

## COLOFON

- **Projectleider**  
Sandra Vanveldhoven
- **Programmaleider**  
Katlijn Van der Veken
- **Planologisch ambtenaar**  
Frank de Bruyne
- **Secretariaat**  
Bedrijfseenheid Stadsontwikkeling  
Desguinlei 33, 2018 Antwerpen  
tel +32 3 244 52 39 | fax +32 3 248 24 54  
[Ludo.lorrendopt@stad.antwerpen.be](mailto:Ludo.lorrendopt@stad.antwerpen.be)

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>2</b>
1.1	Inlichtingen en coördinaten initiatiefnemer .....	2
1.2	Aanleiding voor de opmaak van het RUP .....	2
1.3	Toetsing aan de plan-MER-plicht .....	2
1.4	Voorgeschiedenis .....	3
<b>2</b>	<b>BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING VAN HET RUP STEENSTRAAT</b> .....	<b>4</b>
2.1	Plangebied A .....	4
2.2	Plangebied B .....	4
<b>3</b>	<b>BESCHRIJVING VAN HET RUP STEENSTRAAT</b> .....	<b>6</b>
3.1	Plangebied A .....	6
3.2	Plangebied B .....	8
<b>4</b>	<b>BELEIDSVISIE EN PLANNINGSCONTEXT</b> .....	<b>10</b>
4.1	Het strategisch ruimtelijk structuurplan Antwerpen (s-RSA).....	10
4.2	BPA 1/3a Hagelkruis en omgeving.....	11
4.3	Masterplan Mobiliteit Antwerpen .....	12
4.4	Decreet Integraal Waterbeleid.....	12
<b>5</b>	<b>SCREENING MOGELIJKE EFFECTEN</b> .....	<b>14</b>
5.1	Inleiding .....	14
5.2	Kenmerken van het RUP.....	14
5.3	Beschrijving van referentiesituatie, geplande situatie en milieueffecten .....	15
<b>6</b>	<b>ARGUMENTATIE WAAROM GEEN PLAN-MER WORDT OPGEMAAKT</b> .....	<b>26</b>
6.1	Verzoek tot advies binnen 30 dagen .....	26

## **1 INLEIDING**

### **1.1 Inlichtingen en coördinaten initiatiefnemer**

De initiatiefnemer voor het opstellen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Steenstraat' is de stad Antwerpen, Grote Markt 1, 2000 Antwerpen

### **1.2 Aanleiding voor de opmaak van het RUP**

Het voorwerp van deze opdracht betreft de gedeeltelijke herziening van een gemeentelijk bijzonder plan van aanleg, met name het BPA nr 1/3a 'Hagelkruis en omgeving' van de stad Antwerpen.

De aanleiding voor de opmaak van het RUP betreft de actualisatie van twee binnengebieden binnen het bestaande BPA. Naar de deelgebieden wordt in deze nota verder verwezen als zijnde binnengebied A en binnengebied B.

#### **Ruimtelijke aanleiding**

Het RUP Steenstraat omvat twee kleinschalige gedeeltelijke herzieningen van het geldende BPA nr '1/3a Hagelkruis en omgeving'.

Door de gedeeltelijke herziening van dit BPA voorziet het RUP Steenstraat in ontwikkelingsmogelijkheden voor twee private binnengebieden in het centrum van Ekeren. In het bestaande BPA is voor deze gebieden respectievelijk een invulling als tuin en als openbaar buurtpark voorzien.

#### **Procedurele aanleiding**

Het BPA nr '1/3a Hagelkruis en omgeving' was reeds eerder het onderwerp van een gedeeltelijke herziening één van deze deelgebieden. Deze gedeeltelijke herziening van het BPA, met name het BPA nr 1/3a Hagelkruis en omgeving – Zone Steenstraat (B), werd niet bekrachtigd bij ministerieel besluit. Met de opmaak van het RUP Steenstraat wenst de stad de procedure van de gedeeltelijke herziening voor dit deelgebied terug op te starten rekening houdend met de opmerkingen die bij het ministerieel besluit van de onthouding werden gevoegd.

### **1.3 Toetsing aan de plan-MER-plicht**

#### **Stap 1**

Het RUP valt onder de definitie van een plan of programma.

#### **Stap 2**

Het RUP valt onder het toepassingsgebied van het DABM aangezien het een kader vormt voor stedenbouwkundige vergunningen.

#### **Stap 3**

Onderhavig RUP is niet van rechtswege plan-MER-plichtig omdat:

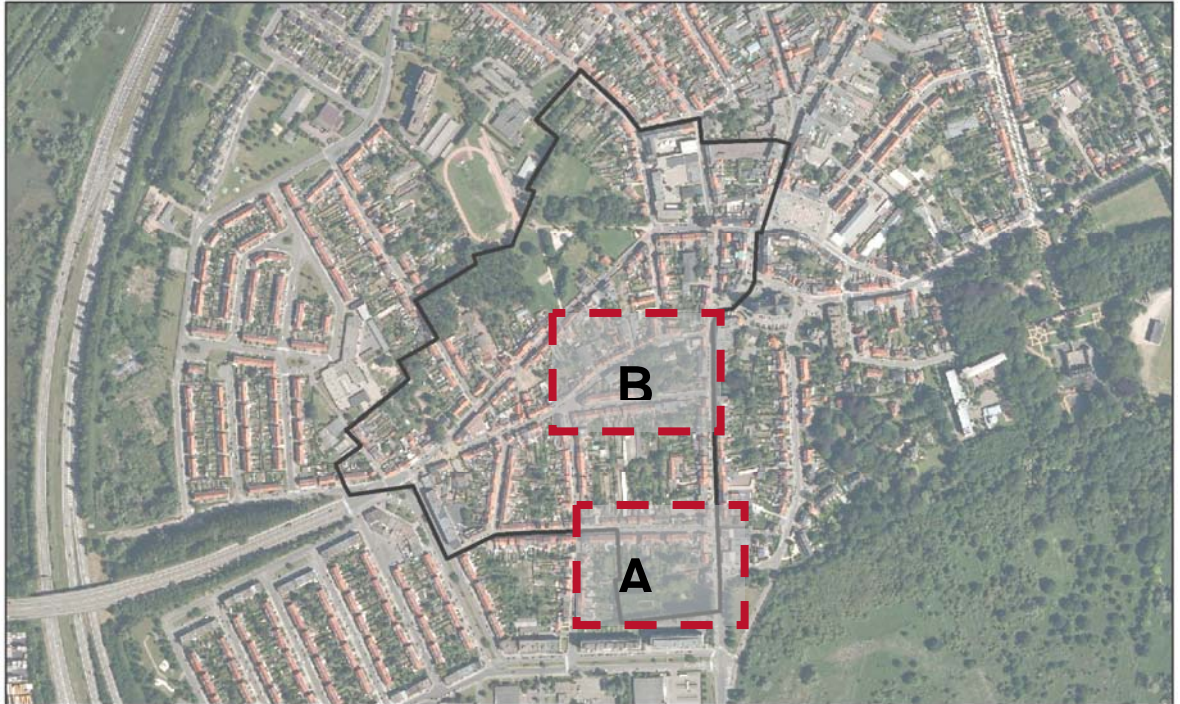
- Het geen kader vormt voor een project uit bijlage I of II van het BVR van 10.12.2004; en
- Geen passende beoordeling vereist is.

