GEMEENTEBESTUUR HEMIKSEM

RUP NR 01 - SCHELDEBOORD

Toelichtingsnota

189801\RAP\5_Definitief_toelichting_a

Gemeente Hemiksem
Sint Bernardusabdij 1
2620 Hemiksem

Grontmij Vlaanderen

Mechelen, april 2010

Uitgave d.d.

5a April 2010

Opgesteld door

Patrick Roothaer

Gecontroleerd door

Veerle Stroobant

Geautoriseerd door

Veerle Stroobant

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding tot de opmaak van het RUP 5
1.2 Afbakening van het plangebied 5
1.3 Bijlagen 5

2 Geografische situering 6

3 Het plangebied 7

3.1 Situering binnen de gemeente 7
3.2 Situering binnen de onmiddellijke omgeving 7
3.3 Beschrijving van het plangebied 10

4 Juridische context 13

4.1 Gewestplan en bijzondere plannen van aanleg 13
4.2 Gebieden met een beschermd statuut 15
4.3 Recht van voorkoop 16
4.4 Waterlopen 16
4.5 Natura-2000 en VEN-IVON 16
4.6 Buurt- en voetwegen 16
4.7 Eigendomssituatie 17
4.8 Toegankelijkheid van gebouwen en openbare ruimte 17

5 Bovenlokale beleidscontext 18

5.1 Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen 18
5.2 Ontwerp van afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen 18
5.3 Het Provinciaal ruimtelijk structuurplan Antwerpen 19

6 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan 20

6.1 Relatie met de visie en de concepten 20
6.2 Relatie met de ontwikkelingsperspectieven voor de deelruimte 20
6.3 Relatie met de ontwikkelingsperspectieven voor Callebeek 21
6.4 Relatie met de gewenste landschappelijke structuur 22
6.5 Relatie met de gewenste natuurlijke structuur 22
6.6 Relatie met de gewenste nederzettingsstructuur 23
6.6.1 Relatie met de woonbehoefte 23
6.6.2 Mogelijkheden voor Callebeek 23
6.6.3 Mogelijkheden voor Schelleakker 23
6.6.4 Mogelijkheden voor Heuvelstraat / Steenbakkerijstraat 23
6.7 Relatie met de gewenste ruimtelijk-economische structuur 23
6.8 Relatie met de gewenste toeristisch-recreatieve structuur 23

7 Visie op het plangebied 25

7.1 Sanering van het gebied 25
7.2 Conclusies motiveringsnota en mobiliteitsstudie 27
7.2.1 Bodem en vegetatie 27
7.2.2 Waterhuishouding en watertoets 27
7.2.3 Mobiliteit 27
7.2.4 Landschap en ruimtelijke samenhang 28
7.3 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling 29
7.4 Mogelijke invloed op het bestaande bedrijventerrein ten gevolge van afstandsregels 31
7.5 Motivering tot afwijking van de opties van het richtinggevend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan 31

8 Toelichting bij de bestemmingszones 35

8.1 Zone s voor wonen 35
8.1.1 Zone voor wonen aan het water: woonproject Scheldeboord 35
8.1.2 Zone voor wonen te Callebeek 36
8.1.3 Zone voor wonen aan de Scheldestraat 36
8.1.4 Zone voor wonen aan het groen: woonproject Schelleakker 36
8.1.5 Zone voor wonen aan de Heuvelstraat 37
8.2 Ecologische zone 37
8.3 Zone voor buffer 37
8.4 Zone voor waterbeheersingswerken 38
8.5 Zone voor recreatie met nabestemming wonen 38
8.6 Zone voor openbare wegenis 38

9 Decretale bepalingen 40

9.1 Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden 40
9.2 Ruimtebalans 40
9.3 Watertoets 41
9.3.1 Analyse van de waterhuishouding – bestaande toestand. 41
9.3.2 Bestaande rioleringsinfrastructuur 42
9.3.3 Geplande ontwikkelingen en aanbevelingen 42
9.3.4 Besluit 44
9.4 Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die kan aanleiding geven tot planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikerschade 44

1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot de opmaak van het RUP

De opmaak van het RUP is een uitvoering van de bindende bepalingen 2.2 van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hemiksem, 'Actiegebieden van het gemeentelijk ruimtelijk beleid te Hemiksem', waarbij de uitbouw van Callebeek voor zowel wonen, toerisme als groen wordt vooropgesteld. Deze bindende bepaling vermeldt ondermeer het volgende:

De gemeente Hemiksem wenst de omgeving van Callebeek uit te bouwen voor zowel wonen, toerisme als groen. Tal van elementen in de omgeving van Callebeek kunnen als zijnde van bovenlokaal belang beschouwd worden. De gemeente wenst geheel of delen van de omgeving op niveau van de gemeente uit te werken in overleg met de bovenlokale overheid. Indien toch een bovenlokale planningsaanpak noodzakelijk is, zal zij onderstaand beleid inbrengen in het te voeren proces.

Onder voorbehoud dat de omgeving van Callebeek verder verfijnd kan worden op lokaal niveau selecteert de gemeente in deze omgeving specifiek:

- *De omgeving van Callebeek als structuurbepalend landschap.*
- *Callebeek als baken bij de grensovergang met Bazel (Kruibeke)*
- *De omringende groengebieden als natuurwerkgebied.*
- *De omgeving ten zuiden van Callebeek als ontwikkelingsgebied wonen.*
- *De kern van Callebeek als stimuleringsgebied voor horeca.*
- *Callebeek als transferium en toeristisch recreatief knooppunt.*

Voor de omgeving van Callebeek zal de gemeente één of meerdere ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken die de gewenste visie voor Callebeek juridisch vertalen. Deze ruimtelijke uitvoeringsplannen zullen telkens kaderen in een gedetailleerde gebiedsgerichte visie op de kern en zijn omgeving in het geheel.

Dit RUP bevat de juridische vertaling van het onderdeel betreffende de omgeving ten zuiden van Callebeek als ontwikkelingsgebied voor wonen. In dit plan wordt de uitbreiding van de kern Callebeek uitgewerkt door de omvorming van delen van een braakliggend industrieterrein naar woongebied. Conform de bindende bepalingen wordt de woonuitbreiding geïntegreerd bekeken binnen de onmiddellijke omgeving. Zo zal het plan ook bepalingen vastleggen voor de bestaande bebouwing langs de Scheldestraat en Schelleakker, het spontaan ontstaan bos met vijver in relatie tot de aangrenzende groengebieden en de sportinfrastructuur. De opmaak van dit RUP vormt slechts één van de middelen om tot een herontwikkeling van de site te komen. Belangrijk is tevens het bodemsaneringsproject voor de site. De ruimtelijke opties die voor de site gekozen worden, zijn gekoppeld aan de saneringsopties voor de site. De sanering van de site vormt dus een fundamenteel onderdeel van de herontwikkeling van de site.

1.2 Afbakening van het plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de Scheldedijk, de Scheldestraat, Schelleakker, de Steenbakkerijstraat, de Heuvelstraat en de bedrijfsgebouwen van Bekaert.

1.3 Bijlagen

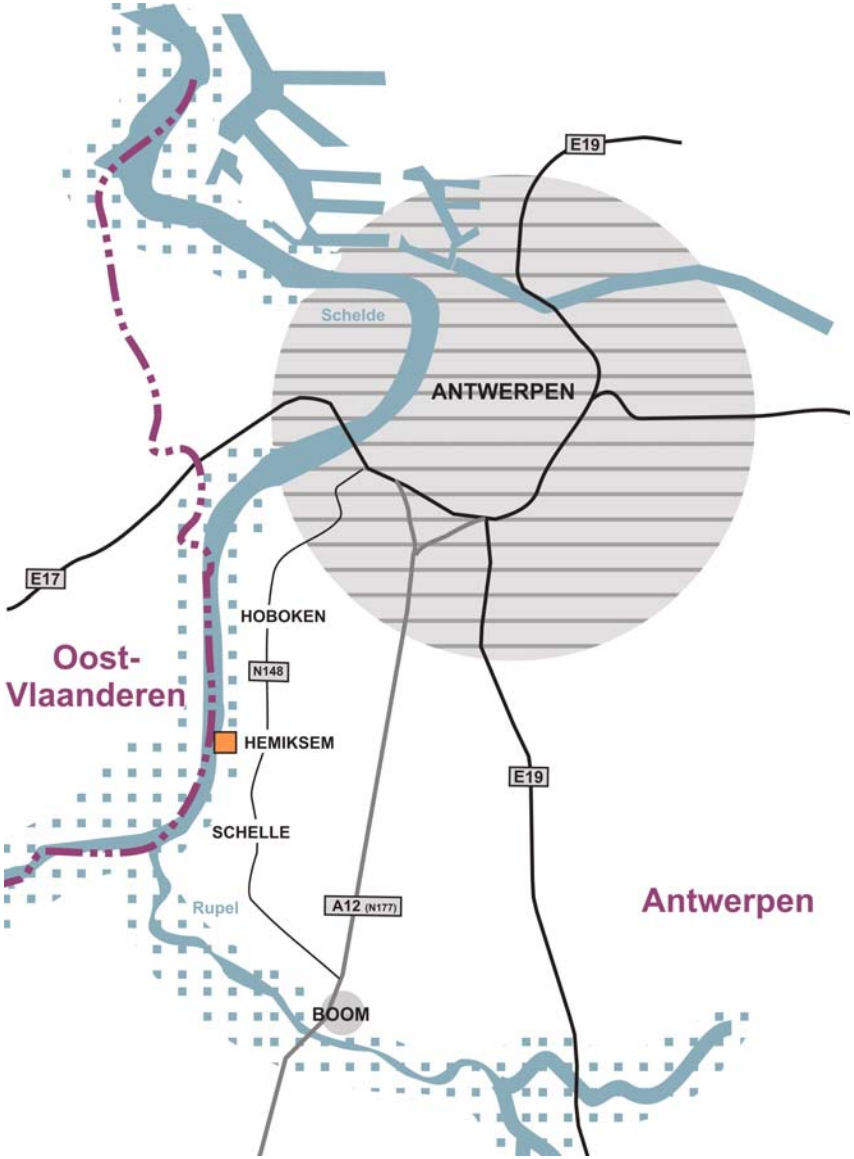
Bij deze toelichtingsnota horen 3 bijlagen:

- Mobiliteitsstudie RUP Scheldeboord
- Een motiverings- of milieubeoordelingsnota
- Geïntegreerde gebiedsgerichte visie op Callebeek en omgeving

2 Geografische situering

Het plangebied is gelegen in de gemeente Hemiksem, ten zuiden van Antwerpen. De Schelde vormt de scheiding tussen de provincie Antwerpen en Oost-Vlaanderen. Ten noorden van Hemiksem bevindt zich Hoboken (stad Antwerpen) en ten zuiden van Hemiksem de gemeente Schelle.

Hemiksem wordt ontsloten door de N148 die de verbinding vormt tussen Antwerpen en Boom. Ter hoogte van Boom sluit de N148 aan op de A12 tussen Antwerpen en Brussel.



3 Het plangebied

3.1 Situering binnen de gemeente

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt de ruimtelijke structuur opgedeeld in 4 noord-zuid gerichte stroken: de scheldestrook, de multifunctionele strook, de woonstrook en de groene strook.

Het plangebied ligt in de multifunctionele strook. De multifunctionele strook is een opeenvolging van groen- en industriegebieden, met centraal de wijk Callebeek op de oever van de Schelde. Callebeek is de enige woonzone binnen deze strook. Momenteel wordt de wijk Callebeek omringd door 3 groengebieden. Ook de abdij van Hemiksem met het parkgebied ligt in deze strook.

De N148 vormt de grens tussen de multifunctionele strook en de woonstrook. De woonstrook is uiteraard een belangrijk woongebied. Het bevat ook de meeste voorzieningen (handel, diensten, …). De strook is dicht bebouwd en heeft weinig open ruimte. Hier situeert zich het eigenlijke centrum van Hemiksem, al is de oorspronkelijke structuur van het dorp door de recente evoluties nog maar moeilijk leesbaar.

3.2 Situering binnen de onmiddellijke omgeving

Het plangebied ligt aan de Schelde, tussen het bedrijf Bekaert in het zuiden, de wijk tussen Schelleakker en de Heuvelstraat (N148) in het westen en de wijk Callebeek en het Callebeekpark in het noorden.

De wijk Callebeek is zeer klein. Er zijn slechts een twintigtal woningen, verdeeld over de Scheldeboord, de Scheldestraat en de Callebeekstraat. Zowel langs de Scheldestraat als langs de Callebeekstraat staan nog noodwoningen van na de tweede wereldoorlog. Langs de Callebeekstraat staat een rij historische woningen. De meeste woningen zijn klein en hebben 1 of 2 bouwlagen.

Recentere woningen en kleine appartementsgebouwen vinden we vooral langs Scheldeboord. Deze gebouwen zijn groter en tellen meer bouwlagen. Aan de zuidelijke rand van het gehucht, aansluitend bij het plangebied van het RUP staan grotere gebouwen met 3 en 3+1 bouwlagen.

Bebouwing Callebeek

Recentere meer grootschalige bebouwing grenzend aan het plangebied

Momenteel wordt de Callebeek omringd door 3 groengebieden:

1. In het noorden het gebied Terlocht, in het GRS aangeduid als waardevol gebied inzake natuur en landschap. In het gebied ligt een vijver die gebruikt wordt door sportvissers.
2. Ten oosten, tussen Callebeek en de N148, het Callebeekpark. Het is hoofdzakelijk een spontaan gegroeid natuurgebied. Het is grotendeels aangekocht dor de gemeente en in beperkte mate ingericht als parkgebied. Het gebied wordt actief gebruikt: een grillig patroon van paden is hierdoor ontstaan. Aan de randen van het gebied zijn er niet vergunde garageboxen. De gemeente tracht naast het voeren van een uitdoofbeleid voor de garageboxen tegelijk een aanbodbeleid te creëren.
3. In het zuiden het nooit gebruikte bedrijventerrein van de firma Bekaert. Het terrein heeft geen functie en is niet toegankelijk. Doordat het jaren niet gebruikt is, heeft de natuur er zich spontaan ontwikkeld.

Groengebieden rondom Callebeek

De achterzijde van de bebouwing langs de Scheldestraat grenst aan het verlaten bedrijventerrein van Bekaert. Hier situeert zich tevens een pompstation van Aquafin.

Aan de westzijde grenst de wijk Callebeek aan de Schelde. Van op de Schelde-oever vertrekt een veer richting Bazel / Kruibeke. Het veer is een belangrijke toeristische attractie. Hierdoor ontstond te Callebeek een bescheiden concentratie van horeca. Momenteel is er nog slechts één horecazaak actief.

