



districtsraad Ekeren
Ontwerpbesluit
A-punt

Zitting van 30 januari 2017
District Ekeren

3	2017_DREK_00008	Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Hoekakker', district Ekeren - Proces- en richtnota. Advies - Goedkeuring
---	-----------------	--

Auteur

Machteld Raes

Motivering

Gekoppelde besluiten

- 2016_CBS_10523 - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Hoekakker', district Ekeren - Proces- en richtnota - Goedkeuring
- 2016_CBS_07720 - Voorontwerp masterplan Hoekakker - District Ekeren - Kennisneming

Aanleiding en context

Hoekakker is een onbebouwd en groen gebied van ongeveer 18 hectare groot, gelegen in de wijk Donk in het district Ekeren. Het bestaat grotendeels uit weilanden en akkers. Drie beken stromen in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied:

- de Donkse Beek loopt langs de Prinshoeveweg ten noorden van het gebied;
- de Oudelandse beek doorkruist het plangebied;
- de Laarse beek stroomt ten zuiden parallel met de E19.

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

Twee derde van de gronden is in handen van projectontwikkelaar nv Vooruitzicht en één derde in eigendom van sociale huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning. De twee eigenaars plannen een nieuwe woonwijk met eengezinswoningen en appartementen en enkele voorzieningen, gebouwd rond een publiek park.

In opdracht van de eigenaars wordt door ontwerp bureau BUUR een masterplan opgemaakt. De stad Antwerpen begeleidt BUUR bij de opmaak van dit plan.

Het college nam op 9 september 2016 (jaarnummer 7720) kennis van het voorontwerp masterplan. Vervolgens werd betreffend document voor advies voorgelegd op 24 oktober 2016 (jaarnummer 79) aan de districtsraad van Ekeren en aan de Gecoro (5 oktober 2016) en werd een infomoment voor bewoners georganiseerd (30 september 2016). Ook de stadsbouwmeester en verschillende ambtelijke werkgroepen werden geconsulteerd.

Het definitief masterplan zal worden voorgelegd aan het college. Vervolgens zal een beeldkwaliteitsplan worden opgemaakt (in opdracht van de eigenaars en onder begeleiding van de stad) en een participatietraject worden opgestart met betrekking tot de inrichting van het park. Voorts zal verder onderzoek gebeuren naar de mogelijkheid om duurzame maatregelen te nemen.

Het definitief masterplan zal juridisch vertaald worden in een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Hoekakker. De definitieve vaststelling van RUP Hoekakker wordt in 2018 voorzien.

Het college keurde de proces- en richtnota van het RUP op 2 december (jaarnummer 10523) goed.

Juridische grond

Art. 2.2.13 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) die de procedure vastleggen voor de opmaak van de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP).

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

Ten opzichte van het voorontwerp masterplan, zijn een aantal inhoudelijke aanpassingen doorgevoerd. Deze zijn verwerkt in de proces- en richtnota en zullen het uitgangspunt vormen voor het onderzoek met betrekking tot milieu-effecten en voor het RUP.

In het gebied Hoekakker wordt ingezet op de inrichting van een publiek park dat circa twee derde van de totale oppervlakte van het projectgebied inneemt. Op die manier wordt de site een groen hart voor Ekeren-Donk waar de mensen uit de wijk kunnen recreëren en elkaar ontmoeten. De inrichting van het park biedt kansen om de ecologische waarde van de site te verhogen. De Oudelandse beek wordt opgewaardeerd en krijgt een volwaardige plaats in het park. Het park wordt in fase 0 gerealiseerd voorafgaand aan de woonontwikkeling.

Waterpark

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 overstroming (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 ongeveer 40.000 m³, wat overeenstemt met een 200-jarige overstroming.

Water wordt in Hoekakker als thema omarmd en zal mee de identiteit van het park bepalen: het watersysteem als een leesbaar onderdeel van het landschap. Deze ambities zijn eveneens vastgelegd in de startbeslissing signaalgebied Hoekakker I, opgesteld door het Bekkenssecretariaat, dat in het najaar 2016 ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de Vlaamse regering. De concrete invulling van het park en de wensen van de omwonenden zullen binnen een afzonderlijk ontwerp- en participatietraject, samen met de afdeling ontwerp en uitvoering (stadsontwikkeling) en de ontwerper van de opdrachtgever, verder worden uitgewerkt.

