



districtsraad Ekeren
Ontwerpbesluit
A-punt

Zitting van 30 januari 2017
District Ekeren

5	2017_DREK_00018	Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Mariaburg', district Ekeren - Voorontwerp. Advies - Goedkeuring
----------	------------------------	---

Auteur

Machteld Raes

Motivering

Gekoppelde besluiten

- 2015_DREK_00098 - Integraal waterbeleid. Signaalgebied Mariaburg - Startbeslissing Bekkenbureau Advies - Goedkeuring
- 2012_CBS_12085 - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Mariaburg - Richtnota - Goedkeuring
- 2016_DREK_00015 - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Mariaburg, district Ekeren - Richtnota. Advies - Goedkeuring
- 2012_DCEK_00028 - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Mariaburg - Richtnota - Kennisneming
- 2016_CBS_10763 - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Mariaburg', district Ekeren - Voorontwerp - Kennisneming
- 11272 - District Ekeren. Bijzonder plan van aanleg - Kapelsesteenweg - ruimtelijk uitvoeringsplan - Mariaburg. Verdere procedure. Goedkeuring. Introductie beleidsrichtlijn

Aanleiding en context

Op 7 september 2007 (jaarnummer 11272) keurde het college de procesnota van ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Mariaburg goed. In deze zitting besloot het college de gemeenteraad voor te stellen de procedure van het voorlopig vastgestelde BPA Kapelsesteenweg stop te zetten op het moment dat het RUP Mariaburg voorlopig wordt vastgesteld.

Op 9 oktober 2012 (jaarnummer 28) werd de richtnota ter kennisname voorgelegd aan het districtscollege Ekeren.

Op 23 november 2012 (jaarnummer 12085) keurde het college de richtnota goed.

Op 23 november 2015 (jaarnummer 98) adviseerde de districtsraad Ekeren de startbeslissing van het Bekkenbureau betreffende het signaalgebied Mariaburg gunstig. Op 4 december 2015 (jaarnummer 10142) adviseerde het college deze startbeslissing eveneens gunstig. Deze startbeslissing stelt dat het stukje KMO-zone gelegen aan de Maria-Theresialei ten noorden van het studiegebied moet opgenomen worden in het RUP Mariaburg met als nieuwe bestemming groen/groene buffer of als functionele invulling groen en waterberging. De startbeslissing werd goedgekeurd door de Vlaamse overheid op 22 juni 2016.

Op 22 februari 2016 (jaarnummer 15) adviseerde de districtsraad Ekeren de richtnota gunstig mits rekening houdend met enkele aandachtspunten.

Op 3 februari 2016 werden de actualisaties aan de richtnota van 2012 toegelicht aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (Gecoro). Hierbij gaf de Gecoro enkele aandachtspunten mee.

Op 16 december 2016 (jaarnummer 10763) nam het college kennis van het voorontwerp.

Regelgeving: bevoegdheid

Artikel 285 van het Gemeentedecreet bepaalt dat de districtsraad een algemene adviesbevoegdheid heeft voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het district.

Argumentatie

Situering plangebied

Het ruimtelijke uitvoeringsplan (RUP) is gelegen in het district Ekeren. Het noordelijk deel van het studiegebied behoort tot de wijk Mariaburg. Deze wijk werd als een stedenbouwkundig homogeen geheel in het begin van de 20ste eeuw ontwikkeld. Langs beide zijden van de Kapelsesteenweg ontstond een winkelkern door de vestiging van woonondersteunende kleinhandelszaken. De achterliggende gebieden zijn voornamelijk op wonen gericht. In deze wijk bestaat een sterk bewustzijn met betrekking tot het cultureel erfgoed van de wijk. De samenhang tussen het stratenpatroon, de groene accenten en de typologie van de architectuur maken van de wijk een aangename woonomgeving en een kwalitatieve stedenbouwkundige eenheid.

Het zuidelijke deel van het studiegebied bevindt zich in de wijk Donk. Deze woonwijk is minder geometrisch en gestructureerd opgebouwd en heeft een belangrijke kleinhandelsconcentratie langs de Kapelsesteenweg.

Het gebied tussen de woonwijken Mariaburg en Donk betreft een historisch eerder ruraal landschap met voornamelijk kleine kasteeltjes en villa's gebouwd rond de vorige eeuwwisseling. Dit groene gebied is gelegen tussen de groene villawijk op Brasschaats grondgebied en het park Hof de Bist op Ekers grondgebied en behoort tot de groene landschapsgordel ten noorden van Antwerpen. Langs de Kapelsesteenweg bevinden zich hier enkele grotere bedrijfsvestigingen.

Het onderzoeksgebied ligt grotendeels in woongebied volgens de bestemmingen van het gewestplan Antwerpen.