Het RUP valt wel onder de 'screeningsplicht', vandaar onderhavige screeningnota.

## 1.4 Voorgeschiedenis

### 1.4.1 BPA 1/3a Hagelkruis en omgeving

Het BPA nr 1/3a 'Hagelkruis en omgeving' werd in 1993 ministerieel bekrachtigd en is opgemaakt voor een groot gebied van het centrum van Ekeren met als doelstelling om de kwaliteit en de leefbaarheid van het woonweefsel te garanderen.



**Figuur 1 | BPA nr 1/3a Hagelkruis en omgeving, met aanduiding deelgebieden A en B**

### 1.4.2 BPA 1/3a Hagelkruis en omgeving – Zone Steenstraat : gedeeltelijke herziening

In 2004 werd de procedure voor een gedeeltelijke herziening van het BPA 1/3a 'Hagelkruis en Omgeving' opgestart. De gedeeltelijke herziening 'Zone Steenstraat' (plangebied A) was beperkt in oppervlakte en gericht op de wijziging van de voorschriften van één pand met bijhorende tuin. De procedure van de gedeeltelijke herziening werd bij ministerieel besluit onthouden van goedkeuring.

Voor het tweede deelgebied B werd niet eerder een procedure tot herziening opgestart.

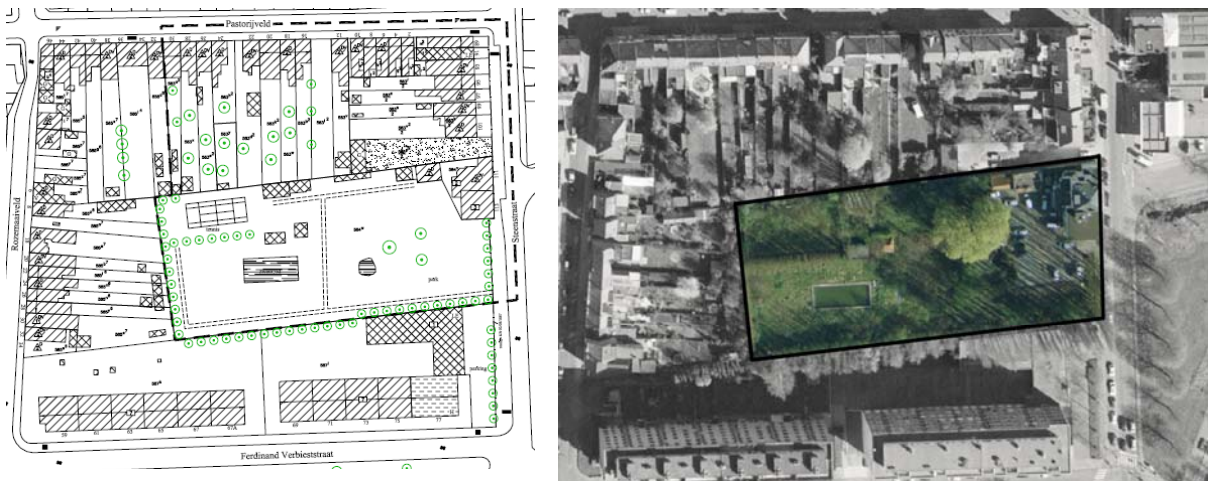
## **2 BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING VAN HET RUP STEENSTRAAT**

De twee plangebieden behorend tot het plangebied RUP Steenstraat zijn gelegen in het centrum van Ekeren.

### **2.1 Plangebied A**

Plangebied A omvat een groot deel van een bouwblok dat wordt getypeerd door gesloten bebouwing langs de Steenstraat, Pastorijveld en Rozemaaveld. De bebouwing bestaat er uit twee bouwlagen met hellend dak en soms een verdieping in het dak. Het grootste deel van deze woningen heeft een vrij diepe tuin.

Langs de Ferdinand Verbieststraat (zuidelijke grens bouwblok) bestaat de bebouwing uit twee appartementsblokken met elk zeven bouwlagen en een achtste terugspringende daklaag. Deze appartementsblokken behoren niet tot het plangebied.



**Figuur 2 I** situering in grondplan en luchtfoto deelgebied A met aanduiding binnengebied

Midden in het bouwblok, tussen de gesloten bebouwing en de appartementsblokken, ligt een ruim perceel waarvan het overgrote deel onbebouwd is. Bij gebrek aan systematisch onderhoud is deze tuin de laatste jaren verwilderd.

Langs de straatzijde aan de Steenstraat staat een pand dat drie bouwlagen telt, deels met plat dak en deels met hellend dak en een dakverdieping. Het pand is momenteel ingevuld met kantoorfuncties. In de verwaarloosde tuin zijn restanten van een zwembad, een tennisveld en serres terug te vinden. Langs de straatzijde wordt de tuin benut als parking voor een taxibedrijf en de overige kantoorfuncties in het bestaande pand.

De tuin wordt in het zuiden begrensd door een rij populieren en een greppel, cq kleine beek.

### **2.2 Plangebied B**

Plangebied B omvat een bouwblok met hoofdzakelijk aaneengesloten of gekoppelde bebouwing. Het wordt begrensd door de Steenstraat, Beenhouwerstraat en Klein Hagelkruis.

Centraal in het bouwblok ligt een ruim binnengebied. De voorschriften van het bestaande BPA geven aan dit deel van de tuin een bestemming als openbaar park. In de praktijk blijkt evenwel dat het binnengebied een onderdeel is van een private tuin.

Een onderzoek naar de biologische waarden van de aanwezige bomen wijst uit dat de waarde van het bomenbestand in de tuin relatief klein is. Er is slechts één boom die als waardevol kan beschouwd worden. Voorts zijn verschillende bomen slecht gevormd en gedeeltelijk afgestorven. Twee ervan zijn volledig afgestorven.



**Figuur 3 | situering in grondplan en luchtfoto deelgebied B met aanduiding binnengebied**

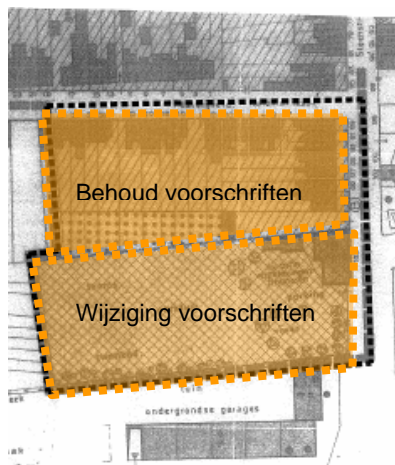
### **3 BESCHRIJVING VAN HET RUP STEENSTRAAT**

Met het RUP Steenstraat heeft het stadsbestuur de doelstelling om een functionele invulling te geven aan beide binnengebieden in de plangebieden A en B. De voorschriften van het RUP laten een woonontwikkeling toe die afgestemd is op de schaal van de omgeving.