De randen van het projectgebied zijn hoger gelegen dan het centrale groengebied en bijgevolg niet overstroombaar. Op deze droge randen kan gebouwd worden, waardoor het bestaande woonweefsel van Ekeren-Donk wordt afgebouwd en een gezicht krijgt naar het nieuwe park. In de rand van het park worden bouwvelden afgebakend. In deze bouwvelden situeren zich de woningen en voorzieningen, alsook parkeerinfrastructuur en de nodige wegenis. Er wordt ingezet op een mix van verschillende woningen en doelgroepen. Zo blijft flexibiliteit behouden voor de toekomst. Algemeen worden twee woontypologieën voorzien in het project:

- eengezinswoningen die de bestaande bouwblokken van de wijk afbouwen.
- Een tweede rand parkwoningen (gestapelde woningen) die een gezicht geven aan het park.

Mobiliteit

Met het project Hoekakker wordt eveneens ingezet op duurzame mobiliteit door een aantal basisprincipes te integreren.

Ter ondersteuning van het luik mobiliteit maakte nv MINT in opdracht van nv Vooruitzicht een mobiliteitsstudie op (eindrapport maart 2016).

Op dit moment is het projectgebied onvoldoende geënt op het openbaar vervoer en fietsen. Voor verbetering van de connectie met het openbaar vervoer en het bestaand fietsnetwerk worden in het mobiliteitsplan enkele optimalisaties aangegeven.

Voor wat het parkeren betreft, worden alle parkeerplaatsen voor de nieuwe bewoners (1,5 per woning), zowel voor de éénsgezinswoningen als van de gestapelde woningen, ondergronds georganiseerd. Bezoekersparkeren (0,3 per woning) wordt bovengronds georganiseerd in landschappelijke geïntegreerde parkeerpockets.

Wonen

In totaal biedt Hoekakker ruimte aan een mix van rijwoningen, meergezinswoningen, sociale (huur-)woningen en bescheiden (huur-)woningen. Een cluster met voorzieningen wordt gesitueerd aan de Prinshoeveweg omwille van de bereikbaarheid en zichtlocatie. Mogelijke voorzieningen zijn een buurtwinkel, een kinderdagverblijf, een dienstencentrum, assistentiewoningen en andere gemeenschapsfuncties.

Het aantal wooneenheden wordt gereduceerd tot 450. Immers een dichtheid van 25 woningen/ha dient in stedelijk gebied als minimum te worden beschouwd conform het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). Het maximum aantal bouwlagen blijft beperkt tot vier en de verhouding sociale woningen en private woningen is een-derde/twee-derde verhouding.

De ontwikkeling zal gebeuren in drie fasen:

- fase 0: aanleg buffer, stuwrichting en park;
- fase 1: 360 woningen;
- fase 2: 90 woningen.

Fase 2 kan enkel aangesneden worden indien de ruimtelijke draagkracht (onder andere naar mobiliteit en de waterhuishouding) kan worden aangetoond. Hiervoor zal een overeenkomst tussen de stad Antwerpen, projectontwikkelaar nv Vooruitzicht en sociale huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning worden afgesloten, waarin ook de lasten worden vastgelegd. Voorts wordt er ingezet op participatie met de buurt.

Financiële gevolgen

Nee

Adviezen

advies op het masterplan Hoekakker

Advies: Gunstig onder voorwaarden

In anticipatie op het advies en aanbevelingen van de districtsraad de Gecoro en de stadsbouwmeester, werd het ontwerp op een aantal punten bijgesteld en verfijnd.

Motivering:

Het aantal wooneenheden wordt gereduceerd van 600 naar 450. Immers een dichtheid

van 25 woningen/ha dient in stedelijk gebied als minimum te worden beschouwd conform het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). Het RUP stelt dat moet worden gestreefd naar 25 wooneenheden per ha. Het maximum aantal bouwlagen blijft beperkt tot 4.

De ontwikkeling zal gebeuren in 3 fasen (fase 0: aanleg buffer, stuwinrichting en park, fase 1: 360 woningen en fase 2: 90 woningen). Fase 2 kan enkel aangesneden worden indien de ruimtelijke draagkracht (o.a. naar mobiliteit) en de woonbehoefte kan worden aangetoond. Hiervoor zal een overeenkomst tussen de stad Antwerpen, projectontwikkelaar nv Vooruitzicht en sociale huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning worden afgesloten, waarin ook de lasten worden vastgelegd. Voorts wordt er ingezet op participatie met de buurt.

Er zal verder onderzoek gebeuren door de ontwikkelaar naar de mogelijkheden van duurzame energiemaatregelen.

Naast ondergronds bewonersparkeren wordt het bezoekersparkeren bovengronds georganiseerd in landschappelijk geïntegreerde parkeerpockets.

De waterproblematiek zal ruimer worden bekeken in overleg tussen de stad Antwerpen en de gemeente Brasschaat.

Besluit

Artikel 1

De districtsraad adviseert de proces- en richtnota voor het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Hoekakker gunstig.

Artikel 2

Dit besluit heeft in principe geen financiële gevolgen.

Bijlagen

1. 20161202_RUPHoekakker_proces&richtnota_def.pdf