

PROJECT HOEKAKKER EKEREN
STAD ANTWERPEN
masterplan



Colofon

opdracht

Masterplan Ekeren Hoekakker
januari 2017

opdrachtgever

contactpersoon Vooruitzicht nv

Jessica Delannoy
Leopold de Waelplaats 26
2000 Antwerpen
T 0496/97.75.85 - T 03/260.95.78
E jessica.delannoy@vooruitzicht.be
www.vooruitzicht.be

contactpersoon De Ideale Woning

Peter Vande Sompele
Diksmuidelaan 276
2600 Berchem
T 03/320 29 81
peter.vande.sompele@deidealewoning.be
<http://www.deidealewoning.be/>

contact stad Antwerpen

bedrijf Stadsontwikkeling | afdeling Ruimte
Francis Wellesplein 1
2018 Antwerpen
T 03 338 23 81
ruimtelijkeplanning@stad.antwerpen.be
www.antwerpen.be

opdrachthouder

BUUR / bureau voor urbanisme

contactpersoon

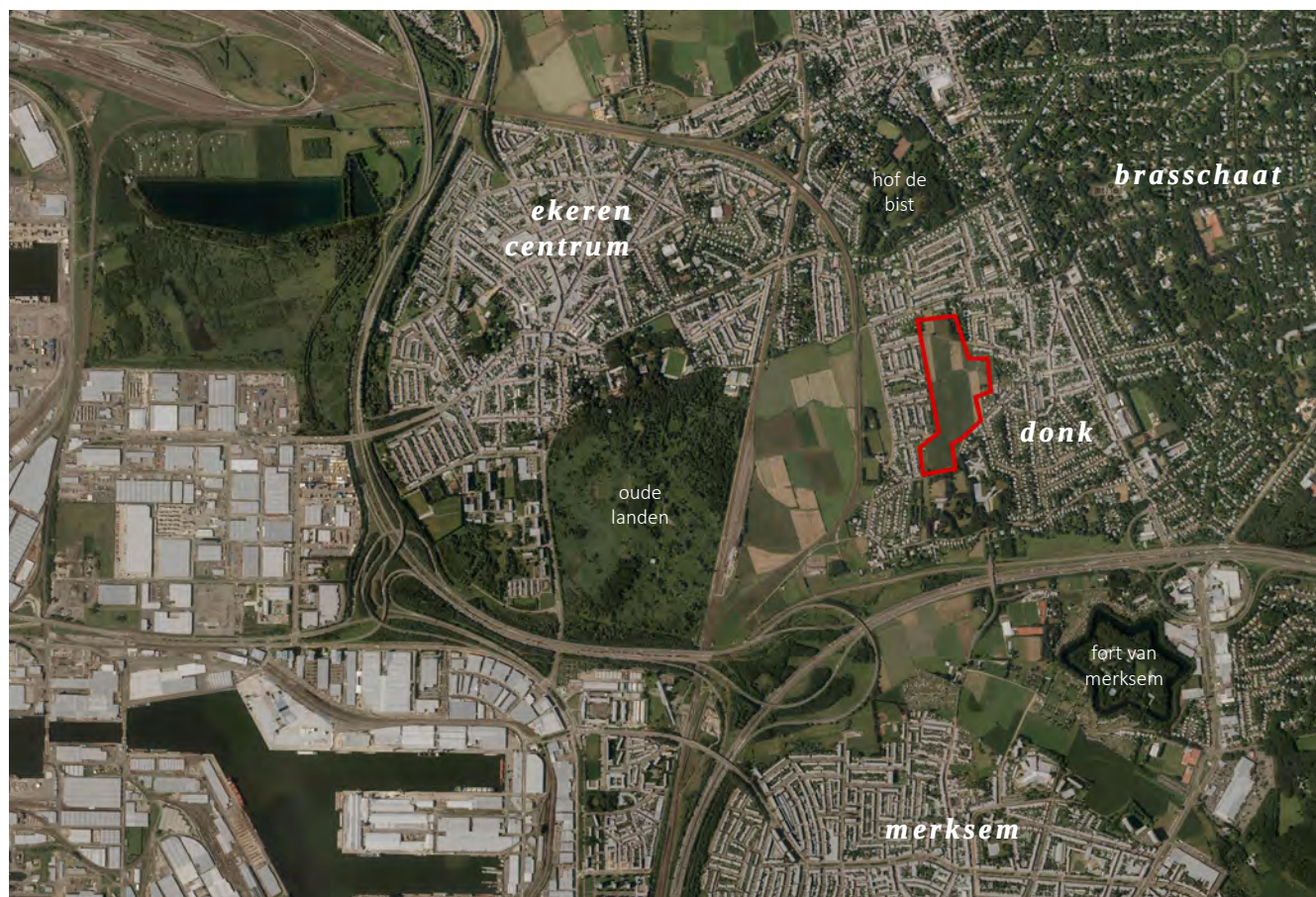
Ellen Steenwegen
Sluisstraat 79 / 03.02 • B-3000 Leuven
T 016.89.85.50 _ F 016.89.85.49
E ellen@buur.be
www.buur.be

Inhoud

4	inleiding
P.7	1. UITDAGINGEN VOOR EKEREN DONK
8	Patrimonium en voorzieningen
10	Water
15	Mobiliteit
P.16	2. KRIJTLIJNEN EN CONCEPTEN
18	Groen hart voor Donk
22	Ruimte voor water
26	Stedelijk weefsel afwerken
30	Connecties met de wijk
P.34	3. MASTERPLAN
38	Parkrand
46	Voorzieningen
48	Ontsluiting
50	Parkeren
52	Bebouwde en verharde ruimte
53	Groene ruimte
54	Bouwhoogte
55	Bouwwelden
56	Ruimteboekhouding
58	Fasering
P.63	4. BIJLAGEN
	Proces
	Mobiliteitsstudie (MINT)
	Studies water (IMDC)



Situering Ekeren (Donk) in stad Antwerpen



 Situering projectgebied Hoekakker

Inleiding

Voorliggend document presenteert het masterplan van Hoekakker.

Het projectgebied van ca. 18ha is gelegen in de wijk Donk in Ekeren. Vandaag bestaat de site grotendeels uit weiland en akker en is het slechts beperkt toegankelijk. Een derde van Hoekakker is in eigendom van de Ideale woning en twee derde van Vooruitzicht nv. Beide partijen besloten samen met de stad een masterplan op te maken los van de eigendomsstructuur.