Tussen Schelleakker en de N148 en ligt er een kleine wijk. Langs Schelleakker zijn tevens een voetbalterrein met bijbehorende infrastructuur, garageboxen en noodwoningen gelegen. Ten zuiden van de Steenbakkerijstraat is er een openbare parking met 21 plaatsen.

Twee straten verbinden de wijk Callebeek met de N148: de Callebeekstraat die in noordoostelijke richting loopt en de Scheldestraat die zuidoost gericht is. Hierdoor vormt deze laatste de belangrijkste verbinding tussen Callebeek en het centrum.

De leefbaarheid van de wijk wordt negatief beïnvloed door het vrachtverkeer. Een bedrijf in Industriezone 4, ten noorden van de wijk, wordt immers ontsloten via de Callebeekstraat en de Scheldeboord. In de Callebeekstraat is een parking voor vrachtwagens. Op de N148 staat de Scheldestraat aangegeven als ontsluitingsweg voor industriezone 4.

Ook het veer trekt extra verkeer aan. Ter hoogte van het veer is een parking voor 10 wagens aangelegd. Daarnaast is langsparkeren toegelaten in Scheldeboord, in de Scheldestraat en in de Callebeekstraat.

3.3 Beschrijving van het plangebied

In dit luik wordt het plangebied beschreven. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van onderstaand beeldmateriaal. Tevens verwijzen we naar de plannen bestaande feitelijke en juridische toestand.

Spontane natuurontwikkeling op het ongebruikte bedrijventerrein en zicht op de vijver.

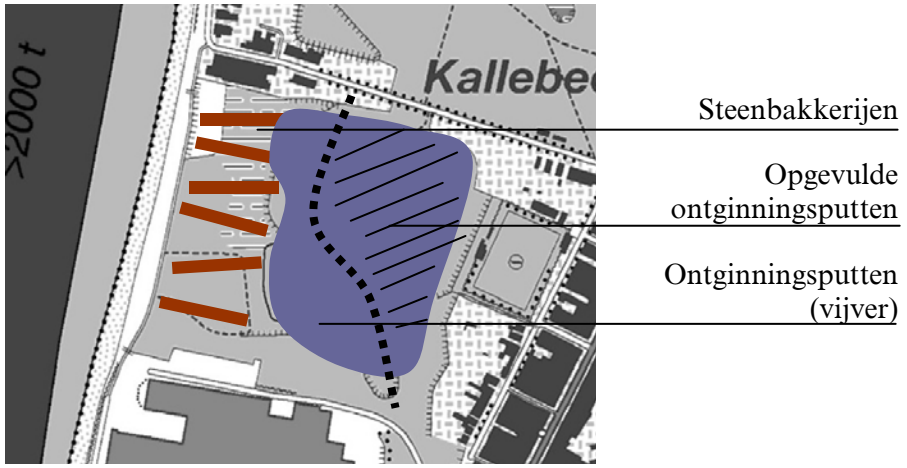
Ongebruikt bedrijfsterrein

Het grootste deel van het plangebied bestaat uit een ontoegankelijk braakliggend terrein (site Bekaert) met twee aanéengesloten vijvers, bebossing en een opmerkelijk hoogteverschil (naar de kern van Hemiksem toe).

Binnen dit deel van het plangebied hebben in de loop van de geschiedenis tal van activiteiten plaats gevonden:

- Klei-ontginning (baksteenproduktie)
- Stort van de voormalige fabriek van Union Chimique Belge
- Voormalige scheepswerf (enkel zone lang de Scheldeboord)
- Gemeentelijk huishoudelijk stort van de gemeente Hemiksem
- Uitbreidingsterrein voor de fabriek Bekaert – Tinsley Hemiksem (toen nog Bekaert-Cockerill) met aanleg toegangsweg tot bedirjfsterrein van Bekaert Hemiksem en tijdelijk storten van bedrijfsafval

Momenteel is het terrein eigendom van Bekaert NV maar het werd nooit gebruikt door het bedrijf. De vroegere activiteiten bepalen de huidige fysische verschijning van de site. De steenbakkerijen zelf situeerden zich in een strook langsheen de Schelde. Daarachter (of naar het oosten toe) waren de kleiputten terug te vinden.



De ontginningsputten werden deels aangewend als stortplaats voor huishoudelijk afval en industrieel afval. De site is bezaaid met fysisch afval (gasflessen, ouden vaten, piepschuim, beton, bouwafval, …).

Bovenop het afval is een spontane begroeiing ontstaan van struikgewas en bomen. De begroeiing is echter onstabiel omdat de wortels niet diep in de ondergrond kunnen indringen. De bomen vallen bij storm gemakkelijk om. Binnen het ongebruikt bedrijventerrein zijn de vijvers en de zone van het voormalige industrieel stort niet begroeid met bomen. Op de rest van het terrein ontwikkelde zich spontaan een bos waardoor ongeveer 7,6 ha van het plangebied als bos beschouwd moet worden. De ontginningsputten die niet werden opgevuld, zijn als vijver temidden van het plangebied gesitueerd. In het water is geen overschrijding van de bodemsaneringnorm gemeten.

Noodwoning Scheldestraat

Het woongebied van Callebeek wordt niet in het plangebied begrepen. Wel wordt de woning, die resteert van de na de oorlog gebouwde noodwoningen, in het plangebied opgenomen. Deze woning kent een andere typologie (open bebouwing) dan de rij aaneengesloten woningen naar de Schelde toe. Op de noodwoning is een uitdovingsbeleid van toepassing.

De Scheldedijk

De Scheldedijk scheidt het beboste ongebruikte Bekaert-terrein van de Schelde en wordt gebruikt als wandel- en fietsroute (verbinding met veer en abdij van Hemiksem).

Scheldezichten en veer

Noodwoningen Schelleakker

Het oosten van het plangebied wordt getypeerd door een rij woningen met laagwaardig materiaalgebruik. Deze woningen werden eveneens als noodwoning gebouwd. De woningen zijn gebouwd op grond van de gemeente en de gemeente voert hier een uitdovingsbeleid.

Noodwoningen, omheind voetbalveld en clubhuis Rode Valken

Voetbalterrein

Aan Schelleakker ligt een voetbalplein met kantine en kleedkamers. Net ten noorden van het voetbalveld is het clublokaal van de Rode Valken gesitueerd.

Woningen Scheldestraat

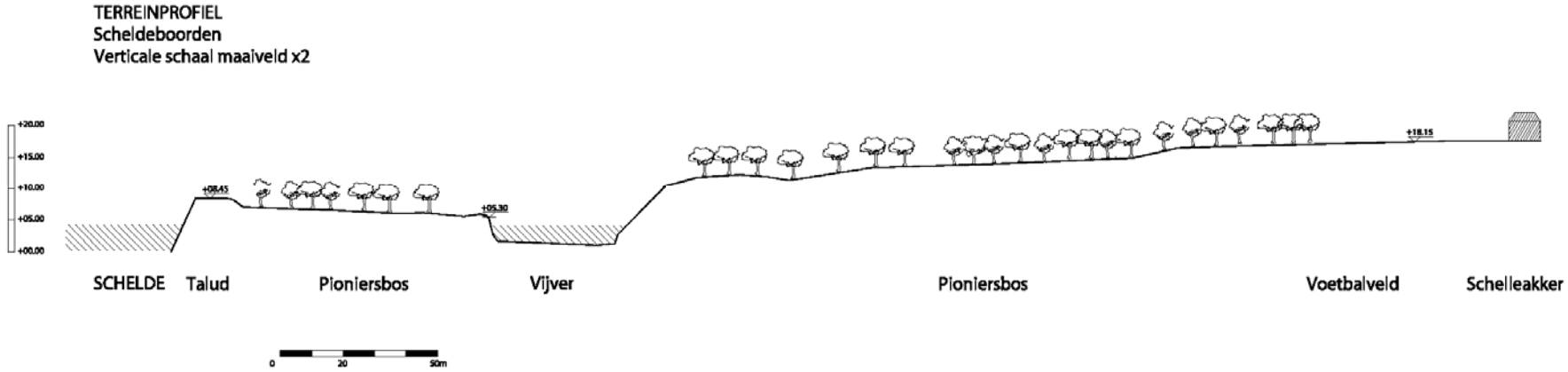
Een rij van gesloten woningen sluit dit deel van het plangebied af naar de Scheldestraat. De woningen hebben niet de mogelijkheid om een individuele garage te creëren. Een aantal garageboxen zijn gebundeld op de kop van de straat.

Woningen Heuvelstraat

Hier situeren zich woningen langs de Heuvelstraat (N148) en een drietal woningen langs de Steenbakkerijstraat. Het binnengebiedje ten zuiden van de Steenbakkerijstraat is ingericht als parking. Er is plaats voor 21 wagens.

Reliëf

Het terreinprofiel toont duidelijk het sterke reliëfverschil dat van oost naar west in het terrein zit. Het westelijke deel van het terrein ligt lager dan de kruin van de Scheldedijk. Ten oosten van de vijver loopt het terrein hoger op. De hoogste delen bevinden zich ter hoogte van Schelleakker.



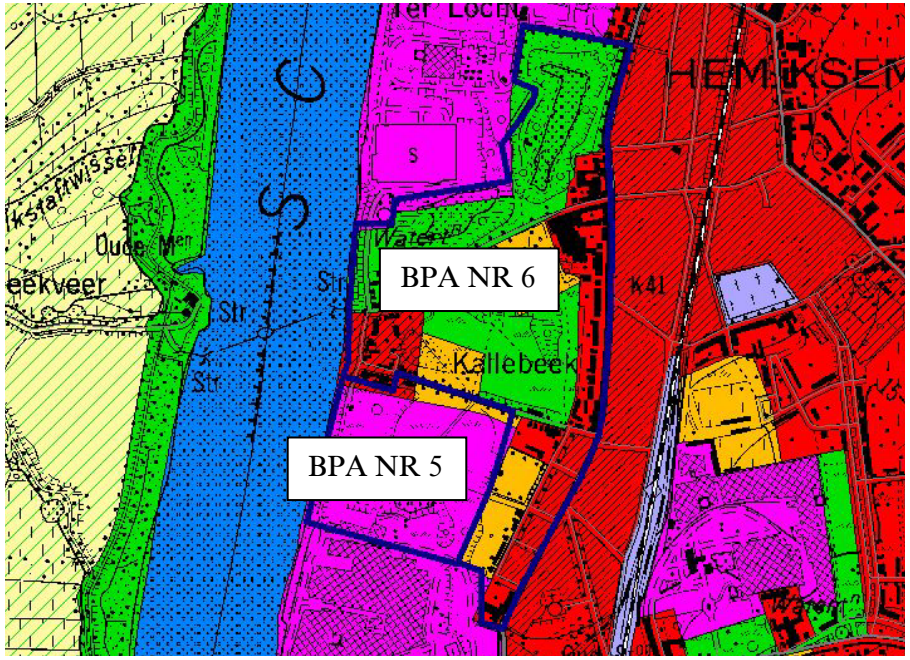
4 Juridische context

4.1 Gewestplan en bijzondere plannen van aanleg

Het plangebied behoort tot het gewestplan Antwerpen zoals goedgekeurd bij KB van 03.10.1979.

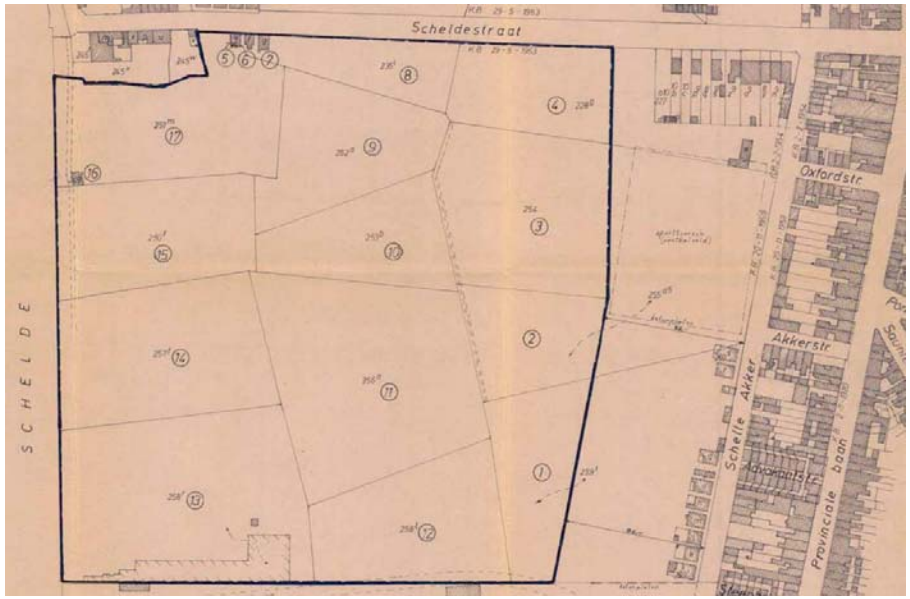
Het plangebied wordt volledig verfijnd door twee BPA's. Het meest noordelijke BPA betreft het BPA nr.6, Callebeek dat bij het KB van 24.05.1984 werd goedgekeurd. Ten zuiden en westen hiervan situeert zich het BPA NR 5, Schelleakker I, goedgekeurd bij KB van 24.10.1980.

Figuur 1: Gewestplan – BPA's



Het gebied ten zuiden van Callebeek, het gebied dat vandaag grotendeels bebost is (voormalige bedrijfssite Bekaert) is op het gewestplan ingekleurd als industriegebied. Het BPA nr. 5, Schelleakker I, verfijnt de bestemming naar gebied voor de vestiging van milieubelastende industrieën met bufferzone. Een deel recreatiegebied ten zuiden van de Scheldestraat wordt eveneens in dit BPA omgezet naar industrieterrein. In dit gedeelte van de zone is nog één noodwoning aanwezig. De bestemming industriegebied werd nooit gerealiseerd.

