

RUP BUURTPARK HOLLEBEEKSTRAAT _ RICHTNOTA

INFOMARKTEN 12, 13 en 14 JUNI 2018

HET PLANPROCES

- Waarom wordt er een RUP opgemaakt? Is dit i.f.v. ontwikkelaars?
Het RUP wordt opgemaakt om het park juridisch te beschermen en in de toekomst ook uit te breiden. Daarom is het ook nodig om over de bebouwing errond na te denken: zijn er mogelijkheden om de huidige gebouwen in de toekomst op een andere manier te herbouwen zodat er ook meer park kan bijkomen.
- Waarom wordt net voor dit gebied een RUP opgemaakt?
De wijk rond het plangebied is in Antwerpen één van de wijken met het minste openbaar groen en dus grote groentekorten. Beschermen van het weinige groen dat er is, is dus belangrijk. Net als zoeken naar mogelijkheden om dit groen uit te breiden. Een tweede reden is de aanwezigheid van de Hollebeek. In Antwerpen zijn in het verleden heel wat beken verdwenen, met op die plekken vaak grote wateroverlast tot gevolg. Hier is de wateroverlast tot nu toe nog beperkt omdat het gebied rond de beek stroomopwaarts grotendeels uit open ruimte bestaat. Door de klimaatwijziging zullen in de toekomst echter meer intense buien optreden, waardoor het zoeken naar bijkomende groene ruimte rond de Hollebeek ervoor moet zorgen dat er ook in de toekomst geen al te grote waterproblemen optreden. Op deze plek gaat de Hollebeek ondergronds. Dit is een kritiek punt dat het eerst voor wateroverlast gevoelig zal zijn.
- Wat is de timing van het planproces? Wanneer wordt het RUP definitief goedgekeurd?
Een RUP-proces duurt minimaal ongeveer twee jaar. Dit RUP werd opgestart in februari 2017. Het RUP-proces omvat 5 stappen: richtnota, voorontwerp, ontwerp, openbaar onderzoek en definitieve goedkeuring. Vandaag zit het proces nog maar in de eerste fase: de richtnota. De stad streeft naar een definitieve goedkeuring van het RUP ongeveer in mei 2019. Dit is een indicatieve timing.
- Waarom eerst een beperkte bevraging van de buurt (participatiewandelingen, focusgroepen)?
De stad voorziet in elke fase een participatiemogelijkheid voor de buurtbewoners. Er wordt vooral de nadruk gelegd op de eerste fase (richtnota) omdat dan nog een maximale input mogelijk is. De eerste bevraging via participatiewandelingen was als een breed moment opgevat. Er zijn echter jammer genoeg weinig buurtbewoners naartoe gekomen. Dit was geen bewuste keuze. Voor de focusgroepen was het wel de bedoeling om het verhaal van de richtnota eerst aan een beperkte groep proberen uit te leggen omdat het een complexe materie is. De focusgroep was dus een beperkt testmoment op basis waarvan de infomarkten georganiseerd zijn.
- De communicatie over het RUP moet beter. Te weinig mensen waren op de hoogte van de participatiewandelingen en infomarkten. Er moet beter en duidelijker uitgenodigd worden (wat is precies de bedoeling?), anders komen de mensen er niet op af. De grote opkomst nu is vooral een gevolg van een waarschuwingsbrief die een bewoner rondgedeeld heeft.
Dit is een terechte opmerking. Tot nu toe zijn er te weinig buurtbewoners bereikt. Daarom wordt een uitgebreide mailinglijst aangelegd. Alle aanwezigen op de infomarkten zullen in volgende fase per mail op de hoogte gebracht worden van nieuwe participatiemomenten. Aparte papieren uitnodigingen bij iedereen bussen is wellicht ook nog wenselijk om de overige mensen te bereiken. Er wordt dan ook aandacht besteed aan de inhoud van de uitnodiging, zodat het voor iedereen duidelijk is wat er wel en niet verwacht kan worden.