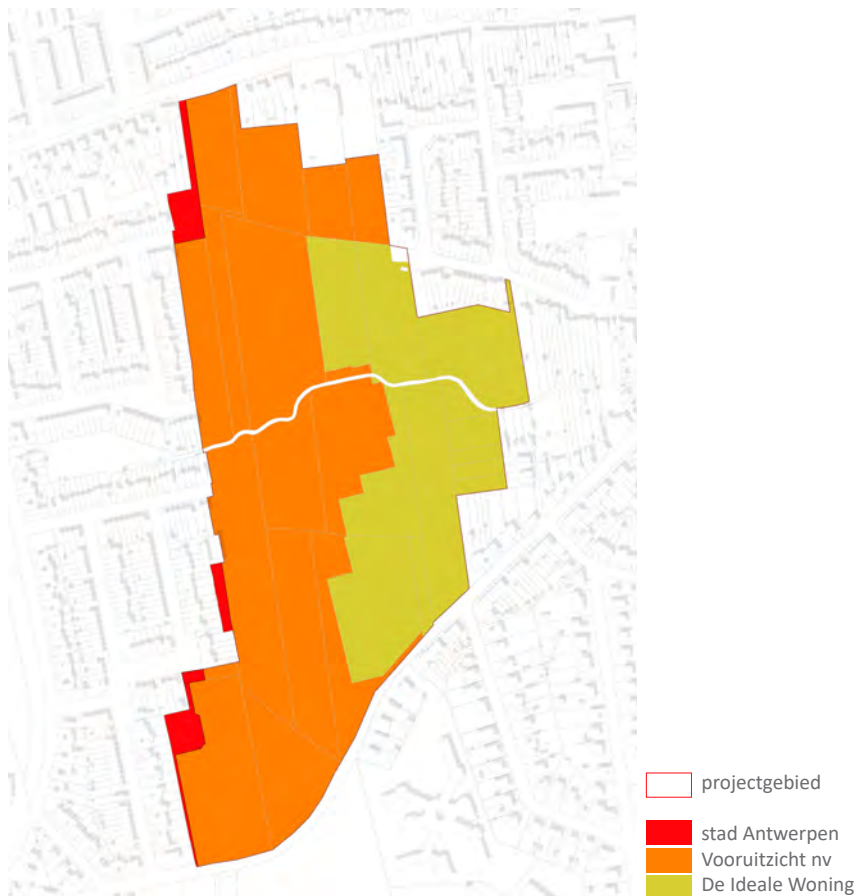
Hoekakker wordt in het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen bestemd als woongebied (vanaf januari 2016). Begin 2015 is gestart met de opmaak van het masterplan. Hier wordt ingezet op zo veel mogelijk win-wins op vlak van groen, water, wonen, voorzieningen en mobiliteit. De eigenaars wensen een open en duurzaam proces te voeren met alle stakeholders.

Na de opmaak van het voorontwerp masterplan (augustus 2016) werd gestart met de opmaak van een gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan voor de volledige site. Dit RUP wordt opgemaakt door de stad en zal de huidige bestemming verfijnen en randvoorwaarden vastleggen voor de toekomstige ontwikkeling. Aanvullend op het masterplan en het RUP zal ook een beeldkwaliteitsplan architectuur uitgewerkt en een beeldkwaliteitsplan openbaar domein. Het parkontwerp wordt met participatie van buurt opgemaakt. Er is overeengekomen dat de basis van het park wordt aangelegd vooraleer de bouwvelden worden ontwikkeld.

LEESWIJZER

Het document is opgedeeld in 4 hoofdstukken:

1. de uitdagingen voor de wijk en condities voor het ontwerp
2. de krijtlijnen en concepten die de visie voor het stedenbouwkundig ontwerp toont
3. het masterplan en ontwerpend onderzoek
4. bijlagen:
 - overzicht proces
 - mobiliteitsstudie (MINT)
 - studies water (IMDC)



Eigendomskaart



Uitdagingen voor Ekeren Donk

De omgevingsanalyse van de stad Antwerpen en de data in de buurtmonitor van Antwerpen geven inzichten in een aantal uitdagingen waarvoor Ekeren Donk staat bij volgende thema's:

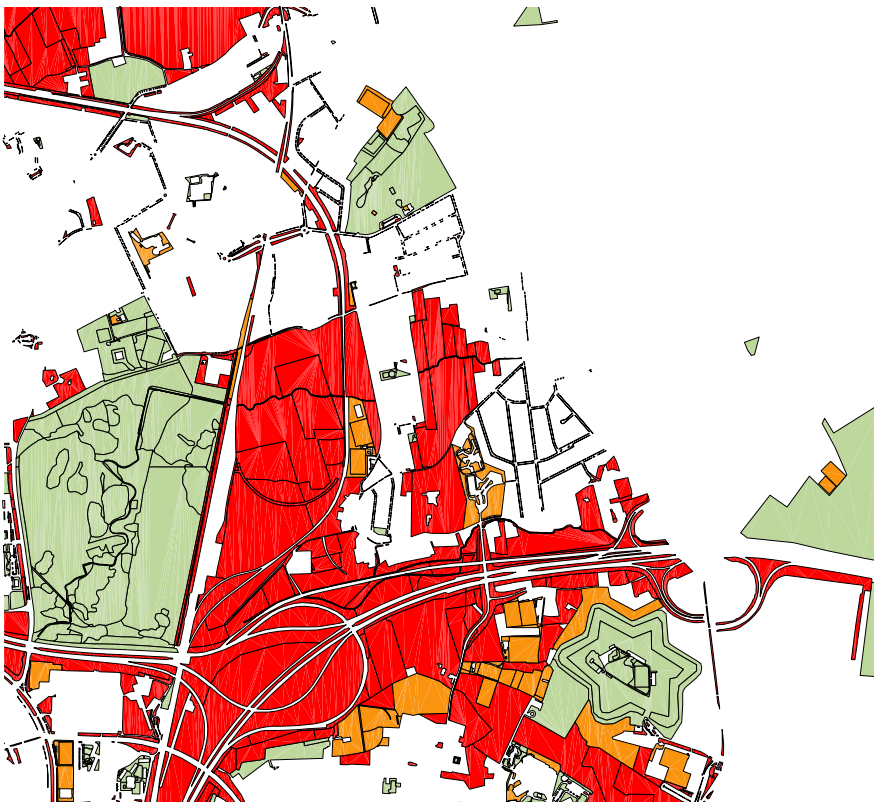
- Bevolking*
- Ruimtebeslag en open ruimte*
- Voorzieningen*

De analyse en uitwerking van de waterproblematiek Ekeren Donk en de mobiliteit worden ondersteund door de expertise van IMDC en MINT nv.



Morfologie (bron: stad Antwerpen + terreinanalyse BUUR)

- alleenstaande woningen
- rijwoningen
- appartementen



Toegankelijk groen (bron: stad Antwerpen)

- onder voorwaarden toegankelijk
- ontoegankelijk
- toegankelijk

Patrimonium en voorzieningen

BEVOLKING

In Ekeren Donk is een sterke tendens van vergrijzing op te merken t.o.v. de rest van Antwerpen. Het aandeel senioren groeit en het aandeel kinderen daalt.

Tegelijkertijd is het woningaanbod éézijdig. In Donk is een overwicht aan ééngezinswoningen en weinig appartementen. Daarnaast is er toenemende onderbewoning: grote eensgezinswoningen worden vaak door 1 of 2 mensen bewoond (zo blijven ouders in de gezinswoning wonen nadat de kinderen uit huis zijn). Voorlopig is er geen vernieuwing van het aanbod te verwachten, behalve in Hoekakker

Starters en senioren hebben het wellicht moeilijk om in eigen wijk een aangepaste woning te vinden. Bijgevolg zou dit kunnen leiden op gedwongen verhuis naar een andere wijk of district.