Figuur 2: BPA Nr. 5



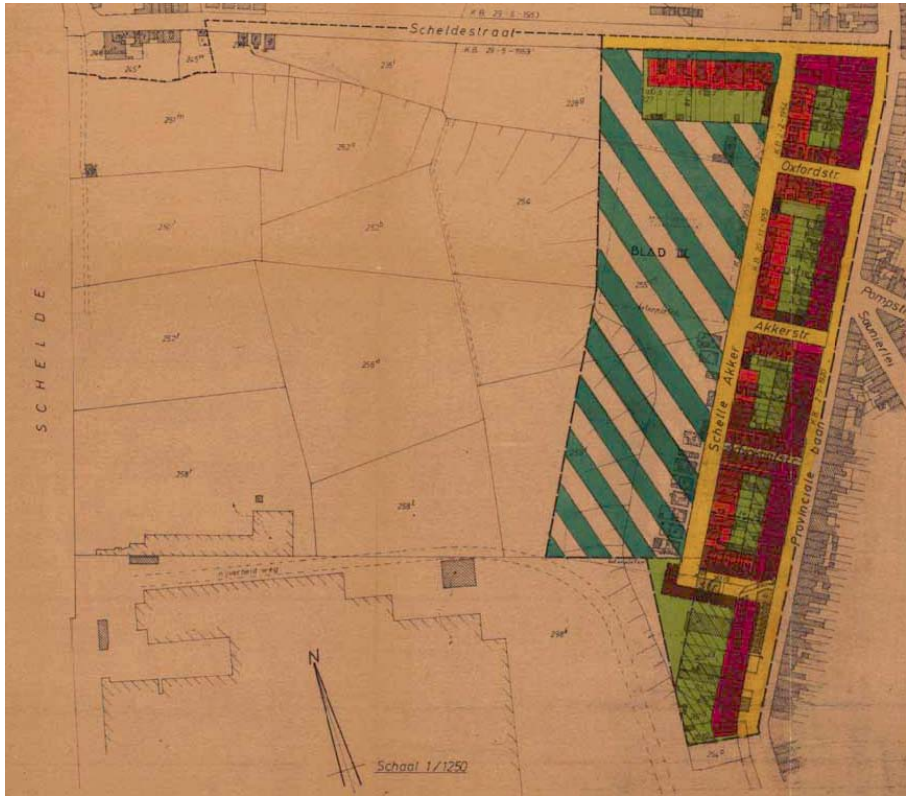
Ten oosten van het BPA nr 5, situeert zich het zuidelijk deel van het BPA nr. 6 (deelplan zuid).

Het woongebied binnen dit deelplan wordt verfijnd naar stroken voor wonen en stroken voor binnenplaatsen en tuinen (bevestiging bestaande toestand). In het uiterste zuiden is met het BPA ruimte voorzien voor het verbreden van de Provinciebaan door het achterwaarts trekken van de woonstrook. Langs de Steenbakkerijstraat (die door de zonering van het BPA eveneens verbreed kon worden) is een zone voor autobergplaatsen voorzien.

De bebouwing situeert zich hier echter nog als voorheen. De autobergplaatsen zijn evenmin gerealiseerd. Daarentegen is het binnengebied ingericht als parking. Dit gedeelte van het BPA is dus niet uitgevoerd.

Het recreatiegebied binnen dit deelplan wordt verfijnd naar groenzone (actieve recreatie). Ook het uiterste westen en zuiden van het woongebied aan de Scheldestraat wordt omgezet naar recreatie. Het noordelijke deel van de groenzone met actieve recreatie is ondertussen ook effectief ingevuld met een voetbalterrein en een lokaal voor de Rode Valken. Het zuidelijk deel bestaat echter nog steeds uit noodwoningen, waarvoor de gemeente een uitdoofbeleid voert.

Figuur 3: BPA Nr. 6 deelplan zuid

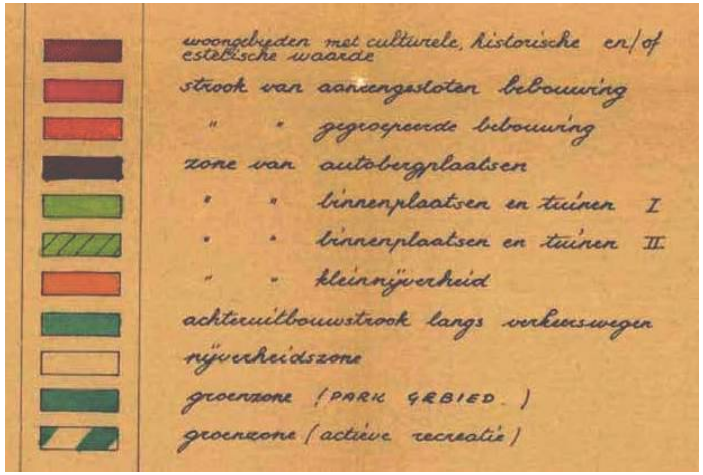


Ten noorden van het BPA nr 5, situeert zich het noordelijk deel van het BPA nr. 6 (deelplan noord).

Het BPA verfijnt voor het deel van het woongebied van Callebeek ten zuiden van de Scheldestraat de bestemming woongebied, naar een woonstrook en een strook voor binnenplaatsen en tuinen. Langsheen de Schelde is een erfdienstbaarheid voor openbare voetweg aangeduid, alsook een achteruitbouwstrook.

Ter info wordt aangeduid dat de overzijde van de Scheldestraat wordt omgezet naar groenzone (parkgebied) en groenzone (actieve recreatie), wat feitelijk een bevestiging van het gewestplan betekent. Met de aanduiding van groenzone (parkgebied) werd een deel van het woongebied ten oosten van Callebeek omgezet. Met deze herbestemming werd getracht een uitdoofbeleid te voeren voor de aanwezige woningen. De noodwoningen zijn er echter op dit moment nog steeds.

Figuur 4: legende BPA Nr. 6

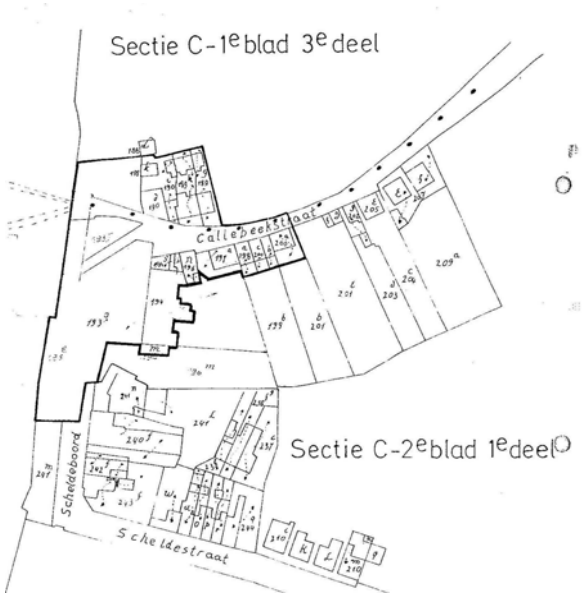


Figuur 5: BPA Nr. 6 deelplan noord

4.2 Gebieden met een beschermd statuut

In of grenzend aan het plangebied zijn er geen zones of gebouwen met een beschermd statuut. Een deel van de nederzetting Callebeek is beschermd als dorpsgezicht (BS 09/06/1994).

Figuur 6: Afbakening van het beschermd dorpsgezicht Callebeek



4.3 Recht van voorkoop

Noch in, noch aangrenzend aan het plangebied situeren zich terreinen waarop en recht van voorkoop geldt.

4.4 Waterlopen

Het plangebied grenst aan de Zeeschelde, een bevaarbare waterloop (categorie 0).

4.5 Natura-2000 en VEN-IVON

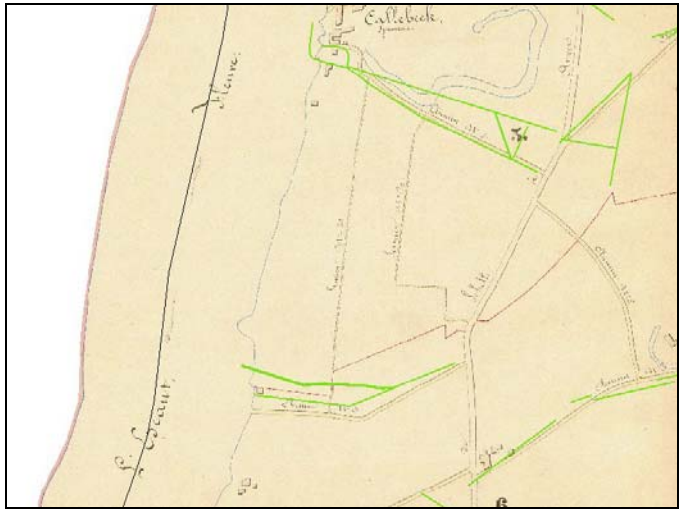
In het plangebied is niet gelegen in habitat- of vogelrichtlijngebied of in VEN-gebied.

De linkeroever van de Schelde en de Schelde zelf zijn aangeduid als habitatrichtlijngebied. De linkeroever van de Schelde ter hoogte van het plangebied is tevens vogelrichtlijngebied.

4.6 Buurt- en voetwegen

De Scheldestraat is in de Atlas der buurt- en voetwegen aangeduid als buurtweg n° 5. Deze weg werd afgeschaft en gedeeltelijk verlegd (BD 7-12-1894 en 14-4-1900). De buurtweg ligt daarmee buiten het plangebied.

Figuur 7: uittreksel uit de atlas der buurt- en voetwegen



Voetwegen n° 20 en n° 21, beiden tussen de Scheldestraat en de Nijverheidsstraat, liggen in het plangebied.

4.7 Eigendomssituatie

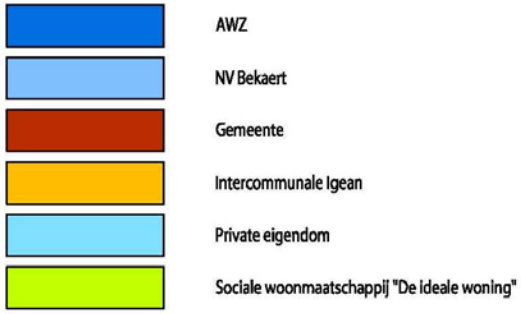
Binnen het plangebied bevinden zich openbare eigendommen van de gemeente en van AWZ.

Verschillende woningen langs de Heuvelstraat en de Steenbakkerijstraat zijn eigendom van de sociale woonmaatschappij 'De ideale Woning' en van de intercommunale Igean.

De N148 is een provinciale weg. De anderen openbare wegen in het plangebied zijn gemeentewegen. Het pad Scheldeboord is eigendom van AWZ.

4.8 Toegankelijkheid van gebouwen en openbare ruimte

In het kader van toegankelijkheid van gebouwen en openbare ruimten wordt elke aanvraag tot vergunning die betrekking heeft op een publieke ruimte voor advies voorgelegd aan het Centrum voor Toegankelijkheid Provincie Antwerpen.



Figuur 8: eigendomssituatie

5 Bovenlokale beleidscontext

5.1 Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

De gemeente Hemiksem behoort geheel of gedeeltelijk tot het grootstedelijke gebied Antwerpen en wordt aangeduid als economisch knooppunt. De Schelde is geselecteerd als hoofdwaterweg.

De afbakening van het grootstedelijke gebied gebeurt door het Vlaamse gewest in nauw overleg met de provincie Antwerpen en de betrokken gemeenten. De gemeente gaat uit van een ligging van Hemiksem in het grootstedelijke gebied Antwerpen.

Volgende ontwikkelingsperspectieven zijn van toepassing:

- De gemeente Hemiksem zal een aanbodbeleid van nieuwe woningen moeten voeren.
- Er wordt een woondichtheid opgelegd van minimum 25 woningen per hectare. De woondichtheid moet steeds in functie staan van een kwalitatieve woonomgeving.
- Toeristisch-recreatieve voorzieningen moeten worden geoptimaliseerd.
- Er moet extra aandacht worden besteed aan de zorg voor collectieve openbare ruimten.
- Stedelijke natuurelementen moeten behouden en verder ontwikkeld worden.
- Cultuurmaatschappelijke en historisch waardevolle elementen moeten behouden en verder ontwikkeld worden.

5.2 Ontwerp van afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen

In mei 2005 was het voorstel van afbakeningslijn en actieprogramma van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor het grootstedelijk gebied Antwerpen klaar[1]. Op basis van deze studie zal de Vlaamse Overheid een gewestelijk RUP opmaken om uitvoering te geven aan het actieprogramma. Het plangebied is opgenomen binnen het grootstedelijk gebied Antwerpen. Het behoort echter niet tot de gebieden waarvan wordt gesuggereerd ze op te nemen in het gewestelijk RUP voor het grootstedelijk gebied. Binnen de gewenste ruimtelijke structuur maakt Hemiksem deel uit van het waterfront, dat zich van Antwerpen tot Willebroek uitstrekt langsheen de Schelde en de Rupel.

Figuur 9: afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen

[1] Het afbakeningsvoorstel voor het grootstedelijk gebied Antwerpen, in opdracht van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, A.R.O.H.M., afdeling ruimtelijke planning opgemaakt door de tijdelijke vereniging Studiegroep Omgeving - Buck Consultants.

5.3 Het Provinciaal ruimtelijk structuurplan Antwerpen

De Scheldeoever moet worden beschouwd als een 'nieuwe' band van stedelijkheid aan het water met wonen, natuur en groen, dienstverleningen en voorzieningen. Landschappelijk is de rechteroever van de Scheldevallei van belang als open ruimte verbinding.

De Schelde wordt ook beschouwd als onderdeel van het gebundeld toeristisch – recreatief netwerk binnen de toeristische ruimte Steden en Stromen. Langsheen de Schelde wordt een route voorzien voor lange afstandsbewegingen die onderdeel maakt van een grootschalig netwerk.

Het gebundelde netwerk kan aanleiding geven tot de vorming van transferia. Dit is een knooppunt waar verschillende toeristisch-recreatieve onderdelen van het gebundelde netwerk samenkomen en waar specifieke netwerkondersteunende infrastructuur aan kan worden gekoppeld: horeca, aanlegsteigers, parkeerplaatsen, etc.

Het belang van de Schelde op toeristisch-recreatief vlak uit zich tevens door het versterken van de ruimtelijke relatie tussen rivier en stad. Het stedelijke gebied moet niet langer met de rug naar de Schelde georiënteerd worden maar moet zich oriënteren naar de Schelde.

De bebouwde strook langsheen de N148 wordt beschouwd als grootstedelijke as

6 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

6.1 Relatie met de visie en de concepten

De visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling beschrijft Hemiksem als een herkenbare, unieke gemeente binnen het stedelijk gebied Antwerpen. Het uitbouwen van een attractieve woongemeente en het verbeteren van de relatie met de Schelde zijn essentiële doelstellingen. Bij het uitbouwen van het stedelijk karakter moet er tegelijkertijd over gewaakt worden dat Hemiksem een groene gemeente blijft.

Binnen de verdere ontwikkeling van Hemiksem als woongemeente gaat de aandacht zowel naar kernversterking als naar verdere ontwikkeling van de omringende gebieden. De gemeente streeft naar een opwaardering van de verouderde woonomgeving. Nieuwe typologieën worden geïntroduceerd, waarbij bijzondere aandacht wordt geschonken aan wonen aan het water en het verbeteren van de relatie tussen de woonomgeving en de Schelde.