- Wanneer zijn concrete voorschriften en plan beschikbaar?
In deze fase van de richtnota zijn er nog geen plan of voorschriften. Nu zijn er enkel de voorstellen uit het ontwerpend onderzoek. Op basis van de input die tijdens de focusgroepen en infomarkten wordt gegeven, zal een voorontwerp-RUP uitgewerkt worden. Dat bestaat wel al uit een bestemmingsplan met voorschriften. Volgende fase is dit dus beschikbaar.
- Wanneer moeten bezwaarschriften ingediend worden? Heeft dit wel zin? Het college houdt toch geen rekening met de bewoners.
Formele bezwaarschriften kunnen pas op het einde van het planproces, tijdens het openbaar onderzoek ingediend worden. Het RUP heeft dan al een lang traject afgelegd. Het is moeilijk om dan nog met veel opmerkingen rekening te houden omdat anders het planproces terug opnieuw doorlopen moet worden. De stad heeft er in dit geval expliciet voor gekozen om de buurtbewoners en eigenaars vanaf het begin mee in het planproces te betrekken. Dat is dan niet via een formeel bezwaarschrift, maar d.m.v. alle input die o.a. op deze infomarkten gegeven wordt. Aangezien er nu nog geen plan opgesteld is, is het veel makkelijker om bij de opmaak van het plan wel met zoveel mogelijk opmerkingen rekening te houden. Er is nu dus van in het begin een bijsturing van het RUP en ook op een grondigere manier.
- Wanneer wordt er formeel (schriftelijk) duidelijkheid gegeven over keuzes/individuele situaties?
Vanaf de volgende fase, het voorontwerp, zal duidelijk zijn welke voorstellen uit de richtnota worden meegenomen en op welke manier. Er ligt dan een concreet bestemmingsplan met bijhorende voorschriften. Voor elke individuele eigendom zal dan duidelijk zijn op welke manier er met de opmerkingen uit deze infomarkten is rekening gehouden en wat er in de toekomst met de verschillende eigendommen kan gebeuren.
- Gaat de stad onteigeningen uitvoeren? Dat werd 10 jaar geleden al eens geprobeerd en er werd nu in de buurt een document verspreid waarin dit vermeld staat. Is dit gewoon een nieuwe poging om onze gronden in handen te krijgen? Kunnen we zwart op wit krijgen dat er niet onteigend gaat worden?
De stad gaat geen onteigeningen uitvoeren. Dat is vanaf de start van dit planproces al een duidelijke keuze geweest en daar zal tijdens het verdere planproces geen verandering in komen. Er worden geen gronden onteigend of woningen zomaar gesloopt. Het document dat in de buurt verspreid werd komt niet van de stad en bevat foute informatie. Van zodra het RUP in volgende fase zit (voorontwerp) zal dit ook formeel hardgemaakt zijn. Als het dossier in de fase voorontwerp geen onteigeningsplan of voorkooprecht bevat, dan zal dat er daarna ook niet meer ingestoken kunnen worden. Vanaf het voorontwerp is het dus zwart op wit duidelijk dat er niet onteigend gaat worden.
- Wat betekent de formele brief over de opheffing van een verkaveling? Is dit een andere manier van de stad om toch dingen uit het RUP door te drijven?
Vandaag is er nog geen RUP, dus de stad is uiteraard ook nog niet bezig met de uitvoering ervan. Binnen het plangebied van het RUP zijn een aantal verkavelingen gelegen. De stad is al enkele jaren bezig om verkavelingen die gerealiseerd of achterhaald zijn op te heffen. Daarvoor worden aparte procedures gevolgd. Maar opheffingen kunnen ook bij de opmaak van een RUP gebeuren. In dit geval was het de bedoeling om deze tweede piste te volgen. Om een onduidelijke reden is er toch een aparte opheffing voor één verkaveling gestart. Die formele brief heeft daar betrekking op. De opheffing van de verkaveling heeft dus niets met het RUP te maken, maar is een standaardprocedure die in dit geval ongelukkig verlopen is. De aparte opheffing wordt dan ook stopgezet en via de RUP-procedure opgenomen. Voor de betreffende woningen is dit de beste aanpak omdat het RUP de nodige voorschriften uit de verkaveling zal overnemen, waardoor er voor de eigenaars geen hiaat in hun rechtszekerheid ontstaat.