RUIMTEBESLAG EN OPEN RUIMTE

Op Linkeroever na, is het aandeel bebouwde oppervlakte in Ekeren het laagste van de stad Antwerpen. Maar opvallend is dat Ekeren een groot aandeel onverharde ruimte heeft, maar een zeer laag aandeel gebruiksgroen. Er is in Donk een grote behoefte naar groene publieke ruimte.

VOORZIENINGEN

Ekeren Donk kent een ontoereikend voorzieningenniveau. Dit is mogelijk te wijten aan de demografie (inwonersaantal, woningdichtheid, vergrijzing).

Uit de omgevingsanalyse van de stad Antwerpen is gebleken dat er in Ekeren Donk behoefte is aan een aantal voorzieningen die mogelijk te integreren zijn in de site Hoekakker.

Voorzieningen die zeker mogelijk te integreren zijn in Hoekakker:

- OPEN RUIMTE: park voor buurt, wijk en stadsdeel (minimum 10ha) met bijvoorbeeld speelterrein, hondenloopzone, buurtsportterrein en stadslandbouw (volkstuinten)

Voorzieningen waar in Ekeren Donk een behoefte aan is en waarvan moet onderzocht worden of deze voorzieningen mogelijk/wenselijk zijn binnen Hoekakker:

SOCIAAL:

- gemeenschapsvoorzieningen zoals een buurtlokaal
- dienstencentrum en assistentiewoningen

COMMERCIEEL:

- buurtwinkel of kleine supermarkt
- dienstverlening en vrije beroepen
- crèche

HOEKAKKER KAN WORDEN GEZIEN ALS OPPORTUNITEIT:

Hoekakker is de enige grotere ontwikkelingslocatie in Ekeren.

Een nieuwe ontwikkeling biedt de mogelijkheid om het patrimonium te corrigeren: er kunnen bijkomende woningen voorzien worden voor starters en senioren. Zo wordt in Donk een mix bekomen van verschillende typologieën: vrijstaande woningen, rijwoningen, gestapelde woningen, grote en kleine eenheden, commerciële en sociale woningen, ...

De site van Hoekakker is een kans om het voorzieningenaanbod te versterken en het aandeel gebruiksgroen te vergroten

WATERPROBLEMATIEK

Het gewestelijk RUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen stelt dat het project Hoekakker rekening moet houden met het water en dat de bebouwing in geen geval het watersysteem fundamenteel mag verstoren. Deze eis wordt ook gesteld door de dienst Waterbeleid van de provincie Antwerpen die de waterlopen beheert die doorheen en langs het woongebied lopen.

Het studiebureau IMDC geeft sinds 2006 ondersteuning in alle watergerelateerde zaken die met het projectgebied Hoekakker te maken hebben: het situeren van de waterproblematiek in de ruime omgeving van het studiegebied; het berekenen van de minimale benodigde buffercapaciteit voor overstromingen vanuit de Oudelandse beek en de vereiste waterbuffer voor de verharde oppervlaktes; de peilbuismetingen en het in kaart brengen van de maximum grondwaterpeilen; het doorrekenen van de neerslagreeksen voor de studie klimaatsadaptatie van de stad Antwerpen, de provincie Antwerpen en KUL.

De studies van IMDC worden als bijlage aan dit rapport toegevoegd.

Hoekakker is een signaalgebied. Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde ruimtelijke bestemming (zoals in Hoekakker een woonbied) met een mogelijke tegenstrijdigheid tussen de huidige bestemmingsvoorschriften en de belangen van het watersysteem.

Een startbeslissing werd opgemaakt door het bekkensecretariaat die stelt dat: Voor dit gebied is een masterplan in opmaak dat in overeenstemming moet zijn met de randvoorwaarden van de waterloopbeheerder, waarbij aan de randen nog bebouwing mogelijk zal zijn en in het centrale deel ruimte voor waterberging en publiek groen wordt voorzien. Dit plan moet door de stad Antwerpen vertaald worden in een gemeentelijk RUP. De finale afstemming tussen de ontwikkelingsmogelijkheden en het watersysteem zullen in dit RUP-proces uitgeklaard worden..



Situering waterlopen in en nabij Hoekakker (bron IMDC)

Deze startbeslissing werd door de Commissie integraal waterbeleid voorgelegd aan de Vlaamse Regering. In de loop van 2017 wordt een goedkeuring van de Vlaamse Regering verwacht. De door de Vlaamse overheid gebruikte overstromingskaarten werden door IMDC (2012) aangepast rekening houdend met de tot dan toe gerealiseerde maatregelen. In een overleg met de provincie werd op 22/04/'15 bevestigd dat het overstromingsmodel van IMDC kan gebruikt worden voor het verdere studiewerk en het berekenen van de buffercapaciteit op Hoekakker.

Door de wijk Donk lopen parallel 3 beken van oost naar west. De Oudelandse beek doorsnijdt centraal het projectgebied en kan een belangrijk structurerend element worden bij de inrichting van de site. De Donkse beek of Fortuinbeek loopt ten noorden van Hoekakker en is ter hoogte van Donk ingebuisd. Bij de stad Antwerpen bestaan plannen om deze beek op termijn open te leggen en de loop te integreren in het profiel van de Prinshoeveweg. Ten zuiden van het projectgebied situeert zich de Laarse beek. De beheerder van deze drie beken is de Provincie Antwerpen.

In het verleden had Donk te kampen met een aantal grote overstromingen. De overstromingen van juli 1995 en september 1998 zijn bij de omwonenden nog niet vergeten. Er is dan ook bezorgdheid dat een nieuw bouwproject op Hoekakker de overstromingsproblematiek kan verergeren.



✗ Oud overstromingsmodel (bron Antea)



✓ Geüpdatet overstromingsmodel 2012 (bron IMDC)
(verwerking gerealiseerde maatregelen)

T100

Sinds het vorige overstromingsmodel, waarin deze grote overstromingen nog te zien waren, zijn een aantal belangrijke ingrepen gebeurd in de omgeving die een positieve impact hadden op de overstromingsproblematiek in de wijk:

- Afknippen van het Schijn (2008) en overpompen naar Lobroekdok
- Aanpassingen in de RWZI van Brasschaat (2012)
- Verschillende afkoppelingsprojecten in de gemeente Brasschaat
- Aanleg van een verbindingsriolering langsheen de Prinshoeveweg

Daarnaast zijn er een aantal geplande ingrepen:

- Het afwaartse gedeelte van de Laarse beek wordt omgelegd doorheen gebied de OudeLanden. In de (voorlopig uitgestelde) plannen van het goederenspoor naar Ekeren, wordt voor de Laarse beek bijkomende ruimte voorzien.
- Verdere afkoppelingsprojecten in de gemeente Brasschaat

KLIMAATSWIJZIGING

De stad Antwerpen sloot zich in 2014 aan bij de Europees initiatief 'Mayors Adapt'. Daarmee verbond het stadsbestuur zich tot het opmaken van een stedelijke klimaatadaptatiestrategie en tot het nemen van de nodige maatregelen om zich voor te bereiden op de effecten van de klimaatverandering in alle belangrijke ontwikkelingsprojecten.

