

Ekeren, 15 augustus 2006

Aan het College van Burgemeester en
Schepenen van Antwerpen
Stadhuis
Grote Markt 1
2000 Antwerpen

Betreft: 2^{de} openbaar onderzoek BPA Groot Hagelkruis en omgeving – zone Steenstraat, jaarnummer: 1491

Geacht College, geachte leden van de Gecoro,

Natuurpunt Antwerpen Noord vzw maakt met dit schrijven bezwaar tegen het ontwerp van bijzonder plan van aanleg Groot Hagelkruis en omgeving – zone Steenstraat, door de gemeenteraad van Antwerpen op 26 juni 2006 voor de tweede maal voorlopig vastgesteld (jaarnummer 1491) en waarover het tweede openbaar onderzoek loopt van 15 juli 2006 tot en met 26 augustus 2006, in overeenstemming met de bepalingen van artikel 19 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Doelstellingen van het BPA

Natuurpunt Antwerpen Noord vzw kan zich niet vinden in de volgende doelstelling van het gewijzigde BPA: *“het (deels) opvullen van een bestaande bouwvrije groenzone met meergezinswoningen om de woondichtheid te vergroten en de bestaande schaalbreuk tussen de aanpalende hoogbouw in de Ferdinand Verbieststraat en de rest van het bouwblok te verkleinen”*.

Natuurpunt Antwerpen Noord vzw ondersteunt wel de doelstelling om de centrale groene zone ter herbestemmen naar publiek toegankelijk buurtpark.

Relatie met ontwerp strategisch Ruimtelijk Structuurplan ‘Antwerpen ontwerpen’

De toelichtingsnota motiveert terecht een groot deel van de planvisie en concepten vanuit het ontwerp strategisch Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen. Daarbij wordt wel zeer creatief omgesprongen om bepaalde doelstellingen en visies te benadrukken en andere als minder belangrijk te beschouwen. Er wordt terecht aangegeven dat het gebied gelegen is net ten noorden van het Noorderpark en buiten de vijf geselecteerde parken in de zachte ruggengraat. Daardoor zijn voor bebouwing de regels van Ecostad van toepassing. In de woonbehoefte-studie van 2001 wordt uitgegaan van een taakstelling voor wonen van 14.000 wooneenheden wat leidt tot de vaststelling dat er in geen enkel stadsdeel voldoende kan gerealiseerd worden zonder bijkomende terreinen te herbestemmen naar woongebied om het tekort van 7.200 wooneenheden op te vangen. In het strategisch Ruimtelijk Structuurplan ‘Antwerpen ontwerpen’ duidelijk gekozen voor het verhogen van de kwaliteit van het woonweefsel naast de realisatie van 7.500 wooneenheden over 5 jaar. Daaruit wordt geconcludeerd dat het in elk stadsdeel (we spreken hier over het stadsdeel Noordrand wat veel groter is dan alleen de kern van Ekeren maar ook Rozemaai, Luchtbal, Schoonbroek, Ekeren Donk, Sint-Mariaburg en

Merksem omvat) bijkomend binnengebieden moeten aangesneden worden. Uit de woonbehoeftestudie blijkt echter dat er binnen het plangebied geen enkel binnengebied in aanmerking komt om aan te snijden (dat staat ook letterlijk verwoord op pag. 8 van de toelichtingsnota). De conclusie dat het binnengebied binnen het plangebied dient aangesneden te worden is bijgevolg niet te verantwoorden omdat er volgens de woonbehoeftestudie binnen de Noordrand andere binnengebieden gelegen zijn die wel geschikt zijn om aangesneden te worden en waarvan de prioriteit voor realisatie ook veel hoger is. **Natuurpunt Antwerpen Noord vzw vraagt om die reden uitdrukkelijk dat het binnengebied binnen het plangebied niet aangesneden wordt.**

