Voor bewoners wordt ingezet op een voldoende ruim, kwalitatief en goed bereikbaar fietsenstallingsaanbod zodat het fietsbezit en fietsgebruik maximaal wordt aangemoedigd. Ook voor bezoekers wordt een ruim aanbod aan publieke fietsenstallingen voorzien.

Het project zorgt voor nabijheid van verschillende buurtondersteunende functies zoals een buurtwinkel, een crèche en ruimte voor vrije beroepen. Deze nabijheid in combinatie met het aansluitende trage netwerk maakt dat de bewoners vele verplaatsingen snel en veilig te voet of met de fiets kunnen maken in plaats van de auto te gebruiken. Door deze voorzieningen te clusteren kunnen verplaatsingen ook gecombineerd worden.

In de noordelijke cluster wordt ook de mogelijkheid voorzien om een autodeelplaats te integreren. Het autodelen kan een incentive vormen voor de bewoners om bewust om te gaan met zijn/haar mobiliteit en het autobezit te verminderen.

De meeste van de bovenstaande elementen hebben niet alleen hun invloed op de mobiliteit van de nieuwe bewoners van Hoekakker maar bieden ook positieve elementen voor de huidige bewoners van de wijk. Het fijnmazige trage netwerk van het project is publiek toegankelijk waardoor ook de huidige inwoners kunnen gebruik maken van deze zachte verbindingen. De buurtondersteunende functies richten zich op heel de wijk. Zo krijgen ook de huidige inwoners toegang tot deze voorzieningen en de nabijheid maakt dat ook zij deze verplaatsingen gemakkelijk te voet of met de fiets kunnen maken. Ook de autodeelplaats is geen voorrecht van de nieuwe bewoners maar kan gebruikt worden door alle inwoners van de buurt.

6.3.4 Parkeren

Het parkeren van bewoners wordt voornamelijk ondergronds georganiseerd, per cluster. De parkeernorm per woning is afhankelijk van het woningtype (cfr. Bouwcode). Voor woningen groter dan 90m² bedraagt de parkeernorm 1,8 parkeerplaatsen per wooneenheid (1,5 parkeerplaatsen voor bewoners, 0,3 voor bezoekers). Gelet op de bereikbaarheid van het plangebied en de duurzame visie lijkt een parkeereis van 1,5 parkeerplaatsen voor bewoners per wooneenheid hoog. Hier wordt de suggestie gemaakt om deze parkeereis te verlagen naar 1,2 parkeerplaatsen voor bewoners per wooneenheid in combinatie met 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers per wooneenheid. Zo wordt autobezit niet onnodig gestimuleerd. Het bezoekersparkeren zal eerder op maaiveld georganiseerd worden in kleine parkeerclusters nabij elke cluster. In functie van de voorzieningscluster in het noorden van het plangebied kan eventueel het bezoekersparkeren ook ondergronds georganiseerd worden. Door de complementariteit van het bezoekersparkeren van de verschillende functies verdient het aanbeveling om voor de noordelijke cluster het meervoudig gebruik van het parkeeraanbod (voor bezoekers) in rekening te brengen om te komen tot een efficiënte benutting van de parkeercapaciteit.

6.3.5 Aanbevelingen

De studie omvat daarenboven aanbevelingen buiten het plangebied die aanvullend zijn op de geplande ingrepen binnen het plangebied en een positieve bijdrage kunnen .

6.4 Watertoets

Het projectgebied is opgenomen in de lijst van signaalgebieden

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.

Onderstaande wordt de conclusie van deze studie weergegeven. Het volledig document is toegevoegd in bijlage.

In de voorliggende 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 oppervlakten 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 Benedenschede. 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 mTAW. De impact op het grondwater is verwaarloosbaar. Uit een kwalitatieve analyse blijkt dat de opstuwning 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.

7 AFBAKENING EN KRACHTLIJNEN RUP

7.1 Afbakening plangebied

De afbakening van het plangebied komt overeen met de begrenzing van het Reservegebied voor wonen Hoekakker zoals aangeduid in het GRUP Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen.



Figuur : Afbakening plangebied RUP

7.2 Krachtlijnen

7.2.1 Onderzoeksvragen

Een aantal aspecten zijn nog niet uitgeklaard op heden. Het gaat hierbij over:

doorvertaling **resultaten planMER-screening**: op dit ogenblik is er nog geen zicht op de resultaten van de planMER-screening. Afhankelijk van de conclusies, kan bijsturing van initiële keuzes noodzakelijk blijken.

maatregelen duurzaamheid: er zal verder onderzoek gebeuren naar de mogelijkheid inzake duurzaamheidsmaatregelen. Aspecten betreffende de thermische en akoestische kwaliteit van de bouwwerken, de energiebesparingen en de energierugwinning en/of de uitbouw van collectieve energievoorzieningen waarop desgevallend verplicht moet worden aangesloten, zullen in stedenbouwkundige voorschriften worden vertaald.

7.2.2 Aanzet krachtlijnen en randvoorwaarden voor het grafisch plan en de voorschriften

De krachtlijnen voor het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften zijn geen letterlijke vertaling van het masterplan maar zijn er wel op gebaseerd.

Onderstaande elementen vormen de essentie van het RUP en zullen verder worden uitgewerkt.

Algemene bepalingen aangaande algemene kwaliteitseisen;

Algemene bepalingen aangaande fasering : waarbij de aanleg van het park als fase 0 wordt vastgelegd en vervolgens de bouwvelden in 2 fasen mogen worden ontwikkeld; in fase 1 kunnen 360 wooneenheden en een bepaalde oppervlakte aan voorzieningen gerealiseerd worden in de hiertoe op het grafisch plan aangeduide bouwvelden; in fase 2 kunnen 90 wooneenheden en een bepaalde oppervlakte aan voorzieningen gerealiseerd worden in de hiertoe op het grafisch plan aangeduide bouwvelden;

Algemene bepalingen betreffende de creatie van een bescheiden woonaanbod (onder de voorwaarden, vermeld in boek 4, titel 2, hoofdstuk 1, afdeling 1, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid);

Algemene bepalingen aangaande toegankelijkheid en parkeren waarbij bewonersparkeren ondergronds verplicht wordt;

Park: afbakening van de zone die in de toekomst ontwikkeld moet worden als overstroombaar park en bijhorende kwantitatieve en kwalitatieve bepalingen met in het bijzonder voorschriften aangaande aandeel groen versus verharding en waterbufferend vermogen (realisatie van een buffercapaciteit van 40.000 m³);

Bouwvelden : afbakening van de zones die in aanmerking komen om bebouwd te worden; bepaling over het aandeel te bebouwen oppervlakte; bepalingen aangaande het aandeel groene inrichting van de niet-bebouwde ruimte; mogelijkheden aangaande gebouwtypologieën; afstandsbepalingen ten aanzien van de aangelanden en beperking van de toelaten bouwhoogte en het aantal bouwlagen waarbij 3 geldt als maximum aantal bouwlagen voor de ééngezinswoningen die de overgang maken tussen de bestaande wijk en 4 bouwlagen voor andere gebouwen; kwalitatieve eisen in functie van de realisatie van een parkrand in combinatie met regels die het contact tussen de wijk en het park moeten garanderen;