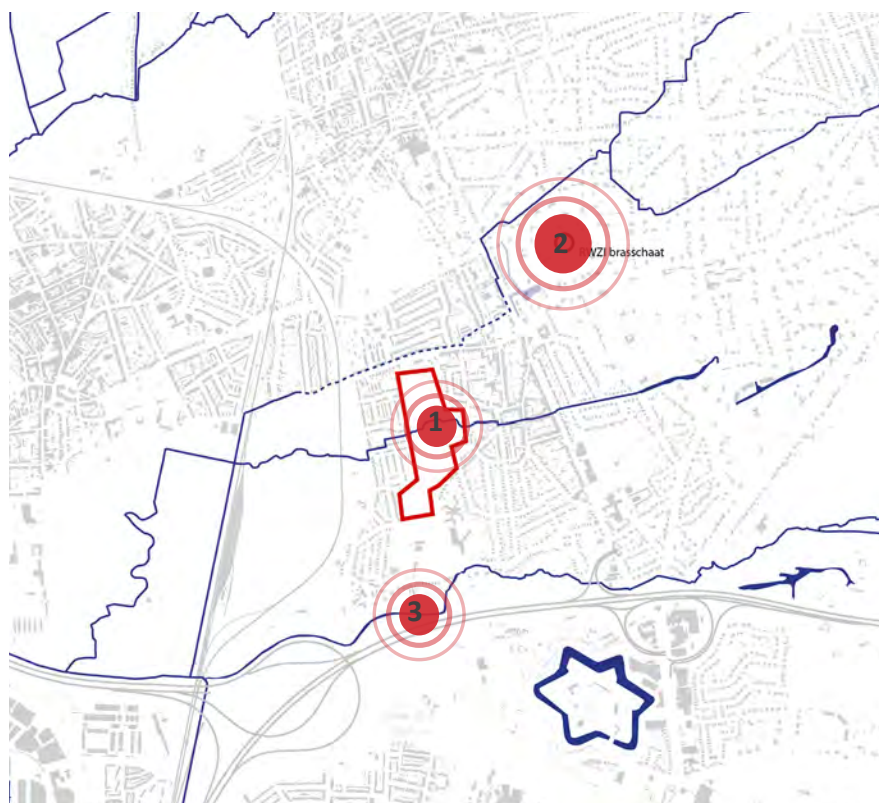
De KU Leuven, departement Hydraulica o.l.v. Prof. Patrick Willems, maakte recentelijk een set van lokale klimaatmodellen op in opdracht van de stad Antwerpen.

Omwille van de watergevoelige context en de schaal en belangrijkheid van de ontwikkeling, werd het project Hoekakker gekozen als één van de eerste toepassingsprojecten van deze lokale klimaatscenario's. Het doel van de stad en de ontwikkelaar is om een zo 'klimaat-robuust' mogelijk ontwerp uit te werken en het ambitieniveau, waar mogelijk, hoger te stellen dan de gangbare praktijk en regelgeving inzake waterloopbeheer en riooluitbouw. IMDC, in opdracht van de ontwikkelaar, testte het masterplan aan de hand van de verschillende klimaatscenario's. Zo werd er gekeken wat de overstromingsgevoeligheid is bij buien die statisch gezien om de 2, 5, 10, 25, 50 en 100 jaar voorkomen. Vervolgens werd er gekeken wat er gebeurd bij deze buien in een laag, midden en hoog klimaatscenario

in het jaar 2100.

Voor alle klimaatscenario's en soorten buien werd het tijdelijk maximaal waterpeil in de nieuwe wijk en omgeving onderzocht. Blijkt dat uit het worst-case scenario, zijnde de 100-jaarlijkse bui in een 'hoog zomer klimaatscenario', het hemelwater in het voorliggend ontwerp, volledig wordt opgevangen op eigen terrein. Dit betekent dat het ontwerp en de infrastructuur die wordt voorzien al erg bestand is tegen de klimaatverandering, meer dan men vandaag de dag via regelgeving verwacht bij ontwikkelingen.

De studie van de klimaatadaptatie van IMDC wordt als bijlage toegevoegd bij dit rapport.



Knelpunten water

WATERPROBLEMATIEK EKEREN DONK

De waterproblematiek in Ekeren Donk kent verschillende knelpunten die los van elkaar moeten worden bekeken:

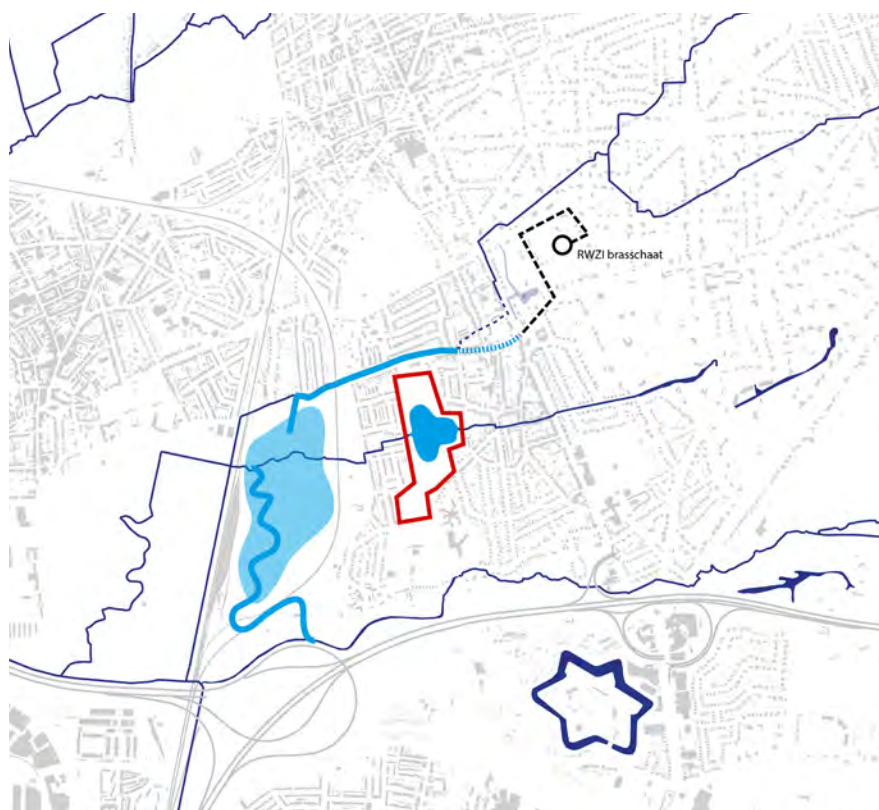
1. De Oudelandse beek kan overstromen bij hevige regenval. Deze overstromingen moeten opgevangen en gebufferd worden op terrein van Hoekakker zodat er geen overlast is voor de omgeving.
2. De overstromingen in Ekeren Donk worden veroorzaakt door overstort van de riolering van Brasschaat. Bij hevige regenbuien wordt het te veel aan water vanuit het RWZI van Brasschaat overgestort en komt het regenwater in de riolering van Ekeren terecht dat dan via de putdeksels in de straten van Ekeren Donk terecht komt. Dit probleem kan niet op Hoekakker opgelost worden (of verergerd worden), want wordt stroomopwaarts van het projectgebied veroorzaakt.
3. Ook voor de zuidelijk gelegen Laarse beek moet er buffercapaciteit worden gecreëerd zodat er geen overstromingen mogelijk zijn.