Gebrek aan totaalvisie in functie van het privaat belang

Het huidige BPA Hagelkruis en omgeving (dat veel groter is dan het deel dat in herziening wordt gesteld) werd in 1993 na een lange voorbereidende planningsperiode door de gemeenteraad definitief vastgesteld en bij MB goedgekeurd. De doelstelling van het BPA bestond uit het geven van een planologische visie voor de realisatie van de doelstellingen van het herwaarderingsgebied Groot Hagelkruis. Belangrijke concepten uit het BPA waren de verbetering van het openbaar domein (wat voor een aantal straten ondertussen gebeurd is), het vrijwaren van de groene ruimten in de binnengebieden (ze werden allemaal herbestemd als principieel bouwvrij binnengebied; één van de binnengebieden (de gronden Michielsens) werd ondertussen door de stad aangekocht en ingericht als een wijkpark) en het kwalitatief verbeteren van de vaak kleine (oudere) woningen (daartoe zorgden de stedenbouwkundige voorschriften; sindsdien werden vele private woningen gerenoveerd). Het BPA werd na ruim overleg met buurtbewoners en verenigingen in 1993 vastgesteld. Bij het openbaar onderzoek over het ontwerp van het BPA is slechts één bezwaarschrift ingediend door de beheerders van de bank Arfin met als argument dat het onbebouwbaar maken van de tuin een ernstig nadeel betekende voor de betrokken eigenaar. De toenmalige gemeenteraad heeft dit bezwaarschrift verworpen omdat het *'algemeen belang voorgaat op het privaat belang'*.

Het huidige BPA volstaat na 13 jaar nog altijd om de doelstellingen (die helemaal niet achterhaald zijn) te realiseren. Het enige nadeel van dit BPA is dat het stopt aan de districtsgrens tussen Ekeren en Antwerpen. Daardoor wordt valt een deel van het woonweefsel van de wijk Rozemaai dat aansluit op het BPA en deels tot dezelfde bouwblokken behoort buiten het plangebied en gelden daar andere stedenbouwkundige voorschriften. Het herzien van het gehele BPA met een uitbreiding met de aanpalende bouwblokken van het noordelijk deel van de Rozemaai (tussen de Ferdinand Verbieststraat en de grens van het oorspronkelijke BPA) kan er voor zorgen dat de bestaande globale visie versterkt wordt en zorgt voor een meer uniforme stedenbouwkundige benadering van gelijkaardige en aansluitende bouwblokken. De principes en concepten van het originele BPA dienen voor zo'n herziening niet aangepast te worden (hoogstens wat verfijnd).

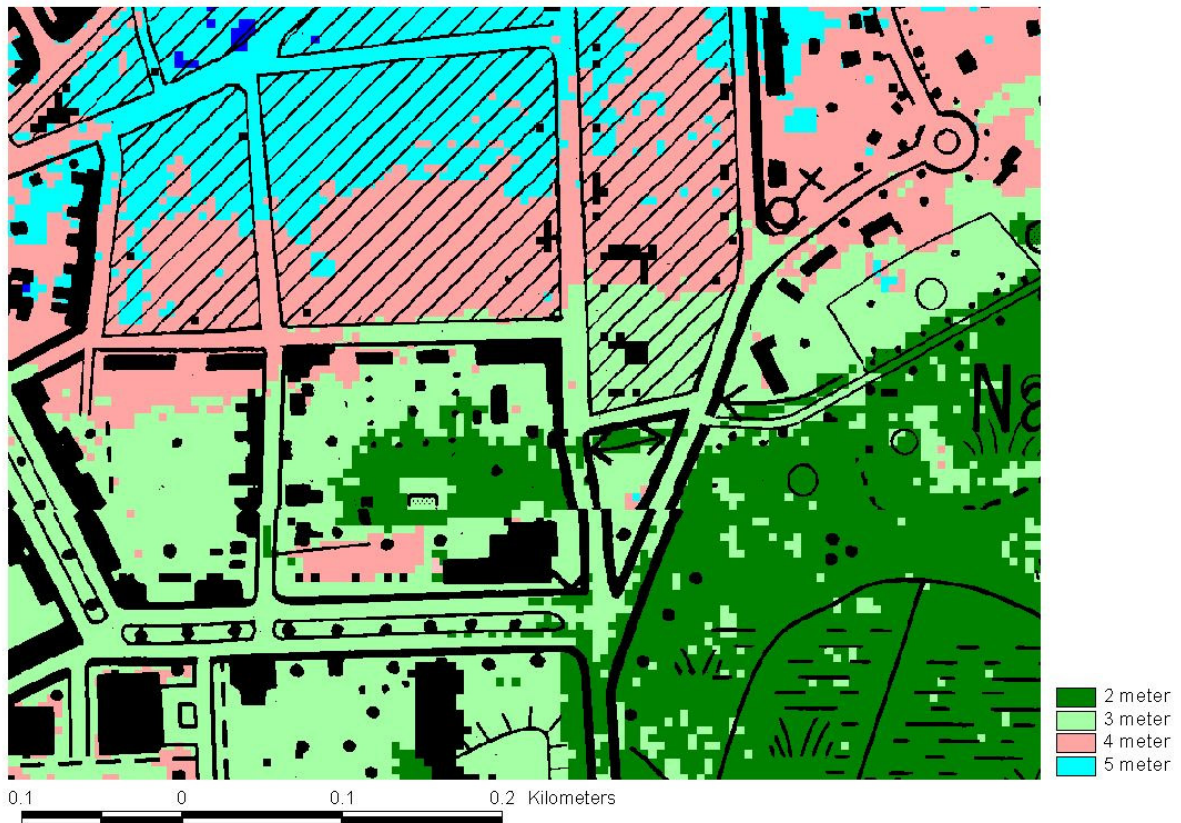
De voorgestelde gedeeltelijke wijziging omvat slechts een half bouwblok. De principes van verdichting die gehanteerd worden staan haaks op de visie en concepten uit het originele BPA. Een bouwblok is de kleinste stedenbouwkundige entiteit waarover een zinvolle ruimtelijke visie kan ontwikkeld worden. Zo'n visie moet echter ook doorwerken op het volledige bouwblok en niet alleen op de helft ervan. Het valt bovendien niet te verantwoorden waarom plotseling het privaat belang van de eigenaar/projectontwikkelaar voorrang krijgt op het algemeen belang, zeker als men rekening houdt met niet alleen de ruimtelijke gevolgen voor de omgeving maar ook de waterproblematiek (zie verder). **Natuurpunt Antwerpen Noord vzw vraagt uitdrukkelijk om de huidige beperkte herziening niet goed te keuren**

en ofwel het oorspronkelijke BPA te behouden ofwel het volledige BPA te herzien en uit te breiden met de aanpalende bouwblokken van het noordelijk deel van de Rozemaai.

Watertoets en wateroverlast binnen en rond het plangebied

De toelichtingsnota vermeldt bij de Watertoets (pag. 13) dat er geen waterloop gelegen is in het plangebied maar dat er wel een niet gecategoriseerde greppel is die uitmondt in de ingebuisde Donkse beek naast het plangebied. De toelichtingsnota vermeldt dat het plangebied niet gelegen is in een Risicozone voor Overstromingen. Daarbij wordt verwezen naar kaart 6 in de bijlage. Deze kaart is de door het Vlaams Gewest opgemaakt op basis van de Recent Overstroomde Gebieden (ROG) en de geModelleerde OverstromingsGebieden (MOG). Deze kaart werd eind 2003 opgemaakt door de toenmalige AMINAL Afdeling Water (nu VMM Afdeling Water) op basis van alle gekende recente overstromingen én op basis van overstromingsgebieden berekend met computermodellen. Deze laatste zijn echter niet gebiedsdekkend voor Vlaanderen beschikbaar. Voor het plangebied bestaat dit model nog niet. De kaart werd verder geactualiseerd door ze te bezorgen naar de gemeenten en provincies met de vraag correcties aan te brengen (m.a.w. het schrappen van foutief aangegeven overstromingsgebieden en het toevoegen van wel overstroomde gebieden die er niet op stonden). De stad Antwerpen heeft, hoewel zij wel degelijk beschikte over actuele kaarten van de recente overstromingen, (cfr. de bijzondere gemeenteraadscommissie van 18 augustus 2001 waar uit het rapport van de betrokken diensten duidelijk bleek dat niet alleen de Steenstraat, de Ferdinand Verbieststraat en Rozemaaveld onder water stonden maar ook de er tussen gelegen tuinen en kelders en gelijkvloerse verdiepingen van de appartementen en woningen) echter geen correcties op deze kaart doorgestuurd aan het Vlaams Gewest. Het is dan ook niet ernstig te nemen om bij de uitvoering van de watertoets enkel te verwijzen naar een kaart waarvan de stad weet dat ze onvolledig is om te besluiten dat er geen problemen zijn.

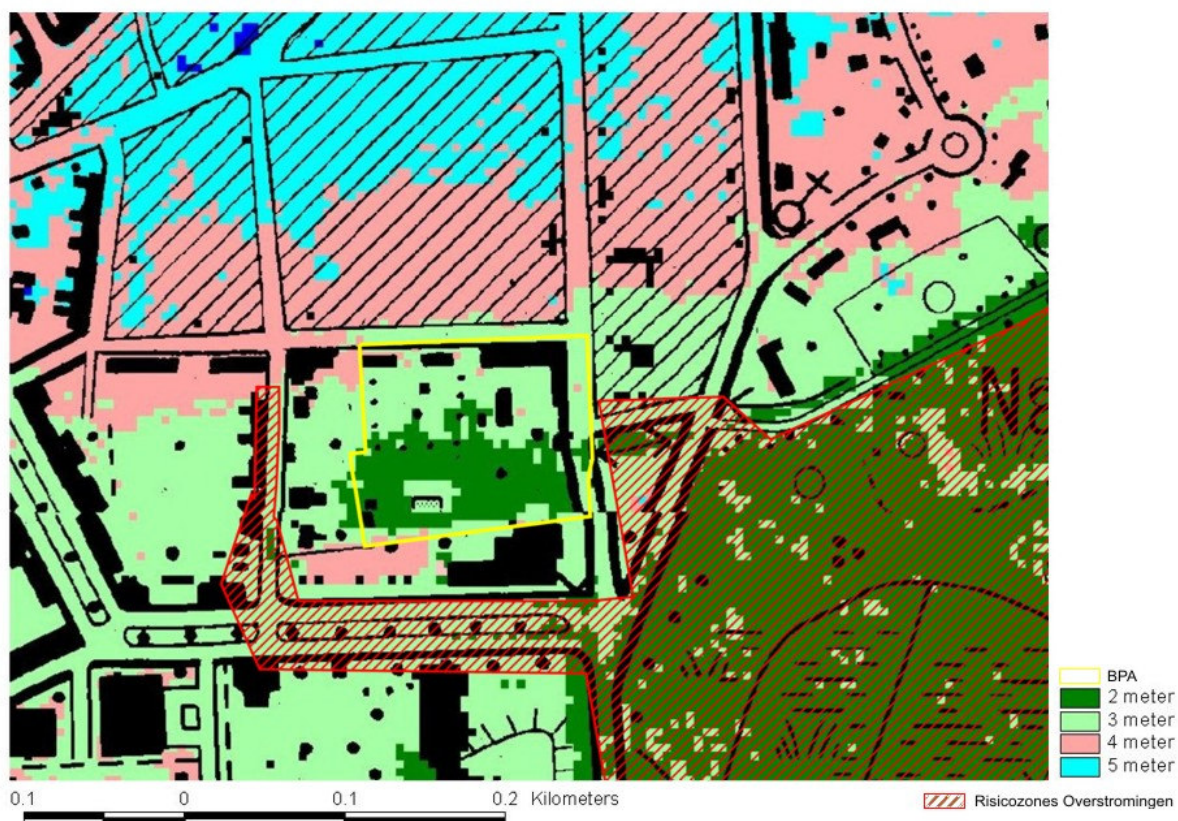
Ook uit het Digitaal Terreinmodel (opgemaakt in opdracht van het Vlaams Gewest om risico's van overstromingen in te schatten en het integraal waterbeheer te onderbouwen, zie figuur op de volgende bladzijde) blijkt dat de tuin van het te ontwikkelen perceel (kadastraal gekend als Antwerpen, Afdeling 35, Sectie F, nr. 584 w) en de omliggende percelen en een deel van Rozemaaveld op een niveau van tussen de 2 m en 3 m TAW gelegen zijn (donkergroen op de figuur). Op hetzelfde niveau ligt het natuurgebied De Oude Landen (aan de overzijde van de Ekerse Steenweg), de Ekerse Steenweg, een deel van de Ferdinand Verbieststraat en de bedding van de Donkse beek tussen het natuurgebied en de Steenstraat. De aangrenzende percelen en de bebouwing langsheen de Steenstraat, Rozemaaveld en het meest oostelijke gelegen appartementsgebouw op de Ferdinand Verbieststraat liggen iets hoger op een niveau tussen de 3 m en de 4 m TAW (lichtgroen op de figuur). Het meest westelijke appartementsgebouw op de Ferdinand Verbieststraat en de noordwestelijke hoek van de bebouwing van Pastorijveld liggen op een niveau tussen de 4 m en de 5 m TAW (roze op de figuur). De rest van Ekeren ten noorden van het plangebied ligt boven de 5 m TAW (lichtblauw op de figuur).



Figuur 1: Kaart van het Digitaal TerreinModel (DTM) voor het plangebied en omgeving.

Indien de kaart met de Risicozones voor Overstroming en de contour van het BPA op de kaart van het Digitaal TerreinModel gezet worden, krijgen we een beeld van de relatie tussen beiden (zie figuur 2 op de volgende bladzijde).

Vermits de ROG gebieden uit de kaart van de Risicozones voor Overstromingen hoger gelegen zijn dan de percelen in het plangebied en water altijd gravitair afloopt naar het laagst gelegen punt, is het duidelijk dat de kaart van de Risicozones voor Overstromingen die gebruikt wordt in de toelichtingsnota niet correct is. Op basis van al deze beschikbare informatie (die ook bij de stadsdiensten aanwezig is) kan niet geconcludeerd worden dat de watertoets positief is. De bepalingen in de stedenbouwkundige voorschriften zijn onvoldoende om een negatief effect op het watersysteem te voorkomen. Het opleggen van waterdoorlatende verhardingen is zonder voorwerp omdat de bodem van het terrein bestaat uit zware kleigrond die quasi impermeabel is. Het doorlaatbaar houden van de verharding heeft daarom bijna geen effect op de infiltratie van het hemelwater in de bodem zodat alle hemelwater sowieso oppervlakkig moet afgevoerd worden. Bij hevige en langdurige regenval loopt de Donkse beek (die naast het natuurgebied De Oude Landen de Ekerse Steenweg en de Steenstraat kruist en vanaf daar ingebuisd loopt langsheen het plangebied zuidwaarts in richting van de Rozemaai) over omdat de diameter van de inbuizing te klein is. Het water loopt dan over de Ekerse Steenweg naar het perceel van de voormalige Arfinbank dat lager gelegen is. Pas wanneer het debiet in de Donkse beek gezakt is kan het water via de greppel aan de zuidzijde van het perceel terug afvloeien naar de Donkse beek. Als delen van het terrein worden opgehoogd of verhard, verkleint de opvangcapaciteit van het perceel zodat het waterpeil nog hoger stijgt en ook de iets hoger gelegen percelen in de rest van het plangebied (lichtgroen op de kaart van het Digitaal Terreinmodel) en langs Rozemaaveld en Ferdinand Verbieststraat zullen onder water komen te staan.



Figuur 2: Kaart van het Digitaal TerreinModel (DTM) met aanduiding van de grens van het plangebied en de risicozones voor overstromingen.

Het voorzien van extra opvangcapaciteit om het water afkomstig van de gebouwen op te vangen is onvoldoende omdat de ruimte tussen het bestaande maaiveld en de 3,5 m hoogtelijn nu al dienst doet als opvangcapaciteit en bijgevolg minimaal hetzelfde volume moet toegevoegd worden om op zijn minst een status quo van de waterhuishouding te voorzien. Vermits in de Zone voor meergezinswoningen A, B en C tot 100% bebouwd moet worden, betekent dit dat er minimaal $1.400 \text{ m}^2 \times$ het hoogteverschil tussen het huidige maaiveld en 3 m TAW (naar schatting gemiddeld 1,5 m) = 2.100 m^3 naast de benodigde opvangcapaciteit voor het hemelwater afkomstig van de nieuwe gebouwen. Dat betekent dus dat er een extra kelderverdieping (onder de reeds verplichte ondergrondseparkeergarage) van minimaal 1,5 m over de volledige oppervlakte nodig is die bovendien hetzij permanent gebruikt moet worden voor laagwaardige toepassingen hetzij met pompen terug naar de Donkse beek moet geleid worden omdat die verdieping lager zal liggen dan het peil van de Donkse beek.