- Heeft de Gecoro (Gemeentelijke Commissie Ruimtelijk Ordening) al advies gegeven op de richtnota?
De Gecoro besprak de richtnota op 2 mei 2018. Dit was gunstig. Het advies is openbaar en op de website van de stad terug te vinden.
<https://www.antwerpen.be/nl/info/52d5052039d8a6ec798b4815/verslagen-gecoro>
- Is de richtnota al aan de gemeenteraad voorgelegd?
In de RUP-procedure wordt de richtnota niet aan de gemeenteraad voorgelegd. Deze wordt pas betrokken wanneer er een concreet bestemmingsplan met voorschriften is. Dit is in de volgende fase het geval. Het voorontwerp-RUP zal wel aan de gemeenteraad voorgelegd worden.
- Hebben de verkiezingen geen impact op dit proces? Zal een nieuw bestuur nog met het plan willen doorgaan? Welke garanties zijn er m.b.t. de continuïteit van de keuzes?
In dit geval zou het voorontwerp-RUP nog voor de verkiezingen door het huidige college goedgekeurd moeten worden. Wat de situatie na de verkiezingen zal zijn, dezelfde of een andere bestuursploeg, kan vandaag niet gezegd worden. Inhoudelijk is het vanaf het voorontwerp al niet meer zo eenvoudig om een volledig andere koers te gaan volgen. De goedkeuring van het voorontwerp geeft dus een relatieve garantie, maar een college kan in principe altijd beslissen om een RUP stop te zetten.

OPZET VAN HET RUP

- Wat is een hoofd- en nabestemming?
Het RUP zal werken met hoofd- en nabestemmingen. De hoofdbestemming zal de huidige situatie juridisch vastleggen. De bestaande bebouwing wordt in enkele gebouwtypen onderverdeeld. Per type worden voorschriften gemaakt die o.a. de bouwhoogte, -diepte,... vastleggen. Dit is belangrijk om te kunnen vermijden dat er nog ongewenste ontwikkelingen bijkomen. Het gewestplan laat immers nog heel veel toe, zoals o.a. aan de overkant van de Sint-Bernardsesteenweg het geval is. Op bepaalde strategische plekken zullen ook nabestemmingen voorzien worden. Die hebben tot doel om op die plekken een ander soort bebouwing toe te laten op lange termijn. De bedoeling hiervan is mogelijkheden te creëren om meer park te maken door op een andere manier te gaan bouwen. Door de nabestemmingen kunnen nieuwe ontwikkelingen meer bijgestuurd worden zodat ze een meerwaarde voor de buurt vormen.
- Wanneer gaat de hoofdbestemming in?
De hoofdbestemming gaat onmiddellijk in wanneer het RUP wordt goedgekeurd. Het gewestplan wordt dan integraal vervangen door de hoofdbestemmingen. Dit wil zeggen dat vanaf de goedkeuring van het RUP de bestaande woningen behouden, verbouwd en zelfs herbouwd kunnen worden volgens de voorschriften van de hoofdbestemming. Dit blijft onbepaald in de tijd mogelijk. Ook het huidige park is vanaf de goedkeuring van het RUP juridisch beschermd als groengebied.
- Welke garanties biedt de hoofdbestemming?
De hoofdbestemming geeft enerzijds de eigenaars rechtszekerheid. De bestaande eigendommen worden juridisch bevestigd en behouden als dusdanig hun waarde. Anderzijds zorgt de hoofdbestemming ervoor dat er geen ongewenste ontwikkelingen meer mogelijk zijn en het karakter van de buurt behouden blijft. Ook het park is vanaf de goedkeuring van het RUP juridisch beschermd.

- Kunnen woningen nog blijven bestaan, verbouwd worden, herbouwd worden als er ook een nabestemming op ligt?

Het feit dat er op een perceel ook een nabestemming rust, verandert niets aan de geldigheid van de hoofdbestemming. De hoofdbestemming is het eerste dat in werking treedt wanneer het RUP wordt goedgekeurd en deze blijft geldig zolang de nabestemming niet geactiveerd wordt. Er is in principe in eerste instantie geen verschil met percelen waar er geen nabestemming op rust. De huidige gebouwen kunnen dus blijven bestaan, verbouwd en herbouwd worden tot de nabestemming in werking treedt.

- Heeft de hoofdbestemming impact op erfrechten of op de verkoopbaarheid van een woning?

De hoofdbestemming heeft geen impact op erfrechten. Deze blijft gewoon gelden. Kinderen kunnen het eigendom op dezelfde manier behouden als de ouders-eigenaars. Ook op de verkoopbaarheid van een woning heeft de hoofdbestemming geen impact. Voor een nieuwe eigenaar blijven dezelfde voorschriften gelden als voor de huidige eigenaar. De hoofdbestemming biedt m.a.w. rechtszekerheid aan huidige en toekomstige eigenaars.

- Wanneer gaat dan een nabestemming in?

Dat zal geval per geval verschillen. Er worden geen datums vastgelegd maar de activering wordt wel met bepaalde momenten of handelingen gekoppeld. Het zal steeds een initiatief van de eigenaar zelf zijn dat aanleiding geeft tot de activering van een nabestemming.