IMDC doet in het studiedocument enkele voorstellen die mogelijks een oplossing kunnen bieden aan bovenstaande problemen. In dit document wordt enkel verder in gegaan op de waterproblematiek in het projectgebied Hoekakker.

1. Op het terrein van Hoekakker wordt meer dan voldoende ruimte voorzien voor overstromingen vanuit de Oudelandse beek.

2. De studie van IMDC doet een aantal voorstellen om de overstromingen in Ekeren Donk, veroorzaakt door de overstort vanuit de riolering Brasschaat, te verminderen: het aanleggen van buffers op grondgebied Brasschaat, een gravitaire verbinding van het rioleringsstelsel van Brasschaat naar het rioleringsstelsel van Ekeren, aanleggen van een overstort naar de Fortuinbeek en een gravitaire verbinding van het rioleringsstelsel van Brasschaat naar natuurgebied de Oude Landen.

3. De Laarse beek wordt omgelegd in de Oude Landen om zo ruimte te bieden aan overstromingen vanuit de Laarse beek.



Voorstel oplossing water

OVERSTROMINGEN VANUIT OUDELANDSE BEEK

Er wordt vooropgesteld dat er binnen Hoekakker zo veel water moet gebufferd worden als tijdens een statistische 100jarige overstroming (T100). Dit komt overeen met dezelfde neerslaghoeveelheid in het gebied als tijdens de overstroming van juli 1995. De komberging die bijgevolg minimaal is te voorzien in het projectgebied is 11.700m³.

Het masterplan heeft de ambitie om veel meer water te bufferen dan minimaal wordt vooropgesteld: ca 40.000m³. Deze overcapaciteit creëert bijkomend reserve onder andere om de impact van de klimaatwijziging mee op te vangen. Dit buffervolume kan gezien worden als een 200jarige overstroming.

GRONDWATER

Het projectgebied wordt door haar lage ligging gekenmerkt door een hoge relatieve grondwatertafel. Infiltratievoorzieningen hebben bijgevolg weinig nut.

Bijkomende buffercapaciteit op de site kan enkel voorzien worden boven het maximale grondwaterpeil. In overleg met de stad Antwerpen en het Bekensecretariaat werd besloten een jaar lang twee wekelijks de peilen van het grondwater te meten. Uit deze peilbuismetingen is gebleken dat er binnen het projectgebied mogelijkheid is tot 75.000m³ buffering (indien wordt afgegraven tot boven het maximaal grondwaterpeil: gemiddeld 70cm). Dit biedt marge om de buffer landschappelijk te integreren.

GRONDWATERSTROMINGEN

Gezien de watergevoeligheid van het projectgebied zijn ondergrondse constructies (parkeergarages) een aandachtspunt omdat die een impact kunnen hebben op de grondwaterstromingen. Het voorstel van het masterplan om ondergrondse parkeergarages te voorzien in Hoekakker zijn opgenomen in het studiewerk van IMDC en afgetoetst met het Bekensecretariaat. Wanneer de

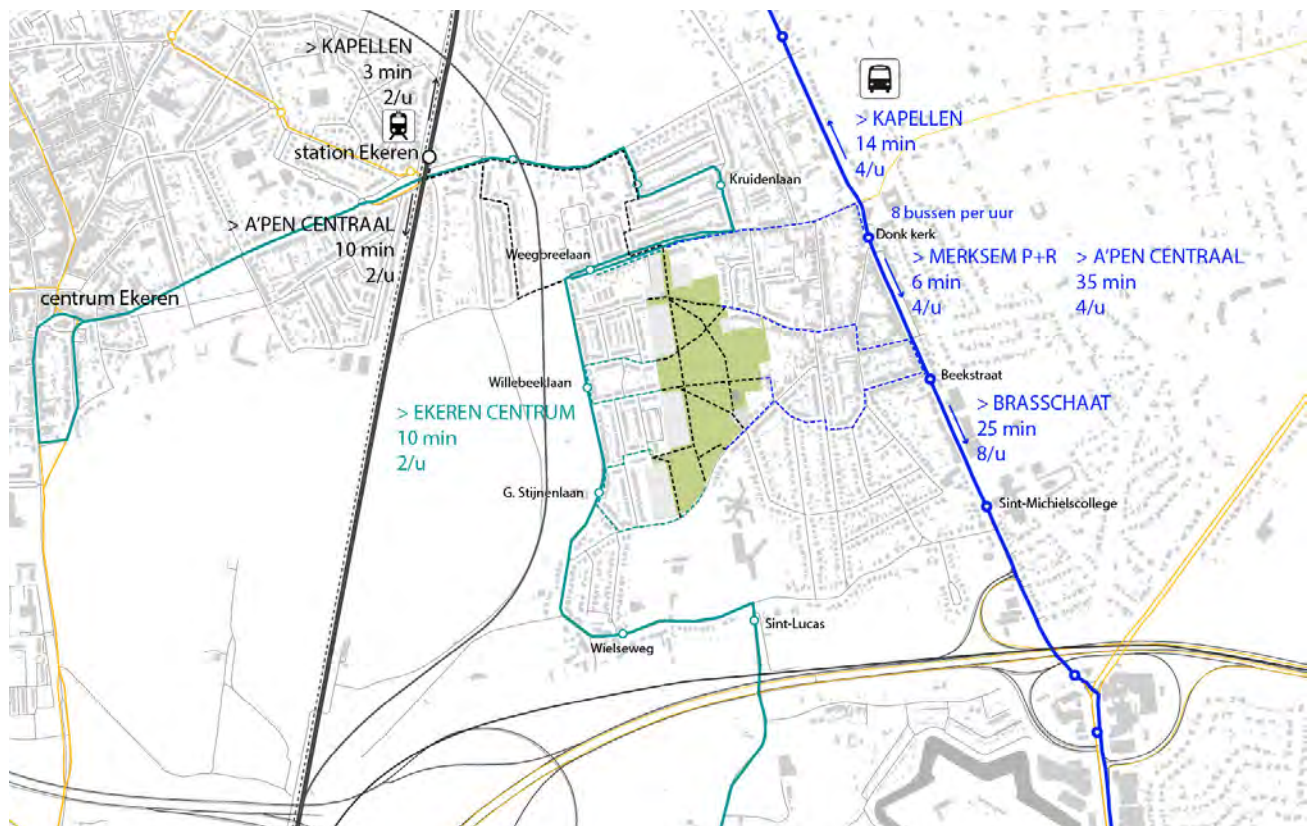
ondergrondse garages 1 bouwlaag zijn en de lengte van de parkeergarages wordt beperkt, wordt geen negatieve impact verwacht op de grondwaterstromingen.