Een attractieve publieke ruimte functioneert als bindmiddel binnen de gemeente als geheel. Groengebieden en parken worden ingericht en met elkaar verbonden. Het groen is een essentieel element in de verdere uitbouw van Hemiksem als woon- en werkgemeente. De groengebieden dragen tevens bij tot het toeristisch-recreatief imago van de gemeente, samen met aantrekkingspolen zoals de abdij en het veer van Callebeek.

Deze visie wordt vertaald in een aantal ruimtelijke concepten. Langsheen de Schelde wordt een attractieve woonomgeving uitgebouw. Zo wordt een relatie gecreëerd tussen het centrum en de Schelde. In de wijk Callebeek kunnen nieuwe woningen aan het water gerealiseerd worden. De gehele Scheldestrook wordt geherwaardeerd. Wonen, werken, natuur en recreatie worden er met elkaar in evenwicht gebracht. Kortom, de gemeente heroriënteert zich naar de Schelde.

Callebeek wordt het toeristisch-recreatief knooppunt van de gemeente. Het zal functioneren als startpunt voor zachte recreatie. De relatie tussen Callebeek en de abdij van Hemiksem wordt versterkt.

6.2 Relatie met de ontwikkelingsperspectieven voor de deelruimte

Het plangebied bevindt zich binnen de deelruimte 'Scheldestrook'. Doelstelling voor de Scheldestrook is de revitalisatie door de evenwichtige combinatie van wonen, werken, recreëren en natuurontwikkeling.

Figuur 10: Gewenste ruimtelijke structuur 'Scheldestrook' volgens het GRS

De oever van de Schelde wordt ontwikkeld tot groenstrook die de aanwezige groengebieden verbindt. Langs de Schelde wordt een pad ingericht voor wandelen en fietsen. Callebeek en de abdij worden ontwikkeld als toeristisch-recreatieve knooppunten. Callebeek vangt daarbij een aantal ondersteunende functies op zoals infopunt, fietsverhuur en horeca.

De wijk Callebeek wordt geherwaardeerd in het kader van wonen aan het water. Nieuwe woonprojecten krijgen ruimte in de wijk. Een uitbreiding in zuidwaartse richting is mogelijk door op de niet-gebruikte industriegronden een woonproject te realiseren.

De bestaande industrie wordt beter ontsloten waarbij doortochten door woonwijken zo veel mogelijk wordt vermeden. Met verlaten industrieterreinen wordt flexibel omgegaan. Zowel een invulling met bedrijvigheid, wonen, recreatie of groen kan onderzocht worden.

6.3 Relatie met de ontwikkelingsperspectieven voor Callebeek

Het plangebied bevindt zich in de omgeving Callebeek, in het GRS uitgewerkt als specifiek deelgebied. Bij de uitwerking van de omgeving rond Callebeek staan volgende doelstellingen voorop:

- Verdere uitbouw van het oude gehucht (wijk) Callebeek, waarbij zowel wonen als horeca gestimuleerd wordt binnen de bestaande bebouwing. Het historische karakter van het gehucht dient hierbij bewaard en versterkt te worden (beschermd dorpsgezicht).
- Heraanleg van het openbaar domein als link tussen het historische gehucht en de Schelde. Naast mogelijkheden voor parkeren, wordt hier tevens de promenadefunctie uitgewerkt. De aanlegsteiger van het veer vormt een essentieel onderdeel van dit herin te richten openbaar domein. De plein / promenade functie kan in zuidelijke richting doorgetrokken worden, zodat het nieuw te realiseren woonproject ten zuiden van Callebeek omvat kan worden. Ook de aansluiting van het Callebeekpark en de omgeving rond de watertoren kan bij het openbaar domein betrokken worden. In een latere fase kan tevens gedacht worden aan de doortrekking tot de abdij.

figuur 11: de gewenste ruimtelijke structuur voor deelgebied Callebeek volgens het GRS.

- Ten zuiden van het oude gehucht kan een woonproject gerealiseerd worden. Belangrijk is dat deze woonomgeving de bestaande woonomgeving versterkt en aanvult. Via een goed doordacht beleid zal voorzichtig moeten omgegaan worden met de realisatie van horeca. Essentieel is tevens de gelijktijdige aanpak van het openbaar domein in de omgeving van de oude wijk en de goede aansluiting (zowel morfologisch als functioneel) van de nieuwe woonomgeving met Callebeek zodat het nieuwe project niet de verdere verloedering van Callebeek tot gevolg heeft.

- De braakliggende gebieden rond Callebeek worden geïntegreerd tot één Callebeekpark. Het park wordt vernatuurlijkt en ingericht voor zachte recreatie. Het betreft zowel de zone ten noorden van de Callebeekstraat, de zone tussen Callebeekstraat en Scheldestraat en een deel van het te herbestemmen gebied naar woon/parkgebied ten zuiden van de Scheldestraat. De visclub en de voetbalclub kunnen behouden worden en worden zoveel mogelijk in het park geïntegreerd. De verschillende noodwoningen en garages langs de Callebeekstraat en de Scheldestraat worden verwijderd.
- Het vrachtverkeer doorheen Callebeek wordt gebannen. Hiertoe moet zone 5 doorheen of langsheen zone 6 aansluiting vinden met de N148.
- Een recreatief netwerk wordt uitgewerkt. Langsheen de Schelde wordt de route tussen Callebeek en de Abdij geoptimaliseerd. Aansluitend wordt het lokaal netwerk doorheen het park gerealiseerd.
- De Scheldestraat vormt de ontsluiting voor het gemotoriseerd vervoer, de Callebeekstraat wordt autoluw ingericht.
- Er wordt een beperkte parking te Callebeek zelf voorzien. Parkeermogelijkheid wordt eveneens voorzien op de reststrook aan de N148. Dit gebied wordt omgevormd tot een groene parking, die de toegang vormt tot het Callebeekpark.

6.4 Relatie met de gewenste landschappelijke structuur

De Schelde moet een essentieel onderdeel vormen van de landschappelijke beleving in de gemeente. De Scheldstrook wordt ingericht als een attractief gebied voor wonen en werken. Ze moet beeldbepalend worden zodat ze het uitgangbord van de gemeente kan zijn. De landschappelijke inrichting van het gebied zal innoverend zijn. Groengebieden worden duurzaam en esthetisch ingericht.

De omgeving van Callebeek wordt geselecteerd als structuurbepalend landschap. Dit betekent niet dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, wel dat nieuwe ontwikkelingen een goede landschappelijke inpassing vereisen.

Het hoogteverschil tussen de N148 en de lager gelegen kleiwinningsgebieden is een markante terreinovergang. Deze worden geaccentueerd en zichtbaar gemaakt. Bestaande zichtrelaties worden behouden.

De Schelde is geselecteerd op bovenlokaal niveau. Een samenhangende ontwikkeling van de vallei en de omgeving staat voorop. De gemeente wenst in dit kader zoveel mogelijk doorzichten te creëren en de toegankelijkheid bevorderen. Langs de Schelde worden de dijken heringericht, waar mogelijk de keermuren verwijderd, groene overgangsstroken aangelegd en langzaam verkeer toegelaten.

6.5 Relatie met de gewenste natuurlijke structuur

Binnen natuurontwikkeling wordt gestreefd naar een verhoging van de ecologische waarde en van de belevingswaarde.

Verschillende gebieden worden zoveel mogelijk met elkaar verbonden, door natuurverbinding of door stapstenen. Omdat groene omgevingen een meerwaarde betekenen voor het woon- en werkmilieu, wordt gestreefd naar een verhoging van de belevingswaarde. Groene elementen zullen ook voor recreatieve mogelijkheden zorgen.

De ongebruikte bedrijfssite van Bekaert is geselecteerd als natuurwerkgebied. Het zijn gebieden met een zekere graad van historische vervuiling. Daarom moet, binnen het financieel haalbare en op basis van specifiek onderzoek, gestreefd worden naar nieuwe vormen van natuur en naar een duurzame inrichting.

In natuurwerkgebieden kunnen, naast laagdynamische recreatie (wandelen en fietsen), ook kleinschalige recreatieve functies met een meer dynamisch karakter ingericht worden. Voorbeelden zijn sportvelden, speelvelden en jeugdterreinen.

6.6 Relatie met de gewenste nederzettingsstructuur

Het beleid voor Callebeek is dubbel: renovatie van het bestaande woningpatrimonium en uitbreiding met nieuwe woonzones. Dit laatste kan een gunstig effect hebben op de renovatiedynamiek en op de heropleving van de horeca. De zone tussen Callebeek en het bedrijf Bekaert wordt ontwikkeld voor wonen aan het water. Het gebied Schelleakker wordt aangeduid als renovatiegebied. Doelstelling is de herwaardering van zowel de woningen als de openbare ruimte. Het beleid is gericht op het creëren van leefbare eengezinswoningen.

6.6.1 Relatie met de woonbehoefte

Voor de opvang van de lokale behoefte is er geen nood om bijkomende woongebieden aan te snijden. Gezien haar ligging in het grootstedelijk gebied Antwerpen kunnen er vanuit strategische overwegingen toch bijkomende gebieden worden aangesneden. In functie hiervan worden ontwikkelingsgebieden voor wonen geselecteerd. Hierbij moet worden aangetoond dat bij de ontwikkeling van deze gebieden de waterhuishouding, de vlotte ontsluiting en de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komen. Hiervoor werd ter voorbereiding van dit RUP, een motiveringsnota opgemaakt die deze aspecten behandeld.

6.6.2 Mogelijkheden voor Callebeek

In de omgeving van Callebeek kan de bestemming industriegebied van het ongebruikte terrein van de firma Bekaert omgezet worden naar woongebied. Randvoorwaarden zijn de sanering van het gebied, de omvorming van het oostelijk deel naar parkgebied, een dichtheid van 25 woningen per hectare voor het volledige gebied (inclusief het parkgedeelte), de realisatie van gestapelde of meergezinswoningen en een afstemming van de schaal van het bouwproject op het aansluitende beschermde dorpszicht van Callebeek.

6.6.3 Mogelijkheden voor Schelleakker

Aan Schelleakker kunnen bijkomende woningen gecreëerd worden als randafwerking van de oostelijke zijde van het park aan Callebeek. Er wordt voorzien in de realisatie van rijwoningen en/of appartementen met een voldoende grote buitenruimte en garage.

6.6.4 Mogelijkheden voor Heuvelstraat / Steenbakkerijstraat

Dit bouwblok ligt in het kerngebied wonen maar buiten het renovatiegebied wonen. Beleidsdoelstellingen zijn een gedifferentieerde woonomgeving en een dichtheid van 25 woningen per hectare.

De Steenbakkerijstraat wordt verbreed en heringericht. Langs de N148 wordt de bouwlijn naar achter gebracht. Zo wordt de versmalling van de N148 weggewerkt. De kleine woningen worden gerenoveerd.

6.7 Relatie met de gewenste ruimtelijk-economische structuur

Het noordelijk deel van industriegebied zone 4 (het ongebruikte deel van het bedrijventerrein van Bekaert) wordt omgevormd naar woonzone en parkzone. Voor de zones 5 en 6 ten noorden van Callebeek, wordt onderzocht hoe de ontsluiting kan worden geoptimaliseerd. Doelstelling is het vrachtverkeer te weren uit de Callebeekstraat zodat deze kan ingericht worden als as voor langzaam verkeer.

6.8 Relatie met de gewenste toeristisch-recreatieve structuur

Callebeek wordt gezien als een knooppunt in het recreatieve langeafstandsverkeer. Het wordt uitgebouwd als transferium met ondersteunende infrastructuur. De aanwezigheid van horeca verhoogt de aantrekkingskracht van de locatie.

Nog in het kader van recreatie wenst de gemeente de groengebieden beter te benutten. Toegangen tot groengebieden worden omgevormd tot attractieve parkingangen met parkeerplaatsen en veilige oversteekmogelijkheden. Strategische punten hierbij zijn de abdij en Callebeek. Een recreatieve verbinding tussen Callebeek en het centrum doorheen het te realiseren park maakt deel uit van het toekomstige lokaal recreatief netwerk in de gemeente.

7 Visie op het plangebied

Bij de uitwerking van dit RUP wordt de visie zoals in het GRS omschreven naar de reële situatie vertaald, rekening houdend met volgende randvoorwaarden en bijkomende elementen:

- Conform de bindende bepalingen zijn de ontwikkelingsperspectieven volgens het GRS nader uitgewerkt in een gebiedsgerichte visie op de kern (van Callebeek) en zijn omgeving.[2]
- Voorafgaandelijk aan de opmaak van dit RUP werd een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd en een haalbaarheidsstudie opgemaakt voor de sanering van de site.
- Via ontwerpmatig onderzoek werden de reële woningbouwmogelijkheden op het terrein onderzocht.
- Rekening houdend met de visie-elementen uit het GRS, de resultaten van het bodemonderzoek en de concrete inrichtingsideeën, werd een motiveringsnota opgemaakt waarin de mogelijke effecten op waterhuishouding, bodem, vegetatie, en ruimtelijke samenhang worden beschreven.
- Rekening houdend met de saneringskosten, zal de ontwikkeling van het gebied meer woningen inhouden dan oorspronkelijk voorzien in het GRS. De mogelijke impact op de mobiliteit van het voorziene aantal woningen, werd onderzocht in een mobiliteitsstudie.[3]

Op basis van het bijkomende inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden van het terrein en de raming van de kosten en de baten die verkregen worden uit de herontwikkeling van de site, werd de visie zoals verwoord in het structuurplan vertaald in een ontwikkelingsvisie voor de inrichting van het plangebied.

7.1 Sanering van het gebied

Na een oriënterend bodemonderzoek dat gestart werd in 2002, werd in overleg met OVAM beslist om voor deze site een haalbaarheidsstudie op te maken. Het gebied wordt door OVAM als locatie voor brownfield-ontwikkeling aangeduid. De haalbaarheidsstudie werd op 29 oktober 2003 met OVAM besproken en aangepast aan de opmerkingen van OVAM.