- Waarom worden er nabestemmingen gebruikt?

Op sommige strategische plekken is de huidige bebouwing nog vrij recent. Het is dus niet realistisch om die op korte termijn te wijzigen. Maar op langere termijn is dat wel wenselijk. Een nabestemming maakt dit mogelijk. Door voorschriften, die anders zijn dan de hoofdbestemming op te nemen, kan er op een bepaald moment voor gekozen worden om de bebouwing te wijzigen. Daaraan zullen ook steeds voorwaarden gekoppeld die ten gunste van het parkgebied zijn. De nabestemmingen zijn m.a.w. een middel om op langere termijn aanpassingen in de bebouwing bij te sturen zodat er meer park bijkomt.

- Wie voert de nabestemming uit?

In principe kan de uitvoering van de nabestemming op drie manieren gebeuren: door private eigenaars te stimuleren, door investeringen van de overheid (stad) of door een handel in bouwrechten. Voor dit laatste principe moet de Vlaamse overheid nog wel eerst het instrumentendecreet goedkeuren. Dit is nog niet gebeurd en zal wellicht niet meer tijdig goedgekeurd worden opdat het voor dit RUP nog bruikbaar zou zijn. Het principe kan zonder het decreet ook op basis van vrijwilligheid toegepast worden, maar dat is enorm complex om te organiseren. In het geval van dit RUP wil de stad vooral volgens de eerste manier werken en het initiatief zoveel mogelijk bij de private eigenaars leggen.

- Kan iemand anders (vb: een buur) de nabestemming activeren?

Er mag in een RUP nooit een afhankelijkheid tussen verschillende eigendommen gecreëerd worden. M.a.w. het kan niet dat iemand anders zomaar de nabestemming op een ander perceel in werking zet. De activering van de nabestemming moet gekoppeld zijn aan voorwaarden die op het perceel zelf betrekking hebben.

- Heeft de nabestemming impact op de verkoopbaarheid van een woning?
In principe niet omdat de koper volgens de hoofdbestemming verwerft. Hij kan er zelf wel voor kiezen om de nabestemming in werking te laten gaan, maar dan is dit zijn eigen initiatief. Hij koopt de hoofdbestemming.
- Wat ingeval de nabestemming betrekking heeft op een uitdoofscenario? Wie wil zo'n woningen nog kopen? Wat kan men er nog mee doen?
Er is nu nog geen keuze gemaakt om woningen uit te doven. Dit zijn louter mogelijkheden die het ontwerpend onderzoek aanreikt. Dit zal enkel toegepast worden als het juridisch-technisch volledig waterdicht uitgewerkt kan worden. Er zou dan m.a.w. geen financiële impact mogen zijn. In principe is dit mogelijk omdat de eigenaar zelf de nabestemming activeert en een potentiële koper dus niet verplicht met een uitdoving geconfronteerd wordt. Zolang hij de woning in hoofdbestemming laat, blijft die geldig. Een uitdoving zou via de verhandelbare ontwikkelingsrechten geregeld moeten worden. Dit is een principe waarbij de extra ontwikkelingsmogelijkheden op perceel A de inperking van ontwikkelingsrechten op perceel B financieel vergoeden. Alles wordt geregeld via een rechtenbank. Daardoor zou er voor niemand waardeverlies optreden. Het principe wordt al in het buitenland toegepast, maar in Vlaanderen is er dus nog geen wettelijke basis.
- Wordt er een voorkooprecht toegepast? Dat kan toch gemanipuleerd worden?
De stad zou een nabestemming kunnen uitvoeren door er een voorkooprecht op te leggen. Dit betekent dat de stad vanaf de ingang van het RUP tot 15 jaar erna een voorkeursoptie heeft om een eigendom te verwerven. In geval er kopers zijn, wordt de stad verwittigd en kan ze gebruik maken van haar voorkooprecht. Ze hoeft dit echter niet te doen. De stad dient steeds de prijs te betalen die de meest biedende marktpartij ervoor zou geven. Vanwege de beperktheid in tijd is dit instrument in het geval van dit RUP minder interessant.
- Hoe haalbaar is een nabestemming via de verhandelbare ontwikkelingsrechten? Indien het instrumentendecreet in juni niet goedgekeurd wordt door de Vlaamse regering, kan het dan later nog in dit planproces toch gebruikt worden?
Het RUP-proces gaat niet wachten tot het instrumentendecreet is goedgekeurd. Er wordt na de infomarkten onmiddellijk met het voorontwerp gestart. Een vrijwillig systeem blijkt uit de reacties op de infomarkten niet haalbaar wegens geen draagvlak. Deze piste zal dus wellicht niet verder opgenomen worden. Eénmaal het voorontwerp is opgemaakt en goedgekeurd, kan niet meer zomaar een volledig andere invulling aan het RUP gegeven worden. Het is dus niet mogelijk dat in een latere fase toch nog naar dit instrument teruggegrepen zou worden.
- Worden de nabestemmingen met de eigenaars individueel samen opgemaakt?
Dat wordt in de volgende fase bekeken en zal ook van geval per geval verschillend zijn. In sommige gevallen, zoals bijvoorbeeld bij het bedrijfsgebouw, is het nodig om met de betrokken eigenaar samen te zitten omdat o.a. de manieren waarop de nabestemming hier geactiveerd kan worden anders zijn dan bij woningen.