#### **3.1 Plangebied A**

Voor plangebied A stelt het RUP Steenstraat voor om een functionele invulling van het binnengebied mogelijk te maken. Dit houdt in dat de voorschriften voor de tuin, waar momenteel geen bebouwing mogelijk is, zullen wijzigen ten gunste van een woonontwikkeling.

Voor het overige deel van het bouwblok blijven de bestaande BPA bestemmingen geldig, uitgezonderd van enkele minimale verfijningen inzake de verkavelingsvoorschriften.



**Figuur 4 | Bestaand BPA met aanduiding te wijzigen voorschriften**

##### **3.1.1 Bestemmingen**

Voor het noordelijke deel van het bouwblok blijft de bestemming als zone voor woningen behouden. Deze zone bevestigt de bestaande woonvorm, met in hoofdzaak eengezinswoningen met een eigen tuin. Dienstverlening op buurtniveau is tevens toegestaan. Een zone voor privaat groen bepaalt de voorschriften in de achtertuinten van enkele woningen.

Ten opzichte van het BPA 1/3a Hagelkruis en omgeving wijzigen de voorschriften van het binnengebied langs de Steenstraat.

Het RUP Steenstraat voorziet in een bestemming die een woonontwikkeling mogelijk maakt. Concreet betekent dat de voorschriften het volgende toelaten:

- Twee nieuwbouwvolumes voor wonen. De gelijkvloerse laag voor gebouw nabij de Steenstraat krijgt mogelijk een commerciële invulling. Ook gemeenschapsvoorzieningen zijn er mogelijk. De bovenliggende verdiepingen omvatten meergezinswoningen.
- Een circulatiezone voor de afwikkeling van gemotoriseerd verkeer langs de Steenstraat waarvan de oppervlakte is beperkt tot het strikt noodzakelijke;

- Een ondergrondse parking van één bouwlaag, toegankelijk vanuit de Steenstraat;
- Private tuinen

### **3.1.2 Bouwhoogtes**

De gehanteerde bouwhoogtes voor het binnengebied worden afgestemd op deze van de onmiddellijke omgeving. Dit betekent dat de twee nieuwbouvvolumes maximum uit drie bouwlagen bestaan, met een schuin dakvolume. De kroonlijsthoogte bedraagt hierdoor maximaal 9 meter.

De gehanteerde bouwhoogte stemt overeen met het ministerieel besluit tot onthouding van goedkeuring van de gedeeltelijke herziening van de Zone Steenstraat dat hierover een duidelijk standpunt inneemt.

### **3.1.3 Vloeroppervlakten**

De terreinoppervlakte ingenomen door de nieuwbouw bedraagt in grootteorde ca. 1000 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat in verhouding op 13 à 14 % van de totale terreinoppervlakte van het binnengebied nieuwbouw kan gerealiseerd worden (het binnengebied is ruim 7300 m<sup>2</sup> groot).

### **3.1.4 Aantal parkeerplaatsen**

De parkeerplaatsen die op begane grond worden georganiseerd zijn beschikbaar voor bezoekers of bewoners van de toekomstige woningen. Het aantal is gelimiteerd tot een vijftiental plaatsen langs de perceelsgrens met de Steenstraat waardoor de verkeersbewegingen in het binnengebied tot een minimum wordt herleid.

Een parking voor bewoners moet verplicht ondergronds en in één bouwlaag worden voorzien. Het ontwerp wordt compact geconcipeerd en in de nabijheid van de Steenstraat ingeplant, deels onder één van de twee nieuwbouvvolume en deels onder de circulatiezone.

### **3.1.5 Groenaanleg**

Voor wat betreft de groenaanleg is een onderscheid in twee types van privaat groen gemaakt.

Een eerste type groen betreft een grote aaneengesloten zone achteraan het binnengebied. Deze zone heeft een oppervlakte van ca. 2500 m<sup>2</sup>, wat iets minder is dan 1/3 van de totale oppervlakte.

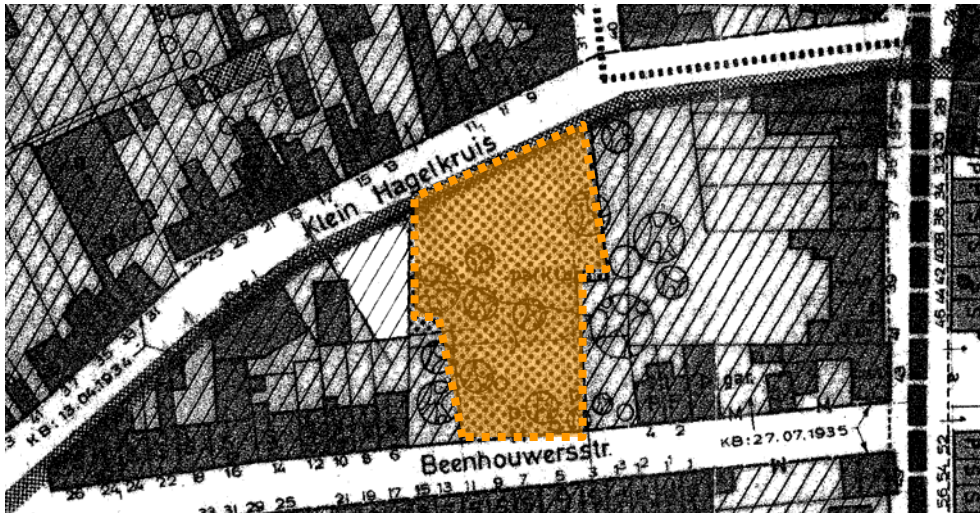
Een tweede type groen betreft de private tuinen die rechtstreeks aansluiten op de achter- en zijgevels van de woningen. Het aandeel van dit type groen bedraagt ruim 1000 m<sup>2</sup>.

Voor beide types is de verharde oppervlakte strikt beperkt tot de nodige tuinaanleg. Constructies worden slechts beperkt toegelaten.

Voor de opvang van hemelwater wordt maximaal gebruikt gemaakt van infiltratievoorzieningen en andere voorzieningen die de afvoer van water verminderen en vertragen. In de aaneengesloten tuinzone wordt een waterbuffer geïntegreerd in het tuinontwerp. De maatregelen inzake waterhuishouding komen voort uit een watertoets.

### 3.2 Plangebied B

Voor plangebied B stelt het RUP Steenstraat voor om een functionele invulling van het binnengebied mogelijk te maken. Dit houdt in dat de voorschriften voor de tuin, waar momenteel een bestemming als openbaar buurtpark geldt, zullen wijzigen ten gunste van een woonontwikkeling.



**Figuur 5 | Bestaand BPA met aanduiding te wijzigen voorschriften**

Voor het overige deel van het bouwblok blijven de bestaande BPA bestemmingen geldig.

#### 3.2.1 Bestemmingen

Voor het overgrote deel van het bouwblok blijft de bestemming voor wonen behouden. De bestaande woonvorm, met in hoofdzaak eengezinswoningen met een eigen tuin, wordt bevestigd.

Ten opzichte van het BPA 1/3a Hagelkruis en omgeving wijzigen de voorschriften van het binnengebied omgeven door de Beenhouwerstraat en Klein Hagelkruis. Het RUP Steenstraat voorziet in een bestemming die een woonontwikkeling mogelijk maakt. Concreet betekent dat de voorschriften het volgende toelaten:

- Langs de Beenhouwerstraat twee gekoppelde eengezinswoningen volgens de huidige bouwlijn;
- Langs Klein Hagelkruis een viertal gekoppelde eengezinswoningen die ten opzichte van de perceelsgrens inspringen.

#### 3.2.2 Bouwhoogtes

De bouwhoogtes van de nieuwbouw worden afgestemd op deze van de omgeving en bedragen twee bouwlagen, eventueel aangevulde met een dakverdieping onder een schuin dak.

#### 3.2.3 Vloeroppervlakten

De vloeroppervlakten stemmen overeen met de traditionele oppervlakten van gekoppelde en/of rijwoningen uit de omgeving.

### **3.2.4 Parkeren**

Het parkeren van de wagens wordt op de te verkavelen percelen opgevangen. Dit gebeurt ofwel inpandig, ofwel in een zone voor bijgebouwen.

### **3.2.5 Groenaanleg**

In de private tuinen worden slechts beperkt constructies toegelaten. Het binnengebied wordt zoveel mogelijk open en groen gehouden. Verharding is tot een minimum beperkt.

## 4 BELEIDSVISIE EN PLANNINGSCONTEXT

### 4.1 Het strategisch ruimtelijk structuurplan Antwerpen (s-RSA)

Het strategisch ruimtelijk structuurplan Antwerpen, het s-RSA, werd definitief goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 22 december 2006.

De visie voor de 'Waterstad' in het s-RSA omhelst een algemeen herstel van het waternetwerk. Een doelstelling is om de oorspronkelijke structuur van het waternetwerk te verbeteren en zichtbaar te maken daar waar mogelijk. Het kleinschalig netwerk moet daarbij beschouwd worden als een belangrijke ruimtelijke kwaliteit van de stad. Watergevoelige plekken vragen een specifieke inrichting en specifieke regels.



Figuur 6 | Selecties voor de Waterstad en Spoorstad

Het beeld van de 'Spoorstad' omvat alle ruimtelijke en functionele mobiliteitsaspecten. Het versterken van het openbaar vervoer wordt centraal gesteld binnen het lager netwerk dat onder meer bestaat uit het netwerk van trams, het netwerk van stedelijke en territoriale boulevards, lokale wegen, stations en spoorbundels.

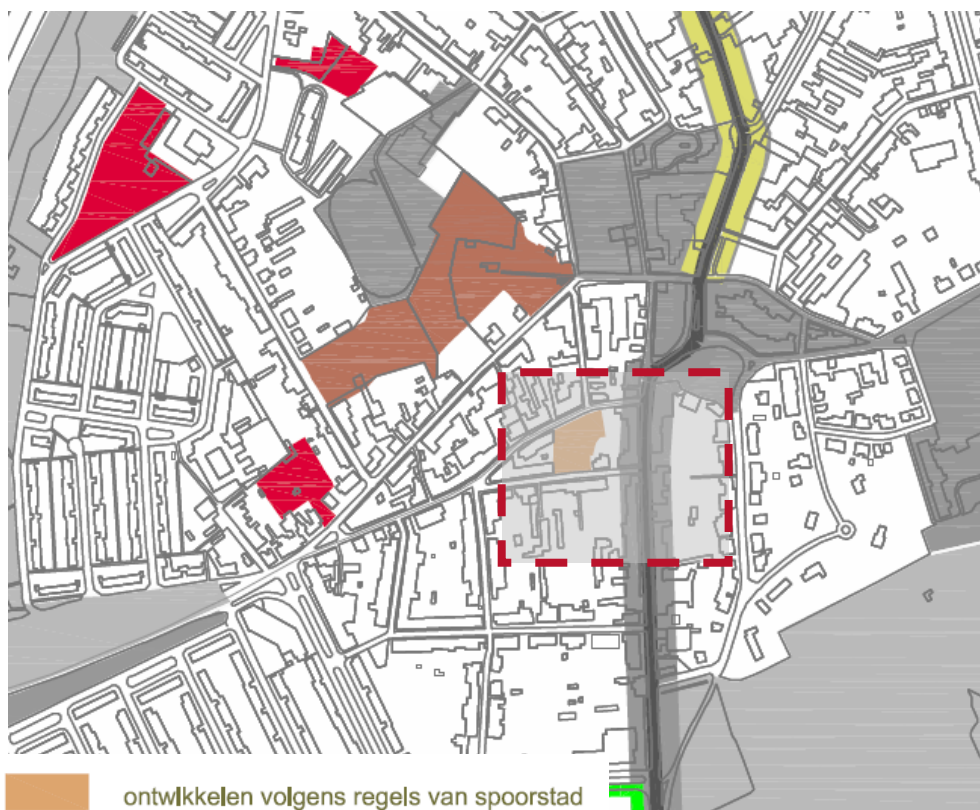
De Noorderlaan wordt in het s-RSA geselecteerd als territoriale boulevard (met tramverbinding). De territoriale boulevard verbindt het centrum van Antwerpen via de Noorderlaan met het centrum van Ekeren en de omgeving van Leugenberg.

Het beeld van de 'Poreuze stad' heeft betrekking op de morfologie van de stad. Als doelstellingen voor de morfologie gelden onder andere:

- het in gebruik nemen van 'holtes'. Het doel is het in gebruik nemen van leegstaande gebouwen voor residentiële of economische activiteiten, eventueel gekoppeld aan de vernieuwing van het materiële weefsel en de open ruimte;
- verbeteren van de leefkwaliteit. Het garanderen van de kwaliteit van wonen en werken, het verhogen van het welzijn is hierbij het doel.
- De straat als voorkeurslocatie. In het algemeen moet de straat als ontmoetingsruimte opnieuw ontdekt worden en kan bij de ontwikkeling van panden en gevels gestreefd worden om de relatie met de straat terug op te nemen. Vormen van 'gated communities' of projecten waarbij de rol van de

straat, als ontmoetingsruimte, ernstig benadeeld wordt, moeten worden vermeden.

Binnen het beeld van **'Dorpen en metropool'** zijn thematisch enkele maatregelen en acties voor wonen, werken en recreëren opgenomen.



**Figuur 7 | woonprogrammatie s-RSA**

Binnen de woningprogrammatie is plangebied B aangeduid als mogelijk te ontwikkelen gebied. De ontwikkeling gebeurt volgens de regels van spoorstad. Het s-RSA beklemtoont voorts het belang van de renovatie van bestaande woongebieden. Het bijkomend aanbod woningen moet immers worden gerealiseerd op basis van een keuze voor evenwichtige en kwalitatieve groei, op basis van de verschillende ruimtelijke mogelijkheden: renovatio urbis (of de kwalitatieve renovatie van bestaande bebouwde ruimtes) en het beperkt aansnijden van bijkomende gebieden.

#### **4.2 BPA 1/3a Hagelkruis en omgeving**

Het BPA nr 1/3a 'Hagelkruis en omgeving' werd ministerieel bekrachtigd in 1993 en werd opgemaakt voor een groot gebied van het centrum van Ekeren met als doelstelling om de woonkwaliteit en de leefbaarheid te garanderen.

In 2004 werd de procedure voor een gedeeltelijke herziening van het BPA 1/3a 'Hagelkruis en Omgeving' opgestart. De gedeeltelijke herziening 'Zone Steenstraat' is beperkt in oppervlakte en gericht op de wijziging van de voorschriften van een onderontwikkeld en verwaarloosd binnengebied.



verzonken. Kortelings na de overstromingen van 1998 werd gestart met de voorbereiding en de uitvoering van de opruimingswerken van deze koker. Een tweetal jaar later werden de werken beëindigd.

Een andere maatregel die werd vooropgesteld was het plaatselijk afkoppelen van het Schijn. Volgens dit principe wordt bijvoorbeeld de Schijnkoker parallel met de E19 beperkt voor water dat vanuit de omgeving van Merksem toekomt. Eenzelfde scenario is uitgewerkt voor Ekeren, waar het Schijn langs de A12 op die manier nog enkel als 'lokale' opvang van water dient.

Aquafin nam de sanering van de Oude Donkse beek op in het Optimalisatieprogramma 2008 (goedgekeurd door Vlaamse Regering in 2006).

#### **4.4.2 Hydrologische en hydraulische studie van het stroomgebied van de Donkse, Oudelandse en Laarse beek**

De studie 'Hydrologische en hydraulische studie van het stroomgebied van de Donkse beek, Oudelandse beek en Laarse beek, onbevaarbare waterlopen nrs. 3.05, 3.06 en 3.07 van de 2<sup>de</sup> categorie' werd in 2004 in opdracht van de dienst Waterbeleid van het Provinciebestuur Antwerpen opgemaakt.

De aanleiding voor deze studie is onder meer de overstromingen in 1998, 1999 en 2000. De studie omvat oplossingsvoorstellen en alternatieven ter voorkoming van wateroverlast, rekening houdend met de beleidsrichtlijnen omtrent integraal waterbeleid.

Uit de inventarisatie van deze studie blijkt dat de overstromingen in Ekeren verschillende oorzaken kenden. Ze hadden ofwel te maken met een te kleine doorvoercapaciteit van de waterlopen zelf, hetzij met opstuwing vanuit de Schijnoverwelling, mogelijk met een combinatie van beiden.<sup>1</sup>

Na verder onderzoek zijn in deelrapport III verschillende scenario's vastgelegd ter voorkoming van wateroverlast. Een van de weerhouden scenario's omvat het creëren van bijkomende berging in het gebied rond Oude Landen door een gedeeltelijke omlegging van de Laarse Beek naar de Oudelandse Beek in combinatie met een herprofilering van de Laarse Beek tussen de Bredabaan en enkele tientallen meters afwaarts van de Waghemansbrug. De omleiding van de Laarse beek biedt mogelijkheden om dit deel van de Oude Landen als overstromingsgebied te laten ontwikkelen.

---

<sup>1</sup> Uit: deelrapport 1, p 83

## **5 SCREENING MOGELIJKE EFFECTEN**

### **5.1 Inleiding**

Een screening naar mogelijke relevante factoren die in milieueffecten zouden kunnen resulteren, werd uitgevoerd. In dit hoofdstuk is een samenvatting te vinden van de verschillende relevante thema's waarover binnen de screening uitspraken gevraagd worden.

### **5.2 Kenmerken van het RUP**

#### **5.2.1 Mate van kader voor andere projecten en activiteiten**

Het RUP Steenstraat vormt een kader voor andere toekomstige ontwikkelingen, in die zin dat het bepalend is voor de vergunningverlening van stedenbouwkundige aanvragen.

#### **5.2.2 Mate van invloed op andere projecten en programma's**

Het RUP Steenstraat heeft geen rechtstreekse invloed op projecten en programma's.

Indirect heeft het RUP invloed op doelstellingen zoals geformuleerd in het s-RSA. Het s-RSA stelt voor de woningprogrammatie dat naast het aansnijden van nieuwe gebieden voor ontwikkeling ook moet worden ingezet op renovatie van bestaande gebieden. Het beleid moet in functie van duurzaam ruimtelijk beleid vooral insteken op het herstellen, versterken en bestendigen van het bestaand weefsel. Dit gebeurt via het bestrijden van leegstand en verwaarlozing, verdichting en ontpitting, bouwblokrenovatie,...

Het binnengebied langs de Steenstraat waarvoor dit RUP wordt opgemaakt past binnen deze beleids optie.

#### **5.2.3 Relevantie voor integratie van milieuoverwegingen duurzame ontwikkeling**

Het stimuleren van duurzame ontwikkeling is één van de uitgangspunten van het s-RSA.

In de toelichtingsnota van het RUP wordt opgenomen dat duurzame ontwikkeling, zowel wat betreft materiaal- en energiegebruik als via ontwerpmatige ingrepen die flexibiliteit voor later hergebruik toelaten uitgangspunten moeten zijn voor de ontwikkelingen in het plangebied.

Voor de op te richten bebouwing geldende de EPB-eisen.

### **5.3 Beschrijving van referentiesituatie, geplande situatie en milieueffecten**

#### **5.3.1 Bodem en grondwater**

##### **Structuur ondergrond**

###### Beschrijving referentiesituatie

- De plangebieden A en B van het RUP bevinden zich in een dichtbebouwde omgeving. Het bodemgebruik is hierdoor momenteel overwegend stedelijk en dus niet-natuurlijk.
- De structuur van de ondergrond is tijdens de laatste decennia nauwelijks gewijzigd: beide binnengebieden waarvoor een ontwikkeling is gepland zijn reeds verschillende jaren ingericht als tuin.
- De bodemkaart toont voor beide plangebieden een kunstmatige grond.
- Ten zuiden van plangebied A is er sprake van een sterk gleyige zware kleibodem zonder profiel (textuur U, drainageklasse e). Deze ondergrond is niet geschikt voor infiltratie omwille van de textuur en ongunstige drainageklasse.

###### Beschrijving geplande situatie

- Ten gevolge van het RUP wordt het stedelijk weefsel verder aangevuld. De belangrijkste ingrepen op de bodem door de uitvoering van het RUP zijn de uitgraving en het ruimtebeslag voor de nieuwbouw van de woningen en het daaraan gekoppeld grondverzet en een wijziging van de bestemming van de uitgegraven grond.
- Voor het bufferen van hemelwater wordt gerekend op een volledige buffering. Daarbij worden de bepalingen van de gewestelijke verordening als minimum gehanteerd om een bijkomend capaciteit op het terrein te creëren.
- Bijkomend wordt in de tuin verplicht een buffer aangebracht.
- Het herprofilen van de bestaande greppel in plangebied A, zorgt voor de natuurlijke ontwatering van het terrein en de omliggende percelen. Het profiel van de greppel krijgt volgende afmetingen: vloerbreedte: 50cm, kruinbreedte: 170cm, diepte 60cm en een helling van 4/4.

###### Beoordeling score

- Matig negatief (-1)

##### **Toestand grondwatertafel**

###### Beschrijving referentiesituatie

- Het plangebied is gelegen in een stedelijk bouwblok waar in het verleden, door de bouw van woningen en meergezinswoningen, met bijhorende ondergrondse parkeerniveaus en kelders, de bodem werd verstoord.

###### Beschrijving geplande situatie

- Het plangebied van het RUP wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van verstoorde bodems. Impact van de bemaling (zetting) op de bodems in het studiegebied wordt bijgevolg niet onmiddellijk verwacht.
- Voor de bouw van een ondergrondse parking in deelgebied A wordt een deel van de grond uitgegraven.

Beoordeling score:

- Niet significant (0)

### **Bodem- en grondwaterverontreiniging**

Beschrijving referentiesituatie

- Er is geen bodemverontreiniging te verwachten aangezien er in het verleden geen risico-activiteiten aanwezig waren.

Beschrijving geplande situatie

- Het RUP laat geen bodemvervuilende activiteiten toe.

Beoordeling score

- Niet significant (0)

### **5.3.2 Oppervlaktewater**

#### **Structuur afwatering**

Beschrijving referentiesituatie

- Doorheen deelgebied A loopt een greppel die door het beperkte onderhoud dat eraan gebeurt haar natuurlijk vermogen om water op te vangen niet ten volle kan benutten.
- De onmiddellijke omgeving van dit deelgebied is watergevoelig en wordt als overstromingsgevoelig beschouwd.
- De Donkse beek is ingebuisd ter hoogte van deelgebied A en stroomt vanuit het oosten (Oude Landen) langs Rozemaai richting Groot Schijn. Ook de Oudelandse beek die doorheen de Oude Landen stroomt takt aan op het Groot Schijn.

Beschrijving geplande situatie

- De afwateringsgreppel in deelgebied A wordt in haar natuurlijke functie hersteld. De afmetingen van de greppel worden in de stedenbouwkundige voorschriften vastgelegd. (reeds vermeld onder 4.3.1.)
- De resultaten van de uitgevoerde watertoets zijn bepalend voor de inrichting van het binnengebied.

Beoordeling score

- Niet significant (0)

### **Waterkwaliteit**

#### Beschrijving referentiesituatie

- In het binnengebied zijn geen momenteel activiteiten aanwezig die de waterkwaliteit beïnvloeden.

#### Beschrijving geplande situatie

- Vervuilende activiteiten zijn niet toegestaan.
- Bij de vergunningverlening worden verplichtingen opgelegd die de waterkwaliteit ten goede komen (vb afvoer regenwater).
- Hemelwaterputten worden volgens de geldende stedenbouwkundige verordening opgelegd.

#### Beoordeling score

- Niet significant (0)

### **Afvoer en buffering van water**

#### Beschrijving referentiesituatie

- Beide binnengebieden waarop een woonontwikkeling mogelijk wordt, doen momenteel dienst als tuin. Voor de afvoer of buffering van water zijn geen specifieke maatregelen genomen.

#### Beschrijving geplande situatie

- De watertoets die werd verricht voor de gedeeltelijke herziening van het BPA 1/3a Hagelkruis en omgeving, leverde een set van aanbevelingen op die als basis gelden voor het RUP Steenstraat: In de voorschriften worden verplichte maatregelen opgenomen die bijkomende waterproblemen vermijden.
  - Herprofilen van de bestaande greppel;
  - Voorzien van hemelwaterputten conform de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening;
  - Buffervolume (45 m<sup>3</sup>) met beperkt doorvoerdebiet van 12l/s d.m.v. een wervelventiel. De noodoverlaat wordt voorzien d.m.v. een overstort. Op deze manier wordt de mogelijke schade van wateroverlast op het binnengebied zelf opgevangen door het water opnieuw voldoende ruimte te geven. Dit water wordt vertraagd afgevoerd naar de riolering d.m.v. een wervelventiel, zodat er geen schade kan ontstaan op andere plaatsen.

#### Beoordeling score

- Niet significant (0)

### **5.3.3 Geluid en trillingen**

#### **Algemene geluidskwaliteit**

#### Beschrijving referentiesituatie

- In de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn geen activiteiten of functies die een opvallend hoog geluid opwekken. Gemotoriseerd verkeer in het centrum van Ekeren vormt de grootste bron van geluid.
- Verkeersbewegingen van en naar de deelgebieden brengen in beperkte mate geluid voort.

#### Beschrijving geplande situatie

- In het plangebied wordt enkel een woonfunctie toegevoegd, hiervan is geen geluidshinder voor de omgeving te verwachten.
- De geluidsimpact van het gegenereerde verkeer is vergelijkbaar met de huidige referentiesituatie.

#### Beoordeling score

- Niet significant (0)

### **Verkeersgeluid**

#### Beschrijving referentiesituatie

- De verkeersgeneratie van het plangebied is momenteel beperkt tot de bewegingen van bewoners en bezoekers van de woningen en lokale functies.
- Het plangebied van het RUP is gelegen in het centrum van Ekeren nabij één van de invalswegen naar het centrum. Deze weg, die via de Noorderlaan het centrum van Antwerpen bereikbaar maakt, verwerkt dagelijks grote hoeveelheden verkeer. Dit verkeer vormt de voornaamste geluidsbron in de omgeving.

#### Beschrijving geplande situatie

- De impact van de geplande ontwikkelingen is dermate klein dat geen negatieve effecten op het verkeersgeluid te verwachten zijn. De toegelaten functie, zijnde wonen, veroorzaakt geen specifieke geluidsoverlast noch trillingen.
- De geluidsimpact van het gegenereerde verkeer zal zeer beperkt zijn.
- De toekomstige tramverbinding naar Ekeren kan een deel van het verkeer tussen Ekeren en het centrum van Antwerpen opvangen waardoor geluid veroorzaakt door gemotoriseerd verkeer verminderd.

#### Beoordeling score

- Niet significant (0)

### **Geluid en trillingen in aanlegfase**

#### Beschrijving referentiesituatie

- Door het gebrek aan activiteiten in het binnengebied is er geen sprake van opvallend geluid of trillingen.

Beschrijving geplande situatie

- Tijdens de ontwikkeling van het binnengebied kan de geluidsbelasting voor de omliggende woningen toenemen. De effecten van geluidsveroorzakende werkzaamheden, zoals graafmachines, werfverkeer, ... zullen merkbaar zijn voor omwonenden. Deze belasting is echter tijdelijk en acceptabel op voorwaarde dat geen uitspattingen gebeuren.

Beoordeling score

- Niet significant (0)

**5.3.4 Lucht**

**Algemene luchtkwaliteit / verkeersemmissies lucht**

Beschrijving referentiesituatie

- De twee deelgebieden zijn gelegen in het centrum van Ekeren en liggen bijgevolg in een omgeving die verkeer aantrekt. Voor deelgebied A is er sprake van nieuw verkeer gelet op het feit dat het binnengebied nu louter als tuin dienst doet en derhalve geen verkeer aantrekt. Voor wat betreft deelgebied B genereert deze locatie door de huidige activiteiten, waaronder een taxibedrijf, wel verkeersbewegingen. De ontwikkelingsmogelijkheden van beide gebieden zullen in functie van de draagkracht van de omgeving worden afgebakend.

Beschrijving geplande situatie

- Bij de verdere ontwikkeling als stedelijke woonblokken is er een zeer beperkte emissie van pollutanten door het gegenereerde verkeer in het centrum van Ekeren te verwachten.
- Voor het ontwerp van de woonontwikkelingen wordt in de toelichtingsnota opgenomen dat duurzaamheid een uitgangspunt is. Zuinig energiegebruik is één van de manieren om dit te realiseren, een beperkt brandstofgebruik voor de verwarming van de gebouwen heeft immers een positief effect op de plaatselijke luchtkwaliteit.
- Beide deelgebieden zijn door de geplande tramverbinding naar Ekeren in de toekomst vlotter bereikbaar met het openbaar vervoer. Door het beperken van het aantal parkeerplaatsen voor bezoekers wordt getracht het gebruik van de tramverbinding te stimuleren om zo de extra uitstoot aan luchtvervuilende stoffen in te dijken.

Beoordeling score

- Niet significant (0)

**Geur- en stoffinder**

Beschrijving referentiesituatie

- Het plangebied bevat geen geuroverlast of stoffinder veroorzakende functies.

#### Beschrijving geplande situatie

- Binnen het bouwblok is geen lichtpollutie te verwachten. De toegestane ontwikkelingen zijn kleinschalig en gekoppeld aan een woonfunctie waardoor geen overlast wordt veroorzaakt.
- Het RUP sluit de ontwikkeling van activiteiten die geuroverlast of stofhinder veroorzaken uit. Milieuvergunningsplichtige activiteiten worden in het plangebied uitgesloten.

#### Beoordeling score

- Niet significant (0)

### **5.3.5 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie**

#### **Structurele en perceptieve kenmerken landschap**

##### Beschrijving referentiesituatie

- In de onmiddellijke omgeving van het plangebied bevindt zich het beschermd landschap van de Oude Landen. Dit natuurreserveaat behoort tevens tot een relictzone.

##### Beschrijving geplande situatie

- De geplande ontwikkeling van de deelgebieden doet geen afbreuk aan de landschappelijke waarde van de Oude Landen.
- De visuele impact van de ontwikkelingen blijft voornamelijk beperkt tot de omliggende woningen en aangrenzende straten van het plangebied. Door de bouwvolumes af te stemmen op deze van de onmiddellijke omgeving wordt de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet overschreden.

#### Beoordeling score

- Niet significant (0)

#### **Erfgoedwaarde**

##### Beschrijving referentiesituatie

- De plangebieden omvatten geen beschermde monumenten en maken geen deel uit van een beschermd dorps- of stadsgezicht. De inventaris 'Bouwen door de eeuwen heen' vermeldt geen bouwkundig erfgoed.
- Lijnrelicten komen niet voor in de nabijheid van het plangebied. De kerk in het centrum van Ekeren is aangeduid als puntrelict.

##### Beschrijving geplande situatie

- Het RUP voorziet geen afbraak of wijziging van waardevolle gebouwen.
- De invulling van de binnengebieden heeft geen invloed op erfgoedwaarden in de buurt.

- Ten opzichte van het bestaande gebouw op het terrein langs de Steenstraat, waarvoor in het bestaande BPA het behoud voorop staat, worden voorschriften opgenomen die een harmonische samenhang met de nieuwbouw garanderen.

Beoordeling score

- Niet significant (0)

### **Archeologie**

Beschrijving referentiesituatie

- De betrokken deelgebieden zijn respectievelijk gesitueerd in een zone die op de lokale archeologische advieskaart wordt aangeduid als zone voor adviesplicht (deelgebied A) en als zone voor zone voor adviesplicht in gevallen in gevallen groter dan 2000 m<sup>2</sup> (deelgebied B).

Beschrijving geplande situatie

- In de voorschriften van het RUP Steenstraat wordt een regulering rond archeologisch patrimonium opgenomen conform de archeologische advieskaart.

Beoordeling score

- Niet significant (0)

### **5.3.6 Fauna en flora**

#### **Ecologische kwaliteit**

Beschrijving referentiesituatie

- De biologische waarderingskaart geeft voor de plangebieden geen waardevolle elementen aan. Habitatrichtlijngebieden komen in het district Ekeren niet voor.
- De Oude Landen is biologisch van grote waarde: nagenoeg heel dit gebied is waardevol tot zeer waardevol. Ook is het opgenomen in het Vlaams Ecologisch Netwerk als GEN gebied.

Beschrijving geplande situatie

- Er zijn geen effecten van de geplande ontwikkeling op de natuurwaarden van de Oude Landen.

Beoordeling score

- Niet significant (0)

#### **Verstoring avifauna**

Beschrijving referentiesituatie

- De biologische waarderingskaart geeft de Oude Landen weer als faunistisch voornaam gebied.

Beschrijving geplande situatie

- De geplande ontwikkeling is dermate kleinschalig dat geen invloed kan verwacht worden nabij gelegen gebieden die faunistisch van belang zijn.

Beoordeling score

- Niet significant (0)

### **5.3.7 Mens – ruimtelijke en sociale aspecten**

#### **Gebruikswaarde**

Beschrijving referentiesituatie

- Het binnengebied in deelgebied A heeft momenteel nauwelijks een gebruikswaarde. Enkel het deel grenzend aan de Steenstraat wordt vrij intens gebruikt als parking. Het overgrote deel van het binnengebied is dermate verwaarloosd en verwilderd dat het niet meer wordt gebruikt.
- Het binnengebied in plangebied B is ingericht als private tuin. Hoewel de huidige bestemming een openbaar buurtpark toelaat, blijft het gebruik voor omwonenden beperkt tot aangenaam zichtgroen van op de straat.

Beschrijving geplande situatie

- Het RUP beoogt de verdere uitbouw van woonfuncties, eventueel aangevuld met een gemeenschapsfunctie, in het centrum van Ekeren te stimuleren.
- Door een ontwikkeling toe te laten binnen in beide plangebieden verhoogt de gebruikswaarde ervan aanzienlijk.

Beoordeling score

- Sterk positief (+3)

#### **Beeld- en belevingswaarde**

Beschrijving referentiesituatie

- Beide deelgebieden verzorgen momenteel een rol als 'zichtgroen' voor omwonenden.
- Voor deelgebied A geldt dat de huidige verschijningsvorm een verwaarloosde aanblik biedt.

Beschrijving geplande situatie

- Door de ontwikkeling van beide binnengebieden zal een deel van het groene karakter van het terrein verdwijnen. Dit wordt evenwel vervangen door een kwalitatieve inrichting.
- De bebouwing in de binnengebieden wordt zo ingeplant en opgebouwd dat de privacy van bewoners en omwonenden maximaal wordt gegarandeerd.

Beoordeling score

- Sterk positief (+1)

### **Leefbaarheid en woonkwaliteit**

Beschrijving referentiesituatie

- Het plangebied omvat twee deelgebieden in stedelijk bouwblokken met een relatief groen karakter. De aangrenzende woningen beschikken veelal over private tuinen.

Beschrijving geplande situatie

- Het RUP Steenstraat voorziet in een bijkomende verdichting in twee bouwblokken in het centrum van Ekeren. Deze verdichting gebeurt conform de filosofie van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). In het RSV wordt de metafoor "Vlaanderen: open en stedelijk" voorgesteld om een trendbreuk te realiseren in het ruimtelijk orderingsbeleid in Vlaanderen. Open en stedelijk duidt op het gewenst onderscheid tussen enerzijds de steden en stedelijke gebieden en anderzijds de buitengebieden. In Ekeren betekent deze aanpak concreet dat de woningprogrammatie is gekoppeld aan de afbakening van het stedelijk gebied waardoor in de overige delen van Ekeren meer nadruk wordt gelegd op het behoud van de landschappelijke waarde van het groene en open karakter van de open ruimten en een beperkt woningprogramma in mogelijk aan te snijden gebieden.
- Het parkeren voor de bewoners in deelgebied A van de meergezinswoningen wordt ondergronds voorzien. Daardoor kan de ruimte bovengronds optimaal worden benut voor het inrichten van een kwaliteitsvolle ruimte.

Beoordeling score

- Sterk positief (3)

### **5.3.8 Mens – verkeer**

#### **Verkeersstructuur / bereikbaarheid**

Beschrijving referentiesituatie

- Beide deelgebieden worden ontsloten via openbare wegen en zijn vlot bereikbaar met de wagen en met het openbaar vervoer.

Beschrijving geplande situatie

- De ontwikkeling van de deelgebieden verandert niets aan de bereikbaarheid van de omgeving of aan de verkeersafwikkeling langs de Steenstraat, de Beenhouwerstraat of Klein Hagelkruis. De vraag naar parkeermogelijkheden die beide ontwikkelingen zullen genereren wordt binnen het plangebied van het RUP opgenomen.

Beoordeling score

- Niet significant (0)

### **Intensiteit en doorstroming autoverkeer**

#### Beschrijving referentiesituatie

- De kantoorfuncties in het bestaande gebouw genereren in beperkte mate verkeer.
- De firma Star Taxi en Limo werkt vanuit een van de kantoren in het bestaande gebouw langs de Steenstraat in plangebied A. Het wagenpark staat op het binnengebied. Dit bedrijf genereert de meeste verkeersbewegingen in het binnengebied.

#### Beschrijving geplande situatie

- Het bijkomend verkeer dat door de ontwikkeling van meergezinswoningen ontstaat wordt volledig opgevangen op het terrein zelf om overlast in omliggende straten te vermijden.
- De verkeersbelasting na de ontwikkeling tot woongebied is vergelijkbaar of kleiner met de huidige situatie. Het taxibedrijf verdwijnt waardoor aan –en afrijdende taxi's geen druk meer leggen op de omgeving. Het woonverkeer dat ontstaat bij ontwikkeling van het binnengebied is beperkt.

#### Beoordeling score

- Niet significant (0)

### **Veiligheid en comfort van zwakke weggebruikers**

#### Beschrijving referentiesituatie

- In de onmiddellijke omgeving van het plangebied is het openbaar domein uitgerust met ruime voetpaden en een fietspad van en naar het centrum van Ekeren.

#### Beschrijving geplande situatie

- De ontwikkeling van het plangebied heeft geen invloed op de veiligheid of het comfort van zwakke weggebruikers op het openbaar domein. Verkeersgenererende activiteiten worden toegestaan, noch wordt een ontwikkeling toegestaan waarvoor zwaar vervoer of veelvuldig transport nodig is.

#### Beoordeling score

- Niet significant (0)

### **Aanbod en doorstroming openbaar vervoer**

#### Beschrijving referentiesituatie

- Het plangebied is momenteel goed bereikbaar met openbaar vervoer. Enkele streekbuslijnen die de omliggende gemeenten met het centrum van Antwerpen verbinden hebben een halteplaats in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.

#### Beschrijving geplande situatie

- Door de geplande tramverbinding met Ekeren zal het plangebied in de toekomst vlotter bereikbaar worden met het openbaar vervoer. De inplanting van de verdichtingsprojecten komt zo tegemoet aan de doelstellingen die door meerdere beleidsniveaus worden nagestreefd om stedelijke ontwikkeling te voorzien in de directe nabijheid van openbaar vervoer. De aanwezigheid van de tramverbinding zal een meerwaarde zijn voor beide ontwikkelingen. Door een beperking van het aantal parkeerplaatsen voor bezoekers wordt getracht het gebruik van de tramverbinding te stimuleren.

#### Beoordeling score

- Sterk positief (+3)

## **6 ARGUMENTATIE WAAROM GEEN PLAN-MER WORDT OPGEMAAKT**

Gelet op de zeer beperkte impact van het RUP Steenstraat op de omgeving, de afwezigheid van risico's voor menselijke gezondheid en veiligheid en op de relevante milieuproblemen zoals beschreven in hoofdstuk 4, en aangezien geen grensoverschrijdende effecten verwacht kunnen worden, zijn we van mening dat geen plan-MER dient opgemaakt te worden.

### **6.1 Verzoek tot advies binnen 30 dagen**

Wij vragen U om uiterlijk binnen de 30 dagen na ontvangst van het verzoek tot raadpleging het advies over te maken door betekening of tegen ontvangstbewijs aan de initiatiefnemer.