



college van burgemeester en schepenen

Zitting van 27 januari 2017

Besluit

A-punt

GOEDGEKEURD
Stadsontwikkeling

Samenstelling

de heer Bart De Wever, burgemeester
de heer Koen Kennis, schepenen; mevrouw Caroline Bastiaens, schepenen; de heer Ludo Van Campenhout, schepenen; de heer Claude Marinower, schepenen; de heer Marc Van Peel, schepenen; de heer Rob Van de Velde, schepenen; mevrouw Nabilla Ait Daoud, schepenen; de heer Fons Duchateau, schepenen
de heer Roel Verhaert, stadssecretaris

241	2017_CBS_00829	Masterplan Hoekakker, district Ekeren - Definitief ontwerp - Goedkeuring
-----	----------------	---

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
- 2015_CBS_10141 - Integraal waterbeleid. Signaalgebied Hoekakker - Startbeslissing Bekkenbureau. Advies - Goedkeuring
- 2015_CBS_07397 - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Hoekakker', district Ekeren. - Doorrekening gemeentelijke regiekosten - Samenwerkingsovereenkomst - Goedkeuring

Aanleiding en context

Hoekakker is een onbebouwd en groen gebied van circa 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 en 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 woningen en appartementen en enkele voorzieningen, gebouwd rond een publiek park.

In opdracht van de eigenaars werd door ontwerp bureau BUUR een masterplan opgemaakt. De stad Antwerpen heeft BUUR begeleid bij de opmaak van dit plan. De eigenaars hebben zich geëngageerd om ook een parkontwerp te laten opmaken evenals een beeldkwaliteitsplan en om in te zetten op duurzaamheid ten einde een duurzame wijkontwikkeling te garanderen.

Het college nam op 9 september 2016 (jaarnummer 7720) kennis van het voorontwerp masterplan. Vervolgens werd betreffend document voor advies voorgelegd aan de districtsraad van Ekeren op 24 oktober 2016 (jaarnummer 79) 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 opnieuw geconsulteerd.

Met de goedkeuring van de proces- en richtnota op voor het RUP Hoekakker besliste het college op 2 december 2016 (jaarnummer 10523) om ten opzichte van het voorontwerp masterplan een aantal inhoudelijke aanpassingen door te voeren naar aanleiding van het advies en aanbevelingen van de districtsraad de Gecoro en de stadsbouwmeester:

- het aantal wooneenheden werd gereduceerd tot 450 en het maximum aantal bouwlagen beperkt tot vier. Er werd bepaald dat voorzieningen voor bewonersparkeren ondergronds moet gerealiseerd worden en het bezoekersparkeren bovengronds in landschappelijk geïntegreerde parkeerpockets georganiseerd moet worden;
- de verhouding tussen sociale woningen en private woningen werd vastgelegd op een-derde/twee-derde en werd een fasering bepaald. De ontwikkeling zal gebeuren in drie 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 (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;
- er wordt ingezet op participatie met de buurt en een aantal opdrachten werden toegewezen aan de stadsadministratie. Het betreft volgende taken :
 - het stedenbouwkundig masterplan van de eigenaars verder te bepalen volgens de principes van de proces- & richtnota; de SOK onderhandelingen starten en een overeenkomst 'fasering en lasten' opmaken;
 - het inrichtingsplan 'park en buffer' van de eigenaars te begeleiden in overleg met het district;
 - Stadsbeheer betrekken bij het ontwerp en de aanleg van het park; het beeldkwaliteitsplan te begeleiden;
 - overleg op te starten met de provincie en gemeente Brasschaat in verband met stroomopwaartse waterberging;
 - overleg op te starten met betrekking tot duurzame wijkontwikkeling;
 - de voorgestelde mobiliteitsstudie (MOBER) onderzoeken in functie van het aangepaste programma op fasering en haalbaarheid, met extra aandacht voor de impact op de verkeersstromen van en naar het hoger wegennet (Veltwijcklaan en Laar richting Kapelsesteenweg), alsook de concrete uitvoerbaarheid van de voorgestelde milderende maatregelen;
- in het advies van de districtsraad over het voorontwerp van 18 oktober 2016 (jaarnummer 361) werd een ongunstig advies gegeven wat betreft de mobiliteit. De voorstellen van het mobiliteitsplan zouden te veel uitgaan van veronderstellingen en vage intenties en geen concrete, haalbare en realistische oplossingen aanreiken die de verkeersafwikkeling voor de wijk Ekeren Donk verbeteren bij een stijgende verkeersdruk ten gevolge van bebouwing op Hoekakker. In dit kader gaf het college in zitting 2 december 2016 (jaarnummer 10523, goedkeuring proces-& richtnota RUP Hoekakker) opdracht om bijkomend mobiliteitsonderzoek te laten uitvoeren.

Het districtcollege van Ekeren adviseerde de proces- en richtnota in de zitting van 20 december 2016 (jaarnummer 440) de proces- en richtnota voor het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Hoekakker gunstig.

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

Argumentatie

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. Naarmate de woningen en voorzieningen worden gerealiseerd, zal ook het park verder evolueren.

Het voorontwerp masterplan werd op basis van de collegebeslissing over de goedkeuring van de proces- en richtnota verder uitgewerkt.

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 circa 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 een leesbaar onderdeel van het landschap. Deze ambities werden eveneens vastgelegd in de startbeslissing signaalgebied Hoekakker I, opgesteld door het Bekkenssecretariaat, dat in het najaar 2016 ter goedkeuring is 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 een aantal 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. En 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 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 Prinshoefweg omwille van de bereikbaarheid en zichtlocatie. Mogelijke voorzieningen zijn een buurtwinkel, een kinderdagverblijf, een dienstencentrum, assistentiewoningen en andere gemeenschapsfuncties.

Het aantal wooneenheden wordt gelimiteerd 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. Deze verhouding zal worden gerespecteerd bij een gefaseerde aanleg en per fase resulteren in een aanbod van een-derde sociale woningen.

De ontwikkeling zal gebeuren in drie 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 (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

Besluit

Artikel 1

Het college keurt het definitief ontwerp van het masterplan Hoekakker, opgemaakt door het ontwerp bureau BUUR, in opdracht van de eigenaars nv Vooruitzicht en De Ideale Woning, goed.

Artikel 2

Dit besluit heeft in principe geen financiële gevolgen.

Bijlagen

1. 20170130_MP_Hoekakker_def_deel1.pdf
2. 20170130_MP_Hoekakker_def_deel2.pdf
3. 20170130_MP_Hoekakker_def_deel3.pdf