RICHTNOTA

ALGEMEEN

- Wat is het statuut van het ontwerpend onderzoek? Wat is dit precies? Waarom wordt dit gebruikt?
Het ontwerpend onderzoek is een middel om ambitieus te durven denken en naar verschillende mogelijke oplossingen te zoeken. Het geeft een beeld van wat het effect is als bepaalde ingrepen zouden gebeuren. Hoe ziet op langere termijn de ideale wereld er op deze plek uit. Het is een manier om verder te durven denken dan de eigen individuele belangen. Het ontwerpend onderzoek resulteert in een soort praatplan, dat wordt afgetoetst aan verschillende actoren zoals de buurtbewoners. Het krijgt dan een 'realitycheck' waarbij duidelijk wordt welke voorstellen echt wenselijk en haalbaar zijn. Het ontwerpend onderzoek is dus nog geen RUP: het legt nog niets vast.
- Er wordt gewerkt met verschillende scenario's. Zijn die cumulatief? Er zouden dan 90 woningen verdwijnen, 100 appartementen erbij komen,....
De verschillende scenario's staan naast elkaar. Ze hoeven niet allemaal tegelijkertijd opgenomen te worden. Er zijn keuzes mogelijk. Er worden niet zomaar massaal woningen gesloopt of omgekeerd bijgebouwd. De getekende bouwvolumes staan meestal op plekken met bestaande gebouwen en vervangen dus huidige woningen. Het gaat niet om nieuwe innames van groengebied. De dunne rode lijnen op het plan geven aan waar ter hoogte van de voorgestelde volumes momenteel al gebouwen staan.
- De manier van voorstellen is redelijk afschrikkend. Er kan beter een meer voorwaardelijke wijs gebruikt worden bij het ontwerpend onderzoek. Door het te sterk te formuleren krijgen veel mensen het idee dat dit al allemaal beslist is en uitgevoerd gaat worden.
Dit is een terechte opmerking waarmee we in de toekomst rekening zullen houden. Zonder toelichting kan het plan inderdaad helemaal anders geïnterpreteerd worden en voor onrust zorgen.

INHOUD

Algemeen

- Het behoud van het park is voor de huidige omwonenden het belangrijkste, de aanpassingen op lange termijn zijn voor de huidige bewoners niet interessant.
Een RUP doet uitspraken over korte en lange termijn. Met de hoofdbestemming worden voor de huidige buurtbewoners de bestaande kwaliteiten juridisch verankerd. Dit zijn zowel het huidige park als de woningen in hun huidige vorm. Maar een stad evolueert en er ontstaan nieuwe noden, o.a. behoefte aan nieuwe (types) woningen maar ook behoefte aan meer groen. Met de nabestemmingen wil de stad hierin een sturende rol opnemen. Op strategische plekken zal het via de nabestemmingen mogelijk zijn om een ander soort bebouwing op te trekken indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Die voorwaarden kunnen o.a. het creëren van meer park zijn of een extra ingang zodat de buurt er ook beter van wordt. Het is de bedoeling dat als er iets verandert, dit op een manier gebeurt die voor de hele omgeving nuttig is. Het is niet de bedoeling individuele voordelen te gaan creëren. Het RUP verzekert de huidige bewoners van het behoud van de huidige situatie en creëert voor toekomstige bewoners kansen voor verbetering.
- Waarom zouden woningen moeten uitdoven? Wat wordt precies bedoeld met uitdoven? Is dit hetzelfde als slopen?
In het ontwerpend onderzoek wordt op sommige plekken voorgesteld om woningen uit te doven omdat deze gebouwen op plekken staan waar ze negatieve impact hebben op het functioneren of de toegankelijkheid van de beekvallei. Dit kan zijn omdat de beek er lokaal te weinig ruimte krijgt, de oevers niet toegankelijk zijn voor onderhoud, er geen wandelpad kan voorzien worden, enz. of een combinatie ervan. Uitdoven is niet hetzelfde als slopen. Uitdoven betekent dat een woning, wanneer