INVLOED VAN VERHARDE OPPERVAKTES

Bij de ontwikkeling van het projectgebied neemt de hoeveelheid bebouwde oppervlakte toe (daken, parkings en wegen). Door versnelde afvoer kan dit bij hevige regenval leiden tot piekdebieten op de beek en/of in de riolering. Tegelijkertijd wordt de natuurlijke aanvulling van het grondwater door infiltratie verstoord. Om te voldoen aan de watertoets is het dus van belang deze negatieve effecten aan te pakken.

Uit de studie van IMDC wordt voorgesteld om binnen het projectgebied buffering met vertraagde afvoer naar de Oudelandse Beek te voorzien, in wadi's en/of grachten. De provincie Antwerpen legt hierbij een bufferwaarde op van 250 m³/ha bij een doorvoerdebiet van 20 l/s/ha. Groendaken en waterdoorlatende verharding worden daarbij in principe voor de helft in rekening gebracht.

Het ruimtebeslag van deze nodige buffer voor het hemelwater zal tientallen keren kleiner zijn dan die van de buffer die al voorzien wordt voor de overstromingen vanuit de Oudelandse beek. Toch kan het systeem van wadi's en grachten als ontwerpelement worden opgenomen in de publieke ruimte.



Openbaar vervoer rondom het projectgebied



Suggesties die de mobiliteit in Donk zouden kunnen verbeteren

HUIDIGE MOBILITEIT EKEREN DONK

Ter ondersteuning van het luik mobiliteit maakte MINT nv de mobiliteitsstudie op (eindrapport maart 2016). In december 2015 werden hiervoor in de wijk Donk kruispunttellingen en doorsnedetellingen gedaan. Voor de conclusies van de studie werd uitgegaan van een project van 615 wooneenheden en de voorzieningen zoals opgenomen in voorliggend masterplan.

De mobiliteitsstudie wordt als bijlage bij dit rapport toegevoegd.

In de huidige mobiliteit in de wijk speelt de auto een belangrijke rol. In Ekeren Donk is het autogebruik hoog. De resultaten van de tellingen tonen bovendien aan dat in de wijk niet enkel bestemmingsverkeer is.

Op de Kapelsesteenweg is vandaag congestie: de doorstroming langsheen de N11 Kapelsesteenweg verloopt tijdens de typische spitsperiodes vaak moeizaam. Deze weg is naast een belangrijke ontsluitingsweg voor auto's ook een belangrijke OV-corridor.

In de mobiliteitsstudie wordt het kruispunt Laar x Kapelsesteenweg aangehaald als aandachtspunt.

Het projectgebied is relatief goed ontsloten met het openbaar vervoer: het treinstation Ekeren en verschillende bushaltes bevinden zich op fietsafstand van het projectgebied. Twee keer per uur brengt een trein passagiers in 10 minuten naar Antwerpen Centraal.

Langsheen het projectgebied lopen functionele en recreatieve fietsroutes. De site zelf is momenteel - met uitzondering van één oost-westpad - ontoegankelijk voor trage weggebruikers.

UITGANGSPUNTEN DUURZAME MOBILITEIT

De nieuwe ontwikkeling in Hoekakker moet afgestemd worden op het huidige mobiliteitsprofiel (modal split, parkeernorm,...) in Ekeren Donk, zodat de impact op de wijk voldoende conservatief wordt ingeschat.

Het project Hoekakker wenst evenwel in te zetten op duurzame mobiliteit door een aantal basisprincipes te integreren binnen:

- geen nieuwe ontsluitingswegen doorheen de site Hoekakker
- traag netwerk versterken binnen het projectgebied
- autoverkeer spreiden in de wijk om verkeersdruk te spreiden
- geen bovenlokale voorzieningen om de verkeersattractie te beperken
- inzetten op bijkomende buurtondersteunende functies zodat korte verplaatsingen te voet of per fiets kunnen i.p.v. met de auto
- te onderzoeken of autodeelplaatsen op de site te integreren is

Niet enkel zouden deze principes voor de nieuwe bewoners een voordeel zijn, maar ook voor de bestaande bewoners van de wijk.

SUGGESTIES VOOR VERBETERING MOBILITEIT EKEREN DONK

In de mobiliteitsstudie worden suggesties gedaan die de mobiliteit in Donk zouden kunnen verbeteren:

- fietstunnel(s) ter hoogte van Donkweg onder het spoor om aan te sluiten op de fietsstrade Antwerpen-Essen (1)
- het optimaliseren van de fietsstapplaatsen aan de haltes openbaar vervoer (bushaltes Kapelsesteenweg en treinstation Ekeren) om het openbaar vervoer meer te stimuleren (2)
- doorstromingsmaatregelen op de Kapelsesteenweg zullen het gebruik van het openbaar vervoer aantrekkelijker maken (3)
- verhogen aanbod openbaar vervoer (4)
- een zone 30 in Gerardus Stijnenlaan kan veiligheid voor trage weggebruiker verhogen (5)

2 *Krijtlijnen en concepten*

De ruimtelijke visie voor Hoekakker wordt in een aantal krijtlijnen en concepten geformuleerd. Deze visie zal aan de basis liggen van het masterplan.

Vanuit 4 krijtlijnen wordt de visie voor Hoekakker vastgelegd:

- GROEN VOOR EKEREN DONK
- RUIMTE GEVEN AAN WATER
- STEDELIJK WEEFSEL AFWERKEN
- CONNECTIES MET DE WIJK



Groen hart voor Donk





Ecologische corridors doorheen de site



Groenstructuur: coulissen en solitaire bomen



Speelgroen in het landschap



Mogelijkheid tot stadslandbouw

Groen hart voor Donk

PARK HOEKAKKER

Door het grootste deel van het projectgebied tot park te maken, wordt een antwoord gegeven op de dringende vraag naar meer gebruiksgroen voor Ekeren. Op die manier wordt de site een groen hart voor Donk. Hier kunnen mensen van Donk en daarbuiten recreëren en elkaar ontmoeten

Het nieuwe park wordt als 1 geheel gezien met het groengebied Het Laar aan de overzijde van de Gerardus Stijnenlaan. Hoewel dit gebied vandaag niet publiek toegankelijk is, vormt het visueel wel een meerwaarde in de beleving van het nieuwe parkgebied



Vanuit de omgevingsanalyse is de behoefte voor enkele 'groene' functies al duidelijk: sport- en speelterreinen, hondenweide, stadslandbouw,... De concrete invulling van het park en de wensen van de omwonenden zal binnen een participatietraject verder worden uitgewerkt.



ECOLOGISCHE CORRIDOR

Hoekakker is momenteel geen waardevol natuurgebied. De inrichting van het park biedt echter kansen om de ecologische waarde van de site te verhogen en zo natuur tot bij de omwonenden te brengen.

De beek wordt opgewaardeerd en de structuur wordt versterkt zodat de Oudelandse beek een volwaardige plaats krijgt in het park.



Naast deze oost-west verbinding, wordt ook ingezet op een ecologische noord-zuid corridor die aansluit op de open ruimte ten zuiden. Centraal in het park ontstaat dan een natuurlijk landschap: een extensief beheerde zone met nattere en drogere zones. Door op microschaal zo veel mogelijk gradiënten (variatie in hoogte, vochtigheid en bezonning) te voorzien, worden diverse biotopen gecreëerd. Het 'bosje' in het noorden van het projectgebied wordt geïntegreerd in deze groenstructuur. Dit centrale deel van het park kan extensief beheerd worden.