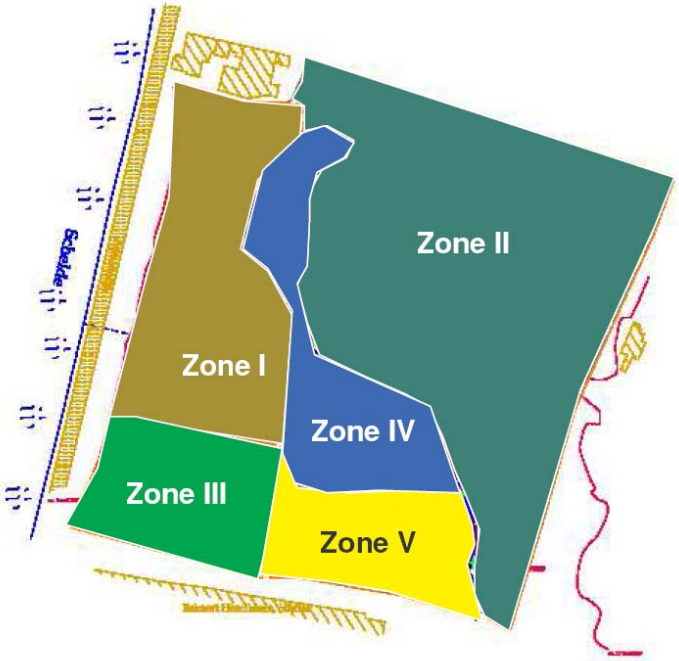
De technologie die voor het gebied wordt toegepast bestaat uit het gedeeltelijk weghalen van het fysisch afval, en uit het zorgvuldig afdekken van de gronden met een membraan waarna een leeflaag wordt aangebracht. Daarnaast wordt door het plaatsen van damwanden een horizontale verspreiding tegen gegaan. De onderlaag bestaat uit klei, waardoor een ideale bekuiping ontstaat.

Er wordt een sanering van het ganse gebied, met uitzondering van de percelen c 255 h6 en c 259 z, voorgesteld. De saneringsopties verschillen per deelzone.

[2] *Deze visienota is toegevoegd als bijlage.*

[3] *De mobiliteitsstudie is toegevoegd als bijlage*

Figuur 12: resultaten haalbaarheidsstudie Hemiksem-land, voorstelling Vooruitzicht juni 2005



Tekening: ERM,

Zone 1: oude steenbakkerijen
Zone 2: voormalig gemeentelijk huishoudelijk stort
Zone 3: voormalige scheepswerf
Zone 4: vijver
Zone 5: voormalig industrieel stort

Voor zone 1 besluit men dat er geen risico is voor de delen die zullen worden verhard. De andere delen worden ter hoogte van de vastgestelde verontreiniging lokaal ontgraven waarna een leeflaag wordt aangebracht.

In zone 3, waar de scheepswerf zich bevond, worden dezelfde maatregelen voorgesteld. Wel wordt gesteld dat hier een bijkomende risico-evaluatie nodig is.

Wat betreft zone 2 ten oosten van de vijvers wordt voorgesteld de bomen te rooien, het terrein te egaliseren (het verwijderen van het afval aan het oppervlak) en een leeflaag van minimum 0,7 meter aan te brengen.

De vijvers (zone 4) hebben een diepte van ongeveer 2 meter. Daaronder bevindt zich een sliblaag van ongeveer 20 centimeter en daaronder wit zand. Het water voldoet aan de basismilieukwaliteitsnormen voor oppervlaktewater. De waterkwaliteit is vergelijkbaar met of zelfs beter dan de kwaliteit van het Scheldewater ter hoogte van het studiegebied.

Tenslotte wordt voor de zone 5, waar zich het industriële stort bevond, voorgesteld een horizontale isolatie, eventueel een verticale isolatie en een leeflaag van 0.5 meter aan te brengen. Het zou economisch niet haalbaar zijn het afval te verwijderen.

Voor het deel van het plangebied langs Schelleakker werd in juni 2007 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Ook hier werd een vervuiling van de grond vastgesteld. Op basis van de vastgestelde vervuiling kunnen de saneringskosten geraamd worden.

7.2 Conclusies motiveringsnota en mobiliteitsstudie

7.2.1 Bodem en vegetatie

Ten gevolge van vroegere activiteiten zijn grote delen van het terrein vervuild. Een sanering van de bodem is noodzakelijk.

Ondanks de vervuiling van de bodem, is de waterkwaliteit in de vijver goed. Ze voldoet aan de huidige normen voor oppervlaktewater. Daarom kan er voor geopteerd worden om de vijver te behouden.

Ten westen van de vijver is een sanering niet noodzakelijk voor die delen van de oppervlakte die zullen verhard worden. Voor het zuidelijk deel (de terreinen van de voormalige scheepswerf) is wel een bijkomende risico-evaluatie nodig. Dit is een bijkomende motivatie om in de bouwzone een grote oppervlakte te verharden, zowel vanuit financieel oogpunt als vanuit veiligheidsoverwegingen. Onder meer om die reden zullen de gebouwen op een sokkel of 'dek' geplaatst worden. De potentieel negatieve impact hiervan op de waterhuishouding in het gebied kan worden opgevangen door de vijver in het waterhuishoudingssysteem in te schakelen (zie verder).

Met uitzondering van zone 5, zal de rest van het terrein gesaneerd worden door het afval aan het oppervlak te verwijderen en een leeflaag aan te brengen.

Zowel ten gevolge van het saneren als ten gevolge van het bouwklaar maken van de gronden zal het ecologisch waardevol bos op het terrein verdwijnen. Dit is een niet te vermijden negatief effect.

Conform artikel 90bis van het bosdecreet, moet elke vergunde ontbossing steeds gecompenseerd worden. Aangezien het bos inheems loofhout betreft, is bovendien een compensatiefactor 2 van toepassing.

Een deel van de compensatie zal op het terrein worden uitgevoerd. Na sanering van de gronden zal een ecologisch park worden aangelegd. De hoofdfunctie van het park is natuurontwikkeling en –beheer. Recreatief medegebruik is mogelijk. Delen van het park kunnen worden ingericht in functie van haar recreatieve en sociale rol.

Milderende maatregelen zijn:
- het ecologisch inrichten van de buffer in het zuiden van het plangebied;
- het realiseren van een ecologisch parkgebied met beperkt recreatief medegebruik;
- het inrichten van een vergelijkbare groenzone elders in de gemeente.

7.2.2 Waterhuishouding en watertoets

In de motiveringsnota werd een uitgebreid onderzoek gevoerd naar de impact van de realisatie van het plan op de waterhuishouding van het gebied. We verwijzen hiervoor naar § 9.3.

7.2.3 Mobiliteit

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan selecteert de Scheldestraat als ontsluiting voor het gebied. Om na te gaan of deze straat en het kruispunt met de N148 de bijkomende verkeersstroom kunnen opvangen, werd op basis van de verwachte verkeersintensiteiten een capaciteitstoets uitgevoerd.

Om een correct beeld van de bestaande toestand te verkrijgen, werden verkeerstellingen op het kruispunt Scheldestraat – N148 uitgevoerd.[4]

[4] *Grontmij: viertakskruispunttelling op het kruispunt Scheldestraat – N148. Tellingen uitgevoerd tijdens de avondspits (16u – 18u) op een werkdag in juli 2006 en tijdens de ochtendspits (7u – 9u) en de avondspits (16u – 18u) op een werkdag in oktober 2006.*

Bij de analyse werden de bestaande verkeersintensiteiten vermeerderd met de prognose van de verwachte verkeersintensiteiten bij maximale realisatie van het programma zoals voorzien in dit RUP.

Rekening houdend met de verkeersplanologische en capaciteitsbeoordeling wordt een voorrangskruispunt voorgesteld voor de kruising van de Scheldestraat met de N148[5]:

- De afwikkeling van het voorgestelde programma kan vlot verlopen via de Scheldestraat richting N148. Er is voldoende restcapaciteit, zowel in de Scheldestraat als op de N148.
- In principe kan een voorrangskruispunt behouden blijven; vanuit capacitair oogpunt zijn verkeerslichten niet noodzakelijk.
- Vanuit verkeersveiligheid en acceptabele wachttijden is een linksafslagstrook op de N148 (voor het verkeer dat de Scheldestraat wil inrijden) niet noodzakelijk.

Er wordt aanbevolen om een secundaire toegang voor hulpdiensten tot het plangebied te voorzien. Deze kan verlopen via de Scheldeboord.

7.2.4 Landschap en ruimtelijke samenhang

Het woonproject kan een stimulans betekenen voor een algemene opwaardering van de wijk Callebeek. De zonering en voorschriften die worden opgenomen in het RUP zijn een vertaling van ruimtelijke opties die leiden tot zowel het behoud van de bestaande ruimtelijke structuren en relaties als tot het versterken van de ruimtelijke structuur. Ze spelen maximaal in op de specifieke kenmerken van de locatie:

- Zichtlocatie aan de oever van de Schelde.
- Plangebied grenst aan zowel het centrum van Hemiksem als het historische gehucht Callebeek
- Gebied maakt deel uit van een belangrijke groenstructuur

In functie van de ruimtelijke samenhang en het versterken van zowel de functionele als de visuele relaties, zijn volgende planopties essentieel:

- De geplande woningen aan de Scheldeboord benadrukken de eigenheid van het wonen aan het water. Door een specifieke typologie en morfologie dragen ze bij tot de differentiatie van het woningaanbod in de gemeente. Schaal en typologie wordt afgestemd op het open karakter van het rivierfront.
- Aansluitend bij de bestaande bebouwing langs de Scheldestraat en ten westen van Schelleakker wordt een typologie voorzien die aansluit bij de bestaande bebouwing. Bijkomende woningen zorgen voor een volwaardige afwerking van de wijk tussen de N148 en Schelleakker. De wijk wordt uit haar isolement gehaald en ‘opengebroken’ richting park en Schelde.
- Door het realiseren van een ecologische zone blijft de aaneenschakeling van 3 groengebieden behouden. De ecologische zone verbindt de wijk Callebeek, het woonproject Scheldeboord en de wijk rond Schelleakker. Door het reliëf te herstellen en de groenzone op enkele punten te openen, ontstaan interessante uitzichten richting Schelde. Daarom mag de bebouwing langs de Scheldeboord geen hoge gesloten wand vormen.
- Bijkomend verkeer van en naar de N148 verloopt via de Scheldestraat. Die wordt opgewaardeerd als verbinding tussen het centrum van Hemiksem enerzijds en de wijk Callebeek en het woonproject Scheldeboord anderzijds.
- De woningen langs de Scheldeboord betekenen een opwaardering van de fiets- en voetgangersverbinding tussen Callebeek en de abdijsite langs de Schelde.
- De alternatieve routes voor langzaam verkeer doorheen het parkgebied brengen de woongebieden ten oosten van de N148 figuurlijk dichter bij de Schelde.

[5] *De volledige mobiliteitsstudie is toegevoegd in bijlage.*

Om mogelijke negatieve effecten te milderen, worden bijkomend volgende aanbevelingen gedaan:

- Tussen het woonproject en de grootschalige bedrijfsgebouwen wordt een visuele buffer aangelegd.
- Het ecologisch inrichten van het park en de buffer mildert het verlies aan biologisch waardevolle oppervlakte.
- In functie van het behoud van de natuurlijke samenhang wordt geen bijkomende bebouwing langs de Scheldestraat voorzien.
- Qua schaal en typologie moet een kwalitatieve overgang gerealiseerd worden tussen de bestaande bebouwing van Callebeek en het woonproject aan de Scheldeboord.

Tenslotte moeten een aantal randvoorwaarden vervuld worden om de bestaande wijk Callebeek en de omgeving van het veer op te waarderen:

- bijkomende parking voor toeristen en recreanten,
- geen horecamogelijkheden in de nieuwe projecten om de herwaardering van de bestaande horecazaken te stimuleren,
- geen bijkomende bedrijvigheid in het plangebied om bijkomend vrachtverkeer in de wijk te vermijden.

7.3 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Rekening houdend met de resultaten van de analyses betreffende bodem, vegetatie, mobiliteit en ruimtelijke samenhang, en op basis van het ontwerpend onderzoek, wordt de visie die volgt uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en uit de visienota voor Callebeek en omgeving, vertaald in een concrete uitwerking van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied.

Om een groot gedeelte van de site als ecologisch waardevolle zone te kunnen behouden, wordt een woonproject met hoge dichtheid gerealiseerd langs de Scheldeboord. Deze zuidelijke uitbreiding van de wijk Callebeek wordt opgevat en vormgegeven als een wonen aan het water project. In functie van het beperken van de saneringskost, worden de gebouwen op een ‘sokkel’ of een ‘dek’ geplaatst. Hierdoor ontstaat een kunstmatig verhoogd maaivel langs de Schelde. In de sokkel wordt een bewonersparking geïntegreerd.

De bestaande vijver in het gebied wordt behouden als landschappelijk element aansluitend bij de achterzijde van het woonproject aan de Scheldeboord. Zo krijgt het woonproject aan beide zijden aantrekkelijke uitzichten: aan de ene zijde op de Schelde, aan de andere zijde op de vijver en de ecologische zone. De waterpartij maakt de overgang tussen de woonzone Scheldeboord en het ecologisch park. Ze versterkt tevens het aanwezige hoogteverschil, geldt als contrast met de Schelde en accentueert de toegangen tot de woonzone vanuit het park. Tenslotte speelt de vijver een belangrijke rol in de waterhuishouding van het gebied.

Het bestaande reliëf wordt zoveel mogelijk behouden of hersteld, zodat vanuit het hoger gelegen park doorzichten naar de Schelde mogelijk zijn. Daarom mag de bebouwing aan de Scheldeboord geen hoge gesloten wand vormen. Tussen de gebouwen worden doorzichten open gehouden. Uitgangspunt hierbij is dat de breedte van de bestaande gevel langs de Scheldeboord, tussen de Callebeekstraat en de Scheldestraat maatgevend is voor de breedte van de bebouwingswanden van het nieuwbouwproject langs Scheldeboord. Dit moet vermijden dat een aaneengesloten bouwwand enkel het uizicht over de Schelde valoriseert en de achterliggende gebieden zowel visueel als functioneel van de Schelde worden afgesloten.

Figuur 13: ontwikkelingsperspectieven volgens de visienota Callebeek en omgeving

Een groot deel van de ecologische zone wordt opnieuw bebost na sanering van de bodem. Maar het gebied wordt ook geheel of op zijn minst gedeeltelijk openbaar toegankelijk. Recreatieve assen en verblijfsplekken of 'verpozingsruimtes' worden geïntegreerd. Ze betekenen een sociaal-recreatieve meerwaarde, zowel voor de inwoners van Callebeek als voor de inwoners van het centrum van Hemiksem. Via langzaam verkeersassen wordt de verbinding gemaakt tussen Callebeek en het centrum.

Aan de randen van de ecologische zone wordt de bestaande bebouwing afgewerkt. Ten westen van Schelleakker wordt bijkomende bebouwing voorzien, aansluitend aan de bestaande wijk en uitkijkend op het groen. Bijkomende woningen moeten de wijk, die nu ingesloten ligt tussen Schelleakker en de N148, opwaarderen en koppelen aan het groen en de Schelde. Door een bijkomend woningaanbod te creëren, kunnen bestaande kleine woningen op termijn samengevoegd worden tot grotere woningen die voldoen aan de hedendaagse vereisten qua woonkwaliteit. In functie van de behoeften kan de voetbalinfrastructuur behouden blijven op de huidige locatie. Indien het huidige voetbalterrein verdwijnt, kan een tweede fase van het woonproject Schelleakker gerealiseerd worden.