De Raad van State heeft bij arrest nr. 159.401 van 31 mei 2005 – op basis van een onzorgvuldig uitgevoerde watertoets in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Eeksken’ van de gemeente Nevele – het besluit van 5 maart 2004 van de Vlaamse Minister van Financiën en Begroting, Ruimtelijke Ordening, Wetenschappen en Technologische innovatie houdende goedkeuring van dat gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vernietigd. Om met de huidige kennis van zaken een onderbouwde watertoets uit te voeren zijn er twee mogelijkheden: ofwel neemt men geen risico en besluit men dat de watertoets negatief is en het BPA dus niet definitief kan vastgesteld worden, ofwel voert men een grondige analyse uit (inclusief computermodellering van het watersysteem, de topografie en de geplande bebouwingsmogelijkheden) om een nieuwe watertoets op te stellen. Op basis van de onzorgvuldige uitgevoerde watertoets in het ontwerp BPA is de kans zeer groot dat de Raad

van State bij een eventuele procedure een gelijkaardig arrest zal vellen. **Natuurpunt Antwerpen Noord vzw vraagt uitdrukkelijk om de huidige beperkte herziening niet goed te keuren op basis van een onjuiste en onvolledige watertoets.**

Behoeftte aan buurtpark en niet wegwerken van de schaalbreuk

Natuurpunt Antwerpen Noord vzw onderschrijft de behoefte aan een publiek toegankelijk buurtpark. De tuin vormt een open groene ruimte waarop veel buurtbewoners uitkijken. Hoewel het voorliggende plan meer publieke groene ruimte voorziet dan het plan van juni 2005 moet nog altijd een belangrijk deel ervan verdwijnen en plaats maken voor bijkomende meergezinswoningen, wat de leefkwaliteit in heel de buurt verkleint. Het plan voorziet ook twee aparte toegangen voor voetgangers en fietsers: een aan de Steenstraat in het zuidoosten van het plangebied en een aan de zuidzijde van het plangebied ter hoogte van de onbebouwde ruimte tussen beide appartementsgebouwen in de Ferdinand Verbieststraat. Het is niet duidelijk hoe deze laatste toegang voor voetgangers en fietsers kan gerealiseerd worden. Om dit mogelijk te maken moet immers een doorgang voorzien worden tot aan de Ferdinand Verbieststraat. De percelen gelegen tussen de symbolische aanduiding op het verordenend bestemmingsplan en de Ferdinand Verbieststraat zijn echter privaat eigendom. Vermits in het verordenend plan stopt aan de grens tussen het district Ekeren en het district Antwerpen en er geen onteigeningsplan voor de realisatie van de doorgang is toegevoegd is de kans op realisatie klein. Bij de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning kan wel opgelegd worden dat een toegang voor voetgangers en fietsers moet aangelegd worden tot aan de perceels- (en plan)grens maar niet op de eigendommen van andere eigenaars. De kans is dus reëel dat er een halve toegang zal aangelegd worden die doodloopt op de erfscheiding tussen het betrokken perceel en de percelen aan de Ferdinand Verbieststraat.

Met het voorliggende plan zal de schaalbreuk niet verdwijnen omdat gezien vanaf de Steenstraat er van links naar rechts een gebouw van 7 bouwlagen gevolgd wordt door één van 1 bouwlaag, dan één van 5 bouwlagen, dan een beperkte open ruimte, dan één van 3 bouwlagen en tenslotte een rij van 2 bouwlagen. Het profiel verloopt bijgevolg niet geleidelijk van de hoge naar de lage gebouwen maar gaat lukraak op en neer. **Natuurpunt Antwerpen Noord vzw vraagt daarom om de gehele tuin van de voormalige Arfin-bank met uitzondering van de bestaande bebouwing te herbestemmen naar zone voor publiek park en plein, het plangebied op zijn minst uit te breiden met een zone tot aan de Ferdinand Verbieststraat die moet bestemd worden als zone voor voetgangers en fietstoegang. Daarbij moet dan ook een onteigeningsplan voor zowel de zone voor park en plein als voor de voetgangers en fietstoegangen gevoegd worden. Na de onteigening dient het districtsbestuur het gebied aan te leggen overeenkomstig de bepalingen van het BPA.**