Doelstellingen RUP

De wijk Mariaburg en haar omgeving hebben nog de kenmerken van de oorspronkelijke opzet in zich. Zowel bij het stadsbestuur als bij de inwoners bestaat een sterk bewustzijn met betrekking tot het cultureel erfgoed van de wijk. De samenhang tussen het stratenpatroon, de groene accenten en de typologie van de architectuur maken van deze wijk een aangename woonomgeving en een kwalitatieve stedenbouwkundige eenheid.

De doelstelling van het RUP is tweeledig.

Enerzijds wordt de verlinting van de Kapelsesteenweg tegen gegaan door de kleinhandelszaken en residentiële functies een duidelijke plaats te geven. In het RUP wordt dit vertaald naar het bevestigen van de bestaande handelskern in het noorden van het studiegebied en een uitdoofbeleid voor de grotere handelszaken tussen de handelskernen.

Anderzijds ondergaat het historische karakter van de wijk de laatste decennia veranderingen. Door de bouwfysische toestand van de oorspronkelijke woningen en het beperkte aanwezige comfort worden zij volgens hedendaagse levensnormen aangepast. De aanpassingen variëren in impact op de structuur van de woning en op het straatbeeld. De verbouwingen en de wisselvallige vermenging van bouwstijlen zorgen ervoor dat het architecturaal homogene beeld op bepaalde plaatsen wordt verstoord.

Ook het groengehalte staat door de bebouwingsdruk en de vraag naar het bouwen met hogere woondichtheden de laatste jaren onder druk. Het groene karakter draagt onmiskenbaar bij tot de kwaliteit van de woonomgeving

en is steeds een belangrijke aantrekking geweest voor de ontwikkeling van Mariaburg als woonwijk en als recreatiegebied.

Relatie met het strategisch Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen (s-RSA)

Om een antwoord te bieden op bovenstaande doelstellingen heeft de stad Antwerpen zich in het huidige ruimtelijk structuurplan (s-RSA) geëngageerd om een RUP voor Mariaburg op te maken.

Om ervoor te zorgen dat de huidige transformaties worden afgestemd op het historische en groene karakter van het studiegebied worden een aantal kwaliteitseisen geformuleerd. Deze worden in het RUP vertaald naar voorschriften kaderend binnen drie thema's: cultuurhistorisch erfgoed, groen karakter en ontwikkelingsmogelijkheden.

Cultuurhistorisch erfgoed

In 2012 was geen enkel pand in het studiegebied beschermd als monument (decreet 1976) en stonden slechts een 30-tal panden op de Inventaris van het bouwkundig erfgoed. Deze gegevens waren sterk achterhaald. In januari 2012 werd daarom in opdracht van het district Ekeren een Inventarisatie Onroerend Erfgoed Ekeren opgemaakt (T. Cappuyns, S. Van den Borne; 31 januari 2012). Eind 2014 werden onder andere op basis van deze inventaris 151 gebouwen in het studiegebied opgenomen als relict in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. In december 2015 werden eveneens 7 gebouwen in het studiegebied beschermd als monument bij ministerieel besluit. Dit betekent reeds een belangrijke bescherming van het waardevol bouwkundig erfgoed in de wijk.

De doelstelling van het RUP is om het historisch waardevolle karakter van de wijk te vrijwaren en te beschermen. De monumenten en de gebouwen op de vastgestelde inventaris voor het studiegebied worden integraal opgenomen in het RUP. Aan deze laag worden voorschriften gekoppeld om het cultuurhistorisch erfgoed maximaal te beschermen. De voorschriften zullen handelen over het maximaal behoud van zowel het bouwkundig erfgoed als de daarbij horende buitenruimte.

Groene karakter

De doelstelling van het RUP is om, zowel voor openbaar als privaat groen, garanties uit te werken opdat de bouw mogelijkheden worden afgestemd op het waardevolle groene karakter van het plangebied.

Bescherming of behoud van waardevol privaat groen wordt gestimuleerd door voor bepaalde bouwblokken een bestemming op te leggen als woonpark en door beperkingen op te leggen voor verdere verkaveling. Daarnaast zorgt ook een beperking van nieuwe woonontwikkelingsprojecten voor het maximaal behoud van groen in de bouwblokken.

Voor het openbaar groen is het belangrijk er bij (her)aanleg wordt gestreefd naar een uniform openbaar domein voor de hele wijk. Uniformiteit zal leiden tot een sereen straatbeeld en een eenheid in het studiegebied waardoor Mariaburg zich kan manifesteren als één coherent geheel.

Ontwikkelingsmogelijkheden

Verschillende bouwblokken werden bekeken in functie van de ontwikkelbaarheid van het binnengebied. Algemeen wordt gesteld dat de meerderheid van bouwblokken in het studiegebied niet in aanmerking komen voor bijkomende ontwikkeling. De nadruk ligt hier op de verdere ontwikkeling van het bestaande groen in de private tuinen.