Referenties voor de invulling van het park dat in samenwerking met de buurt zal worden uitgedacht

Voor de verharding en inrichtingselementen moeten duurzame

keuzes gemaakt worden (vb. intelligente verlichting, waterdoorlatende verharding,...) in afstemming met de stadsdiensten.

COULISSEN EN PARKBOMEN

Aan de randen van het park, op de overgang tussen de bebouwing en het landschap worden bomenrijen aangeplant. Deze structuren versterken de lineariteit van het park. Bovendien past het systeem van dijken-grachten-bomenrijen in het overkoepelende plan van het Laaglandpark van Bas Smets.

In het park, op de multifunctionele grasvelden, worden een groot aantal solitaire bomen geplant, die de ruimte krijgen om volwaardig uit te groeien tot karaktervolle parkbomen.

SPEELGROEN IN HET LANDSCHAP

Grote delen van het graslandschap kunnen intensief beheerd worden, zodat deze zones kunnen dienen als ligweides, trapveldjes, enz.

In het centrale, 'ruigere' deel van het park worden een aantal avontuurlijke speelplekken geïntegreerd in de extensief beheerde groene ruimte. Ook zitplekken, een hondenweide,... gaan op in het landschap.

In de geborgenheid van bomenrijen aan de randen van het park, kunnen kleinschalige recreatieve functies geïntegreerd worden, zoals een petanqueveldje, een speeltoestel of een picknickbank.

STADSLANDBOUW

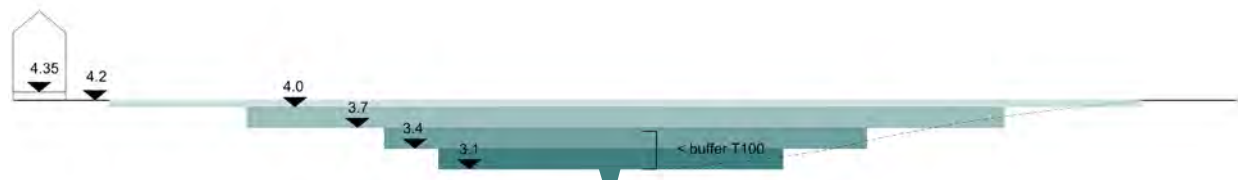
Volkstuinjes, een gemeenschapstuin of een volwaardig stadslandbouwproject - sluiten aan bij de tuinen in het oosten van het park. Door de structuur te enten op de beek, en door de site voldoende toegankelijk te maken, is dit project geïntegreerd in het park.



Impressie van centraal in het park richting prinshoeveweg

Ruimte voor water





Principe overcapaciteit waterbuffer: in plaats van de nodige waterbuffer compact op het terrein te positioneren met een eenduidige functie, wordt een waterbuffer van 40.000m³ uitgespreid over nagenoeg het gehele parkgebied.

OVERSTROOMBAAR PARK

In het nieuwe park liggen kansen om ook de wateropgave voor Hoekakker op een goede manier aan te pakken. Door het park grotendeels overstroombaar te maken, kan veel meer dan de noodzakelijke buffercapaciteit worden voorzien.

Water wordt in Hoekakker als thema omarmd, en zal mee de identiteit van het park bepalen. Op die manier wordt het watersysteem een leesbaar onderdeel van het landschap.

De randen van het projectgebied zijn hoger gelegen dan het centrale groengebied en bijgevolg niet overstroombaar. Op deze 'droge' randen kan gebouwd worden.

OVERCAPACITEIT BUFFER BIJ OVERSTROMINGEN VANUIT DE OUDELANDSE BEEK

Op Hoekakker wordt de grootst mogelijke buffercapaciteit voorzien: "we doen al wat we kunnen". Zo wordt in Hoekakker - en Donk - het voorzorgsprincipe toegepast en is het project voorbereid op de klimaatsadaptatie. Gezien de overstromingen in het verleden in Donk en omgeving, kan de overmaatse buffer omwonenden de nodige geruststelling bieden.

Om de overstromingen vanuit de Oudelandse beek op te vangen, is een minimum buffer nodig van 11.700m³. In plaats van deze waterbuffer compact

op het terrein te positioneren met een eenduidige functie, wordt een waterbuffer van 40.000m³ uitgespreid over nagenoeg het gehele parkgebied.

De randen van het projectgebied sluiten aan de bestaande straatniveaus en zijn niet overstroombaar (4.2TAW). Vanaf de randen van het park daalt het grondpeil geleidelijk tot aan het winterbed van de beek. De waterhuishouding van het park zal variëren doorheen de tijd. Mensen zullen de beek zien aanzwellen bij hevige regens en terug zien krimpen als het droger wordt. Bij grote stormen kan de beek uit haar oevers treden. Toch tonen geen enkel van de neerslagreeksen (huidige en aannames klimaatsadaptatie) aan dat de buffer ooit helemaal gevuld zal zijn. Er blijft altijd een veilige marge behouden.

In de directe zone rond de beek wordt een nattere zone gecreëerd. Bijkomend kan op bepaalde plekken meer of minder worden afgegraven zodat ook verder van de beek poeltjes en drassige zones ontstaan, wat de ecologie van het gebied ten goede komt en in het parkontwerp interessante condities oplevert.

HEMELWATER BUFFEREN EN AFVOEREN

Een systeem van meer stedelijke en landschappelijk wadi's worden geïntegreerd in de groene publieke ruimte. Ze vangen het regenwater op van de daken en verhardingen en voeren het vertraagd af naar de Oudelandse beek. Ook kwelwater wordt in deze wadi's verzameld.



Systeem van grachten en wadi's voor opvang hemelwater



Simulatie overstroombaar park bij x-jarige stormen. De norm is T100 (Dit komt overeen met dezelfde neerslaghoeveelheid in het gebied als tijdens de overstroming van juli 1995.). Het masterplan doet veel meer: T200!



Impressie aan de toegang van het park aan de Prinshoeveveweg

Stedelijk weefsel afwerken





Bijkomende voorzieningen voor Donk



Bouwvelden aan de rand van het park

Stedelijk weefsel afwerken

BOUWVELDEN AAN RAND

In de droge randen worden bouwvelden afgebakend. In deze bouwvelden situeren zich de woningen en voorzieningen, alsook parkeerinfrastructuur voor de bewoners en de nodige wegenis.

Gemiddeld zal niet meer dan 40% van de bouwvelden bebouwd worden. De overige ruimte wordt ingevuld met publieke ruimte en tuinen.

GEVARIEERDE RAND DIE MIX AAN WOONTYPOLOGIEEN TOELAAT

In de bouwvelden wordt ingezet op een mix van verschillende woningen en doelgroepen.

Zo blijft flexibiliteit behouden voor de toekomst. Dit masterplan zal gefaseerd worden gebouwd en elke bouwfase kan afgetoetst worden aan de noden van dat moment.

Algemeen worden twee types gebouwen voorzien in het project: eensgezinswoningen die aansluiten bij de wijk en parkwoningen (gestapelde woningen) die afgestemd zijn op het park.