Groene vingers maken een fysieke en visuele verbinding tussen het park en de steenweg N148. ze worden gesitueerd ter hoogte van de bestaande straten tussen Schelleakker en de steenweg: de Oxfodstraat, de Akkerstraat en de Advocaatstraat. Deze groene vingers zijn brede ecologische zones, tussen de bouwstroken loodrecht op Schelleakker.

Aansluitend wordt het bouwblok tussen de Heuvelstraat, de Steenbakkerijstraat en de bedrijvenzone Bekaert gereorganiseerd in functie van een- en meergezinswoningen met een hogere woonkwaliteit.

Ten opzichte van het bedrijventerrein van Bekaert wordt een bufferstrook voorzien. Deze buffer heeft zowel een visuele als een functionele scheidende functie tussen de bedrijvenzone enerzijds en de woningen en het park anderzijds. Ter herstel van de natuurwaarden wordt de buffer ecologisch ingericht en beheerd. Het integreren van bebouwing, ook kleinschalige bedrijfsgebouwen, is daarom niet verantwoord. Ook vanuit de te verwachten negatieve effecten op verkeer is het inplanten van bedrijvigheid niet gewenst.

7.4 Mogelijke invloed op het bestaande bedrijventerrein ten gevolge van afstandsregels

Het RUP voorziet (onder andere) in de herbestemming van een bedrijventerrein naar woonzone. Onrechtstreeks kan dit een impact hebben op de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bedrijvenzone. Deze zal immers dichter bij woongebied komen te liggen. Op basis van een analyse van de Vlarem-wetgeving kan gesteld worden dat deze invloed beperkt zal zijn.

Ten eerste zijn de inplantingsregels (met name verbods- en afstandsbepalingen) niet van rechtswege van toepassing op bestaande inrichtingen, zelfs niet bij de hernieuwing van de vergunning. Binnen haar bevoegdheden kan de vergunningverlenende overheid ze wel opleggen.

Mogelijke beperkingen zullen dus enkel gelden indien er nieuwe inrichtingen op het huidige bedrijventerrein van Bekaert zullen geëxploiteerd worden. Bedrijfsgebouwen en/of opslagruimten voor activiteiten in de sector van de voedingsnijverheid en –handel, de bouwmaterialen, de fabricage van keramische producten en de minerale producten zijn verboden op minder dan 100 meter afstand van de woonzone.

Afstandsregels voor varkenshouderijen, pluimveestallen, opslagplaatsen van dierlijke mest, omlopen voor motorvoertuigen en dergelijke meer zijn hier niet relevant.

7.5 Motivering tot afwijking van de opties van het richtinggevend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Op volgende punten wordt afgeweken van de bepalingen van het richtinggevend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan:

1. De zone voor wonen aan het water (zone 1.1) is verbreed en strekt zich uit tot tegen de rand van de bestaande vijver.
2. De bijkomende woningen langs Schelleakker (zone 1.4) beperken zich niet tot één bouwlijn langs de straat maar beslaan een zone van 96 meter diep. De locatie van het bestaande voetbalterrein (zone 5) krijgt als nabestemming wonen. De oppervlakte van beide zones (1.4 en 5) samen bedraagt 2,54 ha.

De in het RUP voorziene woongelegenheden in de zones 1.1[6], 1.4 en 5, in casu, 215 tot 235 woonunits in zone 1.1. (wonen aan het water), 34 à 41 wooneenheden (volgens een dichtheid van 25 à 30 woningen per hectare) in zone 1.4 en 30 à 36 wooneenheden (volgens een dichtheid van 25 à 30 woningen per hectare) in zone 5, corresponderen inderdaad niet met de in het GRS opgenomen hoeveelheden. Deze afwijking in betrokken zones ten opzichte van het richtinggevend deel van het structuurplan wordt hieronder omstandig gemotiveerd.

Aan de basis van deze afwijking, en dit moet zonder meer duidelijk gemaakt worden, lagen louter ruimtelijke motieven. Het gedetailleerde ontwerpend onderzoek, dat pas in de RUP-fase door Poponcini & Lootens werd uitgevoerd, toonde in alle transparantie aan dat de 'potentie van de plek' veel groter is dan oorspronkelijk geschat.

[6] *De gronden zijn eigendom van de firma Bekaert. De projectontwikkelaar Vooruitzicht heeft hierop ontwikkelingsrechten.*

Zowel kwantitatief als kwalitatief, en hierbij denken we aan de creatie van een gedifferentieerd woningaanbod in 2 i.p.v. 1 interessante deelzone (naast "wonen aan het water" werd ook "wonen aan het park" geïntroduceerd), kon deze "potentie" beter ontwikkeld worden.

Echter, het mag ook duidelijk zijn dat budgettaire en financiële motieven de afwijking mede vorm gegeven hebben. De volledige zone tussen Scheldeboord en Schelleakker betreft immers een brownfield, die een grootscheepse, dure en risicovolle saneringsoperatie noodzaakt. Enkel een optimale en voldoende valorisatie van de resulterende bouwrijpe terreinen kan de betrokken kosten helpen recupereren, wat een conditio sine qua non is voor alle betrokken partijen (de grondeigenaar en de ontwikkelaar).

Twee groepen van gegevens bepalen deze budgettaire spanning.

Primo, op basis van de uitgevoerde grondonderzoeken en van de gedefinieerde maatregelen, die moeten genomen worden om van de huidige situatie een bouwrijpe site te maken, werden enkele kostenramingen gemaakt.

Een eerste bedrag (dat trouwens ook in de overeenkomst tussen de grondeigenaar en de ontwikkelaar opgenomen is) is de raming van de kosten van (1) sanering, (2) a posteriori monitoring, (3) eerste schijf gronduitrusting en infrastructuur (in casu, die werken, zoals ontbossing, die nodig zijn om de sanering te kunnen uitvoeren), (4) niet-recupereerbare BTW op bouwrijpheidskosten. Vermeerderd met een buffer van 10% werd dit eerste bedrag bepaald op 3,83 mio €.

Een tweede bedrag is het restant van de grondprijs (incl. koperskosten) dat nog moet worden betaald aan de verschillende eigenaars (de gemeente en de firma Bekaert), in functie van een redelijke vergoeding van de grond, ondanks de kosten. Dit bedraagt 3.39 mio €.

Beide bedragen samen geven de som van 7,22 mio €. Dit bedrag vergoed de kosten voor de sanering en primaire uitrusting, levert de respectievelijke eigenaars een redelijk bedrag voor de grond en resulteert in niet-bouwrijpe grond.

Tenslotte werd een derde bedrag bepaald, zijnde het eerste bedrag (minimumbedrag), vermeerderd met de resterende bouwrijpheidskosten, in casu, de raming van de kosten van (1) heraanleg na sanering, (2) feitelijke aanleg van de ecologische zone, (3) feitelijke infrastructuur, (4) beschermende betonplaat en (5) de boscompensatie. Inclusief 10% erelonen en financieringskosten wordt dit derde bedrag bepaald op 1.67 mio €. De som van de 3 bedragen (8,9 mio €) vertegenwoordigt alle grond- en terreinkosten en resulteert in bouwrijpe, uitgeruste grond voor marktconforme verkoop.

Secundo, op basis van bench marking en andere marktanalyses, kan een maximum gedefinieerd worden voor de zogenaamde grondincidentie per bovengrondse verkoopbare oppervlakte (BVO). Dit is de inkoopprijs van (al dan niet bouwrijpe) grond, gerelateerd aan de bovengrondse verkoopbare oppervlakte. Op vandaag, op die site, op die locatie, …, nu en hier dus, kunnen twee maxima naar voor geschoven worden : (1) grondincidentie niet-bouwrijpe grond / m² BVO = 167 €/m², (2) grondincidentie bouwrijpe grond/m² BVO = 278 €/m². Enkel met deze inkoopprijzen kunnen marktconforme verkoopprijzen gegarandeerd worden.

Uit de confrontatie tussen deze twee groepen van gegevens, de budgetten enerzijds en de maximale inkoopprijzen anderzijds, kan afgeleid worden hoeveel m² BVO ontwikkeld moeten worden om beide gegevensgroepen congruent te maken. Voor de niet-bouwrijpe grond (7,2 mio € / 167 €) en voor de bouwrijpe grond (8,9 mio € / 278 €) kunnen zo respectievelijk 43.113 m² en 32.014 m² berekend worden. Met andere woorden, een verkoopbare capaciteit van 32.000 tot 43.000 m² moet gerealiseerd worden om de sanerings-, uitrustings- en aanlegproblematiek betaalbaar te maken.

De RUP-bepalingen moeten nu geconfronteerd worden met deze randvoorwaarden:
Zone 1.1. (zonder de bouwvrije strook mee te rekenen 19.949 m²) met V/T = 1,25 – 1,65 levert 24.936 – 32.915 m² bruto of (x 0,85) 21.195 – 27.978 m² BVO.

Hieruit blijkt al dat de realiseerbare oppervlakte in de zone 1.1, die reeds verbreed wordt tot tegen de vijver, zelfs bij het hanteren van de maximale V/T index, niet de noodzakelijke verkoopscapaciteit bereikt. Binnen deze vloeroppervlakte kunnen appartementen worden opgericht variërend tussen de 70 m² en de 136 m². Uitzonderlijk kunnen ook appartementen groter dan 136 m² voorzien worden, bijvoorbeeld enkele penthouses. Concreet betekent dit dat in deze zone wooneenheden zullen opgericht worden van gemiddeld 103 m² groot, dit wil zeggen ongeveer 235 woningen. Anderzijds, rekening houdend met het richtinggevend gedeelte van het structuurplan, moeten er een minimum dichtheid gerealiseerd worden van 25 woningen per hectare, inclusief het parkgebied. Dit betekent minimum 215 woningen in de zone 1.1.

Omdat het behoud van de vijver niet alleen een logische en ontwerpmatige keuze, maar ook een noodzakelijke randvoorwaarde in functie van de waterhuishouding van het gebied is, wordt de woonzone 1.1 niet verder verbreed maar wordt een bijkomende woonzone aangeduid.

Deze woonzone bevindt zich langs Schelleakker. Het GRS voorziet hier één lijn bebouwing langs de straat. Vanwege de ligging in renovatiegebied voor wonen, stelt het beleid de realisatie van eengezinswoningen voorop. Omdat de strook een lengte van 150 meter heeft, betekent dit de realisatie van 15 à 18 bijkomende woningen. Het is duidelijk dat dit bijkomend aantal onvoldoende is om de haalbaarheid van het project te garanderen. Daarom wordt deze zone verbreed tot een volwaardige woonzone aan het park.

Indien in deze zone 1.4 (wonen aan het park) de maximum dichtheid van 30 woningen per hectare wordt gehanteerd, kunnen er 41 woningen worden gerealiseerd. Deze woningen hebben een BVO van 120 m² tot 150 m². Dit betekent in totaal voor deze zone 4.920 tot 6.150 m².

Met de zones 1.1 en 1.4 samen maakt het RUP een capaciteit van 26.115 à 34.128 m² BVO mogelijk op relatief korte termijn. Dit is nog maar net voldoende om de sanerings-, uitrustings- en aanlegkosten te dragen. Bovendien is er geen enkele marge om bijvoorbeeld stijgende kosten op te vangen.

Daarom zal op lange termijn ook de zone 5 bestemd worden voor wonen. Deze nabestemming kan gerealiseerd worden na stopzetting van de huidige recreatieve activiteiten. Binnen deze zone mogen 30 à 36 woningen worden opgericht. Rekening houdende met een BVO van 120 à 150 m² per woning betekent dit voor de zone 5 een bijkomende BVO van 3.600 à 5.400.

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de afwijkende hoeveelheden niet alleen een ruimtelijke motivering maar ook een dwingende budgettaire en financiële verantwoording hebben, conform artikel 19 van het DRO. Met de realisatie van de zones 1.1 en 1.4 wordt maar net de limiet voor de realisatie van een rendabel project op relatief korte termijn gehaald. Indien ook zone 5 kan ontwikkeld worden voor wonen (een tweede fase van het wonen aan het park project), stijgt de realiseerbare BVO tot maximaal 39.528 m². Deze capaciteiten op lange termijn zijn voldoende om de aanzienlijke sanerings- en grondkosten betaalbaar te maken, op voorwaarde dat deze kosten niet sterk meer stijgen.

De verantwoorde afwijking van het ontwikkelingsperspectief volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, resulteert in de mogelijkheid tot het bouwen van maximaal 235 wooneenheden aan Scheldeboord, 41 woningen in een eerste fase aan Schelleakker en 36 woningen in een tweede fase aan Schelleakker. Over het volledige te saneren gebied samen betekent dit maximum 312 bijkomende wooneenheden. Dit is tevens conform de minimum te realiseren dichtheid van 25 woningen per hectare, inclusief de ecologische zone, zoals vooropgesteld in het structuurplan (op 12 ha betekent dit 300 woningen).

8 Toelichting bij de bestemmingszones

De visie op de gewenste ontwikkeling van het plangebied wordt vertaald in een grafisch verordenend plan en stedenbouwkundige voorschriften.

Binnen het RUP kunnen volgende bestemmingen onderscheiden worden:

- Zones voor wonen:
  - Zone voor wonen aan het water
  - Zone voor wonen te Callebeek
  - Zone voor wonen aan de Scheldestraat
  - Zone voor wonen aan het groen
  - Zone voor wonen aan de Heuvelstraat
- Ecologische zone
- Zone voor buffer
- Zone voor waterbeheersingswerken
- Zone voor recreatie met nabestemming wonen
- Zone voor openbare wegenis

Binnen de zone voor wonen aan het water wordt in overdruk een bouwvrije strook aangeduid. Binnen de zone voor ecologisch park wordt in overdruk een zone voor toegangsweg en parking aangeduid.

De doorzichten doorheen zone 1.1 zijn indicatief en symbolisch. Dit betekent dat noch hun positie, noch de afmetingen verordenend zijn vastgelegd. De voorschriften leggen evenwel minimum breedtes op.

De groenassen of 'groene vingers' zijn eveneens symbolisch aangeduid. De positie op het plan is echter niet indicatief. De groenassen situeren zich ter hoogte van de bestaande zijstraten van Schelleakker. Ook hier leggen de voorschriften minimale breedtes op.

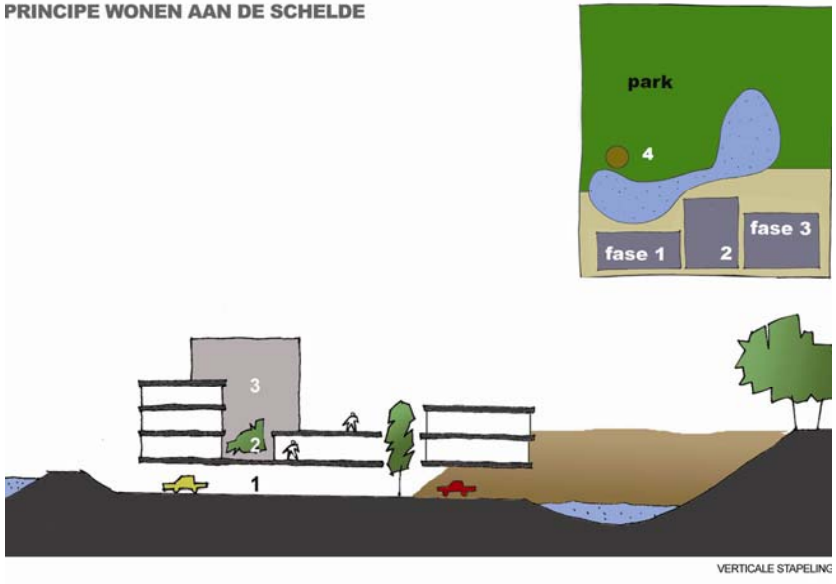
8.1 Zone s voor wonen

In de zones voor wonen primeert de woonfunctie. Onder bepaalde voorwaarden zijn kleinhandel en diensten als nevenbestemming toegelaten. Horecafuncties zijn niet toegelaten omdat de horeca gebundeld wordt in het oude centrum van de wijk Callebeek, ter hoogte van het veer.

8.1.1 Zone voor wonen aan het water: woonproject Scheldeboord

In deze zone worden wooneenheden in de vorm van meergezinswoningen gerealiseerd.

Figuur 14: Concept wonen aan het water



Figuur POLO Architecten

De woongebouwen worden ingeplant op een verhoogd maaiveld of dek. De hoogte van het dek is gerelateerd aan de hoogte van de Scheldedijk. Van op het dek moet het uitzicht over de Schelde steeds verzekerd zijn. Het dek geeft eveneens uitzicht op de vijver en het bos.

Het volume onder het dek wordt ingericht als parkeergarage voor de bewoners. Het betreft een open parkeergarage op het niveau van het (oorspronkelijke) maaiveld. Op dit niveau kunnen ook bergingen en technische ruimtes worden ondergebracht.

Als semi-publieke ruimte verbindt het dek het ecologisch park met de Schelde. Ter versterking van de continuïteit van het groen worden op het dek patiotuinen aangelegd. Ze 'perforeren' het dek waardoor de onderliggende parkeergarage aan visuele kwaliteit (en veiligheid) wint. Op het dek worden de toegangen en de gemeenschappelijke functies gebundeld.

De oevers van de vijver die aansluiten aan het dek kunnen worden aangepast en verstevigd in functie van stabiliteit. De aanleg van de oevers staat hier in het teken van visuele kwaliteit en veiligheid. De continuïteit van de openbare ruimte rondom de vijver moet zo veel mogelijk gegarandeerd blijven. Wandelbruggen over de vijver geven toegang tot het dek en accentueren de toegangen tot de woongebouwen.

Verschillende woongebouwen worden los van elkaar op het dek geplaatst. De voorschriften verplichten om doorzichten te maken en bepalen een minimale afstand tussen de verschillende gebouwen op het dek. Hierdoor wordt vermeden dat de bouwmassa te log overkomt. Tevens wordt een hoge gesloten bouwwand langs de Schelde vermeden. Hierdoor ontstaan vanuit het achterliggende gebied doorzichten naar de Schelde.

De woongebouwen bestaan uit vijf bouwlagen. Grenzend aan de bestaande bebouwing aan de rand van Callebeek wordt de bouwhoogte beperkt tot 3 bouwlagen. Zo wordt visueel beter aangesloten op de schaal en de morfologie van de bestaande bebouwing te Callebeek.

Ten opzichte van de bestaande woningen aan de Scheldestraat en de Scheldeboord wordt in overdruk een bouwvrije afstand voorzien. Hierdoor wordt de woonkwaliteit in deze woningen gegarandeerd. Het uitzicht vanuit de tuinen en van op de terrassen aan de achterzijde komt niet in het gedrang. Het bestaande pompstation in deze bouwvrije strook blijft behouden.

8.1.2 Zone voor wonen te Callebeek

De afwerking van het woonblok Callebeek heeft enerzijds als doel het creëren van een 'entree' van het woongebied Callebeek. Anderzijds wordt door middel van het woonproject een oplossing geboden aan de nog aanwezige noodwoningen (1 ten zuiden van de Scheldestraat en 4 ten noorden van de Scheldestraat, 4 woningen zijn bewoond).

Schaal, vorm, kleur en materiaalgebruik van de woningen moet aansluiten op de bestaande bebouwing te Callebeek.

8.1.3 Zone voor wonen aan de Scheldestraat

Langsheen de Scheldestraat, nabij het kruispunt met Schelleakker, wordt de afwerking van de bestaande rij woningen mogelijk gemaakt. Schaal, vorm, kleur en materiaalgebruik van de woningen moet aansluiten op de bestaande woningen.

8.1.4 Zone voor wonen aan het groen: woonproject Schelleakker

Er wordt geopteerd voor gegroepeerde bebouwing gericht naar het groen. Woningen worden ingeplant langs straten dwars op Schelleakker. In de zone komen in hoofdzaak eengezinswoningen. Op het eindpunt van de dwarsstraten, grenzend aan de ecologische zone, kunnen meergezinswoningen geïntegreerd worden in hogere bouwvolumes. Zo wordt optimaal ingespeeld op de ligging aan het groen en krijgen de lineaire bouwvolumes langs de dwarsstraten een visueel eindpunt.

Tussen de woonstroken door worden brede groene stroken aangelegd. Deze groenassen of 'groene vingers' situeren zich ter hoogte van de bestaande straten tussen Schelleakker en de N148. De zichtbaarheid van het park wordt versterkt tot op de steenweg. Tevens wordt het groen van het park doorgetrokken tot aan de dicht bebouwde bouwblokken tussen de Schelleakker en de N148. Dit betekent een sterke verhoging van de omgevingskwaliteit van deze bouwblokken en zal een impuls geven aan de verdere herwaardering van de woningen en huizenblokken.

Vanwege de parkeerproblematiek in de wijk, worden naast het volgens de verordening voorziene aantal, extra parkeerplaatsen voorzien. Indien het huidige voetbalterrein verdwijnt, kunnen in een tweede fase bijkomende woningen volgens het zelfde concept gerealiseerd worden.

8.1.5 Zone voor wonen aan de Heuvelstraat

De woningen tussen de Steenbakkerijstraat en de Heuvelstraat worden getroffen door een rooilijn. De sociale bouwmaatschappij en de gemeente trachten systematisch de woningen in dit bouwblok te verwerven. Voor dit gebied zullen stap voor stap nieuwe kleinschalige woonprojecten gerealiseerd worden. De Steenbakkerijstraat wordt verbreed. Bovendien wordt de bebouwing op de hoek nog eens naar achter getrokken. Hierdoor ontstaat van op de steenweg een interessant zicht richting de groene ecologische zone aan de Schelde. Ook het parkeren wordt op eigen perceel voorzien. Gemeenschappelijke parkings worden ontsloten langs de (verbrede) Steenbakkerijstraat.

8.2 Ecologische zone

Tussen de woonprojecten Scheldeboord en Schelleakker komt een ecologische zone. Ze zal deel uitmaken van de bestaande groenstructuur Callebeek. Ze wordt grotendeels ingericht in functie van bos- en natuurontwikkeling, met sociaal-recreatief medegebruik.

De zone vrij toegankelijk voor het publiek. Mensen kunnen er gaan wandelen, elkaar ontmoeten, rusten en verpozen. In beperkte mate kunnen kleinschalige recreatieve infrastructuren zoals speelpleintjes of picknickplaatsen worden geïntegreerd.

De zone wordt zo ingericht dat er uitzichten richting Schelde mogelijk zijn. Daarom wordt het bestaande reliëf zo goed mogelijk behouden (of hersteld).

De aanwezige waterpartijen worden behouden. De bestaande grillige vorm van de oever van de vijver wordt maximaal behouden. Wijzigingen zijn enkel mogelijk indien ze gemotiveerd worden vanuit technische of veiligheidsvereisten. In de zone krijgen de oevers een natuurlijke inrichting en worden ze als dusdanig beheerd.

Doorheen de ecologische zone worden paden voor langzaam verkeer aangelegd. In functie van de doorkruisbaarheid is het aanleggen van bruggen voor wandelaars en/of fietsers over de vijver aangewezen. Het netwerk van paden heeft naast een recreatieve functie tevens de verbeterde verbinding van het woongebied van Hemiksem met de Schelde tot doel.

8.3 Zone voor buffer

Tussen de site Bekaert en de nieuwe woonzones wordt een groenbuffer gerealiseerd. Deze zone kan tevens voor milieutechnische doeleinden gehanteerd worden voor de opslag van de afgegraven gronden.

Deze buffer heeft zowel een visuele als een functionele scheidende functie tussen de bedrijvenzone enerzijds en de woningen en het park anderzijds. Ter herstel van de natuurwaarden en het bos wordt de buffer ecologisch ingericht en beheerd.

In de buffer geldt een bouwverbod. Het gedeelte van de bestaande ringweg rondom de gebouwen van Bekaert kan worden behouden. Deze bepaling wordt opgenomen omdat deze weg voor een (zeer klein) deel in de bufferzone valt.

8.4 Zone voor waterbeheersingswerken

Aan de dijk wordt in functie van dit project niet geraakt. Uit overleg met de bevoegde diensten blijkt dat op middellange termijn een dijkverhoging mogelijk is. Dit zou resulteren in een verbreding van het talud aan landzijde met 4 meter. De zone voor waterbeheersingswerken is voldoende breed om een eventuele dijkverhoging mogelijk te maken. Binnen het plangebied varieert de afstand van de voet van het dijktalud tot de grens tussen bestemmingszones 4 en 1.1 tussen de 6m85 en de 9m50.

Een herinrichting van het openbaar domein in functie van wandelen en fietsen is mogelijk. De zone wordt ingericht als een hoogwaardige promenade. Ze vormt het eerste deel in een opgewaardeerde recreatieve verbinding tussen Callebeek en de abdij van Hemiksem.

8.5 Zone voor recreatie met nabestemming wonen

In functie van de huidige voetbalinfrastructuur wordt een zone voor recreatie afgebakend. In deze zone kunnen de huidige activiteiten verder gezet worden. In functie hiervan zijn alle onderhouds-, instandhoudingswerken en renovatiewerken aan bestaande vergunde constructies en infrastructuren toegestaan.

Hoofddoelstellingen is om op korte termijn de verdere exploitatie van de club mogelijk te maken. Op lange termijn voorziet de gemeente, in overleg met club, een herlokalisatie van de activiteiten van de club. In Hemiksem zijn er 3 actieve recreatiezones: aan de watertoren, ‘Verbroedering’ Hemiksem en de Saunierlei. De voetbalclub verhuist op termijn naar de zone aan de watertoren. Indien de recreatieve activiteiten op de huidige locatie stoppen of geherlokaliseerd worden, kan de nabestemming gerealiseerd worden. In dit geval kan een tweede fase van het woonproject Schelleakker uitgevoerd worden.

8.6 Zone voor openbare wegenis

De hoofdtoegang tot het woonproject Scheldeboord wordt via de Scheldestraat georganiseerd. De toegang komt ten oosten van het woongebied Callebeek, zodat het doorgaand verkeer door de wijk Callebeek zelf beperkt blijft. Via de Scheldestraat kunnen zowel de parking onder het dek als het toegangs- en verbindingsdek (noodzakelijk voor de hulpdiensten) bereikt worden. Daarom worden twee toegangswegen toegestaan. De toegangen worden als één geheel vormgegeven en gerealiseerd.

Het onderzoek naar de mobiliteitseffecten heeft aangetoond dat in functie van de verwachte verkeersgeneratie één toegang volstaat en dat de capaciteit van de Scheldestraat voldoende hoog is om het bijkomende verkeer te slikken. De Scheldestraat wordt heringericht met bijzondere aandacht voor de creatie van veilige oversteekplaatsen voor voetgangers (park aan beide zijden van de straat).

De Steenbakkerijstraat wordt verbreed in functie van gemotoriseerd verkeer in één richting en in functie van comfortabel en veilig langzaam verkeer. Dit resulteert in volgend richtinggevend profiel:

- Aan weerszijden een voetpad van 1,50 meter breed met een boordsteen van 0,20 meter.
- Een rijbaan van 3,50 meter bedoeld voor gemotoriseerd verkeer in één richting en fietsverkeer in beide richtingen.
- Tussen de rijbaan en het voetpad aan weerszijden een goot van 0,30 meter breed.

Totale breedte van het openbaar domein: 7,50 meter.

9 Decretale bepalingen

9.1 Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden

Volgende voorschriften worden opgeheven door dit RUP:

- Gewestplan nr. 14 Antwerpen, KB van 03-10-1979
  - Artikel 5 § 1.0 Woongebieden
  - Artikel 6, § 1.2.3: Woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde
  - Artikel 7: Industriegebieden
  - Artikel 16 § 5.1: Gebieden voor dagrecreatie
- BPA Nr. 6 'Callebeek', goedgekeurd bij KB van 24.05.1984
  - Art 1: algemene bepalingen
  - Art 2: Strook voor gegroepeerde bebouwing
  - Art 4: Woongebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde
  - Artikel 6: Binnenplaatsen en tuinen I
  - Artikel 7: Binnenplaatsen en tuinen II
  - Artikel 9: Achteruitbouwstrook langs verkeerswegen
  - Artikel 11: Groenzone (actieve recreatie)
  - Artikel 12: Bijzondere bepalingen
- BPA Nr. 5 'Schelleakker', goedgekeurd bij KB van 24.10.1980: Gebied voor de vestiging van milieubelastende industrieën

BPA nr. 5 wordt volledig opgeheven, BPA nr. 6 gedeeltelijk.

9.2 Ruimtebalans

	Opp. in ha		
RUP Scheldeboord		BPA's Nr. 5 en 6	balans
Zone 1.1: wonen aan het water	2,12		
Zone 1.2: wonen te Callebeek	0,12		
Zone 1.3: wonen aan de Scheldestraat	0,44		
Zone 1.4: wonen aan het groen	1,35		
Zone 1.5: wonen aan de Heuvelstraat	0,44		
Zone 1: subtotaal woonzones	4,41	0,84	+ 3,57
Zone 2: ecologische zone	6,45	0	+ 6,45
Zone 3: buffer	0,90	0	+ 0,90
Zone 4: zone voor waterbeheersingswerken	0,78	0	+ 0,78
Zone 5: recreatie met nabestemming wonen	1,19	2,52	- 1,32
Zone 6: openbare wegenis	0,70	0,67	+ 0,03
industriegebied	0	10,36	- 10,36
Totaal	**14,38**	**14,38**	**0**

9.3 Watertoets

9.3.1 Analyse van de waterhuishouding – bestaande toestand

In het westen grenst het gebied aan de Schelde met een afscheidingsdijk op een hoogte van 8.44 m TAW. Ten noorden en ten zuiden bevindt zich daar betonnen waterkering op een peil van 8.22 m TAW à 8.24 m TAW die onderbroken is ter hoogte van het studiegebied. De Dienst der Zeeschelde is eigenaar van een strook van circa 10 à 15 m naast de kruin van het talud.

Het gebied is onder te verdelen in 2 delen: het deel ten westen van de vijver en het deel ten oosten van de vijver.

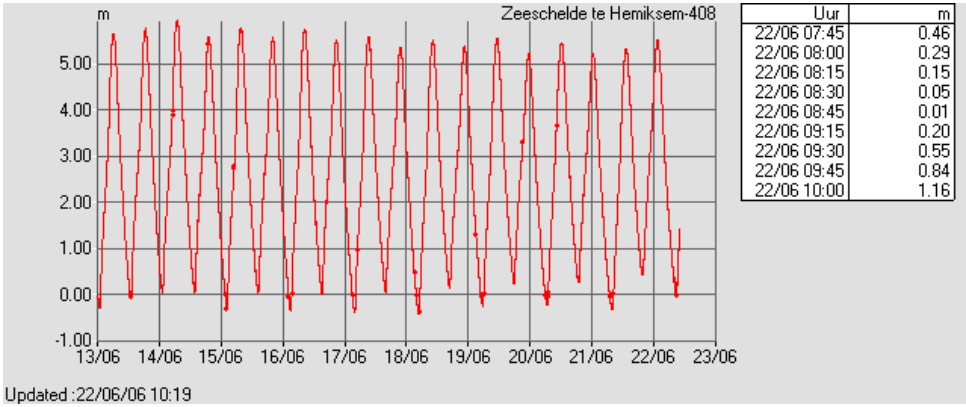
1. Het deel ten westen van de vijver bevindt zich tussen de peilen 6 m TAW en 7,20 m TAW met de hoogste peilen in het zuidwesten van het terrein. De niveauverschillen verlopen geleidelijk met de laagste peilen naast de vijver.
2. Het deel ten oosten varieert tussen de peilen 10 m TAW en 16 m TAW met in het zuid oosten zeer drassige gebieden en lokaal grote niveauverschillen. Algemeen loop het terrein omhoog van het westen naar het noord oosten. De niveauverschillen over dit deel van het terrein zijn veel groter dan voor het oostelijk deel.

De 2 delen worden van elkaar gescheiden door een vijver met een oppervlakte van 1.2 ha. Het waterpeil in de vijver is niet hoger dan 5.60 m TAW. Op basis van de opmetingsgegevens heeft de vijver een overloop aan de westelijke kant en zou de vijver kunnen overlopen naar de Schelde als het waterpeil te hoog komt.

Op basis van de gegevens van de Vlaams Hydrografische Atlas bevinden zich in het studiegebied geen geklasseerde waterlopen. De vijver die zich op het terrein bevindt heeft geen verbinding met de omgeving en wordt gevoed door het grondwater, door regen en door afstroming van de omliggende terreinen. Gezien de terreinhelling zullen het sportterrein en de tuinen / achtergelegen terreinen van de huizen in Schelleakker ook naar de vijver afwateren. Op basis van de gegevens van het OCE GIS is het studiegebied niet gelegen binnen overstromingsgebied.

Uit het waterpeil van de Schelde volgt dat het (normale) hoog tij gelegen is boven de 5 m en dat het (normaal) laag tij schommelt rond 0 m TAW. Dit geeft aan dat de uitlaat van de overstortleiding in de Schelde terecht voorzien is van een terugslagklep om instroming te vermijden en dat de werking van de overstort niet altijd is verzekerd.

Figuur 15: Waterpeilen in de Schelde



Uur	m
22/06 07:45	0.46
22/06 08:00	0.29
22/06 08:15	0.15
22/06 08:30	0.05
22/06 08:45	0.01
22/06 09:15	0.20
22/06 09:30	0.55
22/06 09:45	0.84
22/06 10:00	1.16

De ‘Sigmahoogte’ in Hemiksem bedraagt 8.35 m TAW, wat overeenkomt het actuele peil van de dijken op die plaats.

9.3.2 Bestaande rioleringsinfrastructuur

In het noordwesten van het terrein bevindt zich een pompstation van Aquafin uitgevoerd in het kader van het project '97.122 Pompstation en persleiding Scheldestraat', uitgevoerd in 1999.

In het pompstation komt de gemengde riolering toe van de Scheldestraat en van de Scheldeboord en Callebeekstraat. Op de riolering van de Scheldestraat zit ook het water aangesloten dat overstort van de Provinciale steenweg aan het kruispunt met de Scheldestraat.

In het pompstation komt een leiding binnen met diameter 400 mm op een peil van 3.65 m TAW. In het pompstation bevindt zich 1 pomp met een debiet van 15 l/sec die het water verpompt naar de riolering in de Heuvelstraat. De aan- en afslagpeilen van de pomp bevinden zich op de peilen 3.30 m TAW en 3.60 m TAW.

Op het kruispunt van de Scheldestraat met Scheldeboord bevindt zich een overstortconstructie om bij regenweer het water dat niet kan verwerkt worden door de pomp over te storten naar de Schelde. Het drempelpeil bevindt zich op 5.99 m TAW met een drempellengte van 2.16 m. De overstortleiding heeft een uitlaat in de Schelde op het peil 2.02 m en is voorzien van een terugslagklep.

Er zijn sinds de bouw van het pompstation door Aquafin geen problemen van wateroverlast geweest maar Aquafin geeft aan dat er in het stelsel dat aansluit op het PS weinig berging aanwezig is ten opzicht van de aangesloten verharding in de Scheldestraat, Scheldeboord en Callebeekstraat. Dit betekent dat er wel risico's zijn op wateroverlast als het waterpeil in de Schelde hoger zou zijn dan de overstortdrempel op het moment dat het overstort werkt. Het water zou dan immers niet weg kunnen en zich verzamelen in de toevoerleidingen.

9.3.3 Geplande ontwikkelingen en aanbevelingen

Het voorstel voor ontwerp van DWA en RWA is gebaseerd op de Code van goede Praktijk voor het ontwerp van rioleringsstelsel (versie van december 2003) en voldoet aan de eisen gesteld in de stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004.

<u>DWA-afvoer</u>

De te verwachten hoeveelheid vuilwater afkomstig van het gebied wordt bepaald op basis van het aantal inwonersequivalenten (IE). De vuilvracht voor 1 IE bedraagt 0.003l/s bij de aanleg van een volledig gescheiden stelsel. Dit betekent dat voor het gebied de te verwachten debieten afkomstig van het vuile water zeer laag zijn (minder dan 5 l/sec).

Voor de vuilwater riool stellen wij voor wat volgt :

- De vuilvracht afkomstig van de nieuwe wooneenheden in de zone 1.1 en eventuele vuilvracht afkomstig van zone 2 kan worden aangesloten op de inkomende leiding van het PS van Aquafin, **op voorwaarde dat er wordt op toegezien dat het alleen maar om vuilvracht gaat en er geen hemelwater afkomstig van verharding op de leiding is aangesloten.**
- De vuilvracht van de bijkomende wooneenheden in zone 1.2, 1.3 en 1.5 kan worden aangesloten op de bestaande riolering in de Scheldestraat.
- De vuilvracht van de bijkomende wooneenheden in zone 1.4 kunnen worden aangesloten op de bestaande riolering in de Schelleakker.

Karakteristieken van de DWA leiding voor zone 1.1

Volgens de Code van Goede Praktijk voor het Ontwerp van Rioleringssystemen (draft versie van december 2003) moet **de minimale helling** voor een volledig gravitaire DWA-riool (bij een vullingsgraad < 50%) voldoende groot zijn om zelfreinigend te zijn (komt overeen met een schuifspanning van 2N/m²).

In functie van de verwachte vuilvracht komt dit overeen met een leiding met een diameter van 200 mm en een minimale helling van 0.75 %. In de praktijk wordt ook wel toegelaten dat de schuifspanning gehalveerd wordt wat dan zou overeen komen met een minimale helling van 0.38 %.

De vuilwaterleiding moet in het pompstation toekomen op een diepte van minimaal 3.65 m TAW. Als de lengte van de vuilwaterriool 300 m bedraagt, is het niveauverschil 2.25 m voor een helling van 0.75 % en 1.125 m voor een helling van 0.375 %. Als er wordt van uitgegaan dat de leiding toekomt op 3.65 m TAW, betekent dit dat de buizen liggen op een peil van 5.9 m TAW of 4.78 m TAW. De vergelijking met de laagste maaiveldpeilen in de zone 1.1 liggen rond 5.90 m. Dit betekent dat de helling van 0.75 % waarschijnlijk niet zal kunnen worden aangehouden maar dat het wel mogelijk is om de minimale helling van 0.375 % te behouden.

Er moet wel rekening mee worden gehouden dat bij regenweer de drukklijn kan stijgen tot 6.00 m als het overstort naar de Schelde begint de werken. Dit betekent dat aansluitingen niet lager mogen liggen dan 6.50 m. Als er bijvoorbeeld ondergrondse parkings worden gerealiseerd die gelegen zijn lager dan 6.50 m dan moeten deze aansluitingen verpompt worden naar een hoger gelegen vuilwater riool.

Aansluiting wooneenheden zones 1.2, 1.3 en 1.5

De vuilvracht van nieuwe wooneenheden gelegen langs de Scheldestraat kunnen rechtstreeks aangesloten worden op de bestaande riolering in de Scheldestraat. Hiervoor wordt een dienstriolering voorzien die de DWA aansluitingen van de huizen verzamelt en op 1 punt aansluit op de gemengde riolering. Hier is het eveneens essentieel om erop toe te zien dat uitsluitend DWA op de bestaande gemengde riolering wordt aangesloten.

RWA-afvoer

Volgens de Code van Goede Praktijk voor het Ontwerp van Rioleringssystemen (draft versie van december 2003) is het noodzakelijk om bij de ontwikkeling van een gebied *'bronmaatregelen te voorzien waardoor de hydraulische piekbelasting op de te ontvangen waterloop vermindert en de afwateringssituatie zo goed mogelijk deze van de natuurlijke situatie benadert'.*

Concreet betekent dit dat er bij een verhoging van de verharde oppervlakte een buffervolume moet worden voorzien dat vertraagd wordt geledigd en dat voorzien is van een (nood-)overloop waarlangs het water weg stroomt, indien het buffervolume vol is.

De Code vermeldt eveneens dat *de beste benutting van het buffervolume wordt bekomen met een zo constant mogelijk ledigingsdebiet, wat betekent dat het doorvoerdebiet onafhankelijk moet zijn van de frequentie van de storm.*

Indien wordt uitgegaan van een lineaire doorvoer van het bufferbekken, moet op basis van een ledigingsdebiet van 10 l/s/ha en een terugkeerperiode van de overloop van 10 jaar, een buffervolume van 270 m^3/ha verharding gerealiseerd worden. Rekening houdend met een bijkomende verharding van 3,22 ha betekent dit een buffervolume van 1.000 m^3.

Binnen het studiegebied ligt een vijver waarop de RWA leidingen afkomstig van de verschillende te bebouwen zones kunnen worden aangesloten. Gezien de oppervlakte van de vijver (1.2 ha) zal het afstromend volume weinig effect hebben op het waterpeil van de vijver. Concreet berekent dit dat het waterpeil in de vijver met 8 cm zal stijgen als 1.000 m^3 in de vijver wordt gebufferd.

De doorvoer naar de Schelde kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden door middel van een klein pompje dat ervoor zal zorgen dat het buffervolume zich na de bui zal ledigen en opnieuw beschikbaar zal zijn voor de volgende bui.

De bestaande overloop van de vijver naar de Schelde moet worden behouden en eventueel worden verbeterd om als noodoverstort te dienen. Het normale waterpeil van de vijver zal zich dan ongeveer 20 cm onder het peil van de overloop gelegen zijn. Dit betekent dat het noodoverstort naar de Schelde dan gemiddeld 1 keer in de 10 jaar zal werken.

Er moet ook op gelet worden dat de nodige voorzieningen worden genomen zodat instroming van de Schelde via de overloop niet kan gebeuren. Hiervoor wordt best een terugslagklep voorzien mocht die nog niet aanwezig zijn.

9.3.4 Besluit

Er geen negatieve effecten te verwachten op het gebied van de waterhuishouding mits het nemen van volgende maatregelen:

- aanleggen van een volledig gescheiden stelsel,
- voorzien van regenwaterputten,
- aansluiten van de RWA-leidingen op de vijver, doorvoer van het buffervolume van de vijver naar de Schelde,
- bestaande overloop van de vijver naar de Schelde aanpassen om dienst te doen als noodoverstort.

9.4 Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die kan aanleiding geven tot planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikerschade

In artikel 2.2.2, §1, eerste lid, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke uitvoeringsplannen een register op te nemen van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die kan aanleiding geven tot planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade.

Het register bevat de percelen waarop ***mogelijks*** een vergoedingsregeling van toepassing is. Dit betekent niet dat automatisch een vergoedingsregeling van toepassing zal zijn. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet immers verschillende uitzonderingsgronden, vrijstellingen en toepassingsmodaliteiten (art. 2.6.1, §2, art. 2.6.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 6.2.1 en 6.3.1 van het decreet grond- en pandenbeleid en art. 4 en 5 van het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut).

Perceel	Bestemmingswijziging die aanleiding kan geven tot		
	planbaten	planschade	Kapitaalschade of gebruikersschade
249 g		X	
251 p	X	X	
250 g	X	X	
257 h	X	X	
258 x	X	X	
235 l		X	
252 a		X	
253 b		X	
256 a		X	
258 y		X	
228 m	X	X	
254 a	X	X	
255 h6	X	X	
269 z	X	X	
228 r		X	
255 b6	X		
255 d6	X		
255 e6	X		
255 f6	X		
255 g6	X		
228 e	X		
228 r	X		
259 v	X		
259 l	X		
259 w	X		
259 x	X		
259 f	X		
259 r	X		
259 s	X		
298 s		X	