Daar voor enkele onderzochte bouwblokken vandaag reeds projecten in het binnengebied werden vergund, zijn deze niet meer relevant om op te nemen in het RUP. Door hun grootte, vorm, vormverhouding en perceelsstructuur komen vandaag nog drie bouwblokken in aanmerking voor bijkomende bebouwing in het binnengebied. Ontwerpend onderzoek wijst uit welk type bebouwing hier mogelijk is, het behoud van een doorgedreven groenstructuur blijft prioritair. Voorschriften reguleren de randvoorwaarden waarbinnen deze binnengebieden kunnen ontwikkelen.

De wijk Mariaburg en haar omgeving hebben nog de kenmerken van de oorspronkelijke opzet in zich. Zowel bij het stadsbestuur als bij de inwoners bestaat een sterk bewustzijn met betrekking tot het cultureel erfgoed van de wijk. De samenhang tussen het stratenpatroon, de groene accenten en de typologie van de architectuur maken van deze wijk een aangename woonomgeving en een kwalitatieve stedenbouwkundige eenheid.

Financiële gevolgen

Nee

Adviezen

District Ekeren

Advies: Gunstig advies
De districtsraad adviseerde om het nu als zone voor dagrecreatie aangeduide terrein in park Hof De Bist, aan te duiden als zone voor dag- en verblijfsrecreatie. In voorliggend ontwerp RUP is niet ingegaan op dit verzoek omwille van volgende redenen:

Motivering:

- gezien de nabijheid van de aangrenzende tuinen, is er overlast te verwachten. De bovenlokale jeugdendienst adviseert eveneens om overnachtingen tot een minimum te beperken wegens mogelijke overlast voor bewoners;
- in het recent goedgekeurd beheerplan van het park Hof De Bist wordt er niets opgenomen betreffende verblijfsrecreatie. Het park Hof de Bist ligt deels in de zone voor dagrecreatie. Als we het beheerplan beschouwen als richtlijn voor het RUP, past verblijfsrecreatie niet binnen de gewenste ruimtelijke structuur van het gebied.

De districtsraad stelt voor om de RUP-contour uit te breiden met de straten Leliënlaan, Asterlaan en Tulpenlaan. Hiervoor valt de grens van het RUP samen met de spoorwegbedding, die hoe dan ook als blijvende begrenzing kan beschouwd worden. De RUP contour is conform het advies van de districtsraad aangepast.

Gecoro

Advies: Gunstig advies
De Gecoro stelde voor om met betrekking tot de opdeling van woningen van groter dan 250 m² (in ‘woonpark’ en vastgestelde inventaris) een meer flexibele aanpak te voorzien die rekening houdt met de mogelijkheden tot blijvend gebruik en herbestemming zoals door b.v. nieuwe woonvormen niet te hypothekeren.

Motivering:
In voorliggende voorontwerp RUP is het voorschrift opgemaakt conform het advies van de Gecoro. In artikel 2, Zone voor Wonen – woonpark wordt hetzelfde voorschrift opgenomen voor het opdelen van woningen als in artikel 1, Zone voor Wonen. In

artikel 2 worden wel strengere regels voor het opdelen van kavels voorzien. In de Zone voor Wonen – woonpark wordt de bestaande parcelering behouden. Er worden geen bijkomende perceelsmogelijkheden gecreëerd.

De Gecoro stelt met het oog op maximale garanties en kwaliteit i.f.v. het vrijwaren van groen in de inbreidingsgebieden voor om de inrichtingsprincipes tot verdichting in deze gebieden te onderzoeken. Naar aanleiding van dit advies is er verder onderzoek gebeurd en zijn er duidelijke inrichtingsprincipes opgenomen in de voorschriften. Er zijn in het voorontwerp RUP geen concrete inrichtingsplannen opgenomen aangezien de ontwikkeling van deze gebieden waarschijnlijk op zeer lange termijn zou zijn en een concreet inrichtingsplan in deze zone te rigide zou zijn.

Dienst MER

Advies: Gunstig advies
De dienst MER heeft, na ontvangst van het volledige dossier bij brief van 8 november 2016 geoordeeld dat het RUP Mariaburg geen aanleiding geeft tot aanzienlijke
Motivering: negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Besluit

Artikel 1

De districtsraad Ekeren geeft gunstig advies op het voorontwerp van het 'RUP Mariaburg', mits volgende opmerkingen in acht worden genomen:

- Het kadastraal perceel waarop zich de lokalen van de jeugdbeweging bevinden, moet worden aangeduid als dag- en verblijfsrecreatie;
- Tussen Leliënlaan en Bist moeten de percelen die gelijkaardig zijn aan de percelen waarop een beschermd gebouw staat, ook worden opgenomen als woonpark zodat de verkavelingsmogelijkheden voor deze percelen worden ingeperkt.

Artikel 2

Dit besluit heeft in principe geen financiële gevolgen.

Bijlagen

1. 12350026_SV_20161219_DEFaanpassing.pdf
2. RUP_11002_214_50002_00001_BJT_PV.pdf
3. RUP_11002_214_50002_00001_GP_PV.pdf
4. RUP_11002_214_50002_00001_RPC.pdf
5. 12350026_TN_20161201V2.pdf