Te hoge bouwdichtheden in het bouwblok

Het plangebied is 1,6 ha groot, de rest van het bouwblok buiten het plangebied 1,9 ha. In het plangebied bevinden zich nu 21 eengezinswoningen en de villa van Arfin. In de rest van het bouwblok buiten het plangebied bevinden zich 19 eengezinswoningen en 2 appartementsgebouwen van 7 bouwlagen aan de Ferdinand Verbieststraat. Binnen het volledige bouwblok Steenstraat-Pastorijveld-Rozemaaveld-Ferdinand Verbieststraat is de

dichtheid aan wooneenheden op dit moment 40 WE/ha. Dat is voornamelijk het gevolg van de twee grote appartementsgebouwen op de Ferdinand Verbieststraat want binnen het plangebied is de huidige dichtheid 13 WE/ha. Binnen het bouwblok zijn nog vijf braakliggende kavels (waarvan 2 in het plangebied en 3 er buiten) die kunnen bebouwd worden met eengezinswoningen. Als al deze vrije kavels bebouwd worden stijgt de dichtheid voor het volledige bouwblok tot 41 WE/ha. Indien ook de bestaande Arfin-villa wordt verbouwd tot of vervangen door een meergezinswoning met appartementen stijgt de woondichtheid voor het volledige bouwblok bijkomend met minimaal 6 eenheden tot 43 WE/ha. Als alle kavels bebouwd worden, de villa van Arfin wordt ingevuld met 6 eenheden én de zones voor meergezinswoningen worden ingevuld zoals in het BPA voorzien, zal de woondichtheid stijgen tot 50 WE/ha. Het plangebied zal hoogstwaarschijnlijk binnen het grootstedelijk gebied Antwerpen vallen. Binnen het stedelijk gebied voorziet het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen een gemiddelde woondichtheid van 25 WE/ha voor de woongebieden alleen (het openbaar domein en groengebieden op buurt- en wijkniveau wordt hier mee in rekening genomen maar andere bestemmingen zoals KMO-zones, recreatiezones, zones voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen en stedelijke en randstedelijke groengebieden niet). Ter vergelijking in het buitengebied is het streefcijfer voor dorpskernen en verkavelingen gemiddeld 15 WE/ha. In het centrum van Antwerpen (zowel binnen de Leien als in de 19^{de} eeuwse gordel) en in delen van het Kiel, Merksem, Deurne en Hoboken ligt de woondichtheid op dit moment veel hoger (in sommige wijken tot meer dan 100 wooneenheden/ha). Natuurpunt Antwerpen Noord vzw gaat akkoord dat het inderdaad aangewezen is dat de dichtbebouwde delen van Antwerpen ontpit worden en er meer publieke ruimte en vooral publiek toegankelijk groen wordt voorzien. En terecht moet er meer verdicht worden in de zeer dun bebouwde delen van de 20^{ste} eeuwse gordel en de districten. Tegelijkertijd moet wel bij de uitwerking van de visie naar verdichting voorkomen worden dat het stadscentrum opgevaardeerd wordt maar tegelijkertijd de 20^{ste} eeuwse gordel zodanig verdicht wordt dat de woonkwaliteit sterk achteruitgaat door het ontbreken van voldoende privaat en publiek toegankelijk openbaar domein en openbaar groen. Binnen het bouwblok waarvan het plangebied deel uitmaakt kan slechts een zeer beperkte verdichting toegestaan worden. Dat verdichten gebeurt best door de bestaande braakliggende kavels te ontwikkelen en door de bestaande Arfin-villa ofwel te verbouwen of te vervangen zodat daar meerdere appartementen mogelijk worden maar dan wel zonder volumevermeerderingen. Op die manier kan een verdichting tot maximaal 43 wooneenheden/ha gerealiseerd worden en tegelijkertijd kan de volledige binnenruimte behouden blijven als buffer voor wateroverlast en als publieke park en pleinruimte. **Natuurpunt Antwerpen Noord vzw vraagt daarom de zones voor meergezinswoningen A, B en C te schrappen en de zone voor privaat groen op het perceel kadastraal gekend als Antwerpen, Afdeling 35, Sectie F, nr. 584 w te wijzigen in zone voor publiek park en plein met dezelfde voorschriften als in het ontwerp BPA.**

Om die reden verzoekt Natuurpunt Antwerpen Noord vzw het BPA ofwel aan te passen aan al de hierboven vermelde opmerkingen en bezwaren vooraleer het definitief vast te stellen ofwel het niet definitief vast te stellen zodat het BPA uit 1993 opnieuw in voege treedt.

Johan Vandewalle
Beleidscoördinator