PROGRAMMA WONEN EN VOORZIENINGEN

In totaal biedt Hoekakker ruimte aan maximum 450 woningen: een mix van rijwoningen, meergezinswoningen, sociale woningen, bescheiden woningen en eventueel assistentiewoningen.

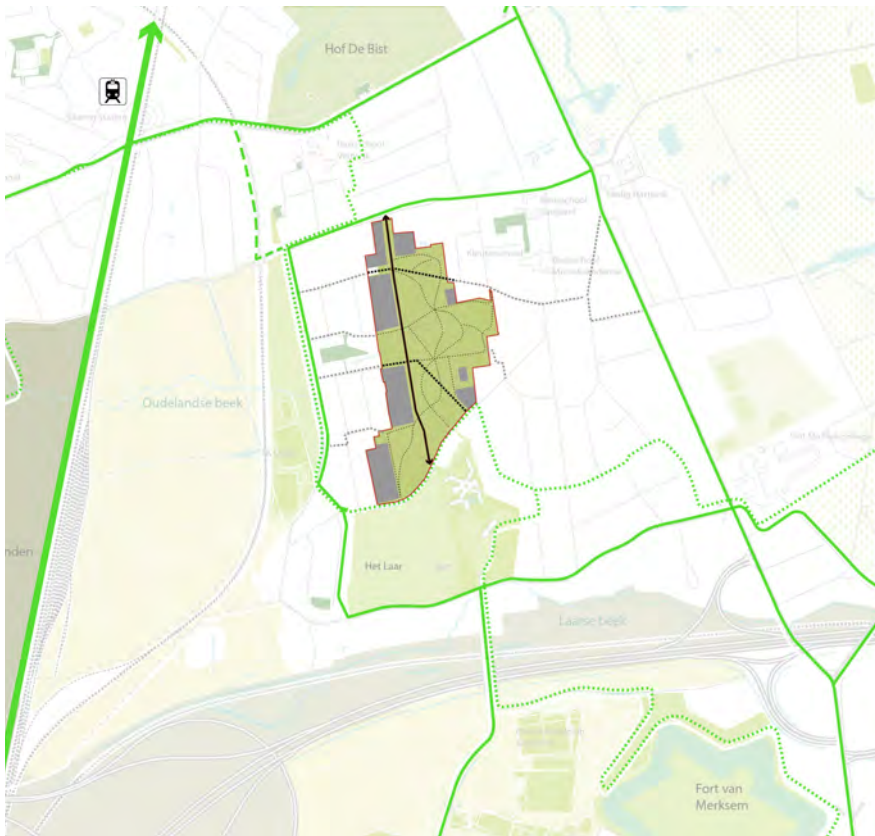
De cluster met voorzieningen wordt gesitueerd aan de Prinshoeveweg omwille van bereikbaarheid en zichtlocatie. Mogelijke voorzieningen zijn een buurtwinkel, een kinderdagverblijf, een dienstencentrum, kleine zelfstandige activiteiten en andere gemeenschapsfuncties.



Impressie langsheen het fietspad ten zuiden van Hoekakker

Connecties met de wijk





Het traag netwerk van Donk wordt uitgebreid op de site



Het autoverkeer naar de site Hoekakker wordt verspreid en verdeeld over de wijk

Connecties met de wijk

VOETGANGERS EN FIETSERS

Het bestaande traag netwerk in de omgeving wordt versterkt binnen het projectgebied, dat tot nu toe amper toegankelijk was.

Centraal door het park loopt een comfortabele fietsverbinding van noord naar zuid.

Enkele duidelijke oost-west paden binnen de wijk connecteren de buurt met het park en sluiten aan op de bestaande straten. Daarnaast slingeren er onverharde parkpaden doorheen het landschap.

Enkele vlonderpaden en bruggetjes verzekeren de doorwaadbaarheid en dragen bij tot de beleving van het landschap.

Waar mogelijk, worden tussen de nieuwe bouwvelden en de bestaande woningen informele buurtpaden voorzien. Deze geven de bestaande bewoners een extra verbinding met de nieuwe publieke ruimte en het park via toegangen langs de achtertuinen.

ONTSLUITING OPENBAAR VERVOER

Het projectgebied is relatief goed ontsloten met het openbaar vervoer: het treinstation Ekeren en verschillende bushaltes bevinden zich op fietsafstand van het projectgebied. De bijkomende paden in het projectgebied versterken de fiets- en wandelroutes naar de haltes van het openbaar vervoer.

De voorzieningen en de minst mobiele nieuwe bewoners, zoals momenteel voorgesteld wordt in het masterplan, worden het dichtst bij bushalte aan Prinshoeveweg gesitueerd. Deze buslijn maakt de verbinding met het station en het centrum van Ekeren.

Een bijkomende maatregel om deze voorzieningen te ondersteunen zou het verplaatsen zijn van de bestaande bushalte op de Prinshoeveweg tot dicht bij deze nieuwe publieke functie.

AUTOVERKEER EN PARKEREN

Het autoverkeer sluit aan bij de bestaande wegenis. Zo worden bijkomende doorsteekbewegingen voor gemotoriseerd verkeer vermeden én wordt het autoverkeer verspreid over de site zodat er minimaal overlast is op de buurt. Het verkeer wordt gebundeld op de lus Prinshoeveweg – De Oude Landen – Laar.

Het masterplan zet in op bijkomende buurtondersteunende functies zodat korte verplaatsingen te voet of per fiets gebeuren i.p.v. met de auto. Bovenlokale voorzieningen zijn niet wenselijk om de verkeersattractie te beperken.

De ontsluiting van de woonvelden gebeurt via autoluwe erfstraten. Deze zijn gelegen tussen de eensgezinswoningen en parkwoningen (en niet rechtstreeks aan het park).

De nieuwe bewoners parkeren in ondergrondse parkeergarages onder de bouwvelden. Deze parkings zijn in lengte beperkt (en eventueel per bouwveld opgesplitst) om ondergrondse waterstromen niet te hinderen. De parkeergelegenheid voor bezoekers wordt verspreid over het terrein in kleinere parkeerpockets in de bouwvelden en aan het park.

Als onderdeel van de aanleg van de publieke ruimte binnen het projectgebied zal ook de aansluiting op de Prinshoeveweg (o.a. aanpassen van de middenberm) en de aanleg van voetgangervoorzieningen aan de Gerard Stijnenlaan worden opgenomen. Aan de voorzieningencluster wordt in het masterplan ruimte voorzien voor één of enkele autodeelplaatsen.

De mobiliteitsstudie van Mint geeft aan dat betreft de verkeersafwikkeling in de wijk geen problemen te verwachten zijn met het huidige voorstel in het masterplan. De studie haalt het kruispunt Laar x Kapelsesteenweg wel aan als aandachtspunt. In de sensitiviteitstoets wordt een scenario met een minder duurzame modal-split en een meer duurzame modal-split getest. Omwille van de spreiding van het autoverkeer, blijken beide scenario's ongevoelig voor de wijzigingen aan de modal-split.

De integrale mobiliteitsstudie wordt als bijlage bijgevoegd.