zij volledig afgeleefd is en vervangen zou moeten worden, niet meer op dezelfde plek terug opgetrokken kan worden. Een woning kan er dus nog verschillende decennia blijven staan, onderhouden en bewoond worden. Zolang een eigenaar zelf niet opteert om af te breken, gebeurt er geen uitdoving. Slopen daarentegen betekent wel dat er onmiddellijk moet worden afgebroken en dat is hier niet aan de orde. Het zijn immers allemaal nog vrij recente panden.

- Afbraak van woningen is niet realistisch, dit is te ambitieus. Er is een vrees voor waardeverlies van de woningen. Wie gaat dit vrijwillig doen?

Het ontwerp onderzoek toont de hoogste ambities. Dit is nodig om niet te blijven vastzitten in de huidige situatie en te durven nadenken over mogelijke verbeteringen. In het verdere planproces worden die ambities verder afgetoetst op haalbaarheid. Via het principe van verhandelbare ontwikkelingsrechten kan een uitdoving van woningen juridisch-financieel geregeld worden. Het principe wordt al in het buitenland toegepast, maar in Vlaanderen is de regelgeving hierover momenteel nog niet in werking. Op het ogenblik dat het ontwerp onderzoek gebeurde (najaar 2017) leek de regelgeving op Vlaams niveau op korte termijn in orde te zullen komen. Maar dit is nog steeds niet het geval. Het is niet duidelijk of dit snel wel zo zal zijn. Dit betekent dat de oprichting van een rechtenbank dan op vrijwillige basis moet gebeuren. Dat is inderdaad heel moeilijk te regelen en misschien niet haalbaar.

- Waarom worden alleen maar nieuwe appartementen voorzien? Ééngesinswoningen zouden behouden/gestimuleerd moeten worden om jonge gezinnen naar de stad te trekken.

Het ontwerp onderzoek voorziet alleen maar bouwvolumes. Er is nog geen uitspraak gedaan of dit appartementen of ééngesinswoningen moeten zijn. Het is mogelijk om ook grondgebonden ééngesinswoningen in volumes met 3 of 4 bouwlagen te bouwen. Die keuze zal pas in een volgende fase gemaakt worden en rekening houden met een evenwicht in woningtypes. Er zal o.a. een afstemming met de typen bebouwing in de buurt/straat gemaakt worden.

- Wordt dit plan voor ontwikkelaars gemaakt? Het RUP moet individuele woningen/eigendommen beschermen en bouwpromotoren voldoende weren. Er is vrees dat er gespeculeerd gaat worden en dat tot veel leegstand gaat leiden.

Het RUP wordt niet voor ontwikkelaars gemaakt. Op dit ogenblik geldt hier het gewestplan en daarin is bijna het hele plangebied als bouwgrond (woonzone) ingekleurd zonder beperkende voorschriften. Ontwikkelaars zouden m.a.w. vandaag al kunnen bouwen wat ze willen. Het RUP wil net proberen om de groene ruimte rond de beek te beschermen door deze juridisch om te zetten naar groengebied. En het RUP wil ook de bouwmogelijkheden rond dit groengebied bijsturen door via de hoofdbestemming de huidige situatie vast te leggen en via nabestemming op strategische plekken alternatieve bouwmogelijkheden ten voordele van de buurt te omschrijven. Om die reden wordt in het RUP ook veel onderzoek gedaan naar de percelen die bouwgrond blijven. In de verdere uitwerking zal daarbij extra aandacht gaan naar het beschermen van de particuliere bouwmogelijkheden. Dit is een opmerking die ook al door de deelnemers van de focusgroepen werd gemaakt en een terecht aandachtspunt.

G. Verdonckstraat en toegangen

- De toegang aan de G. Verdonckstraat is ok zoals hij nu is. Dit is de breedste ingang van het park. Er is daarom geen afbraak van de 2 aangrenzende woningen nodig.

Dit is constructieve feedback. Als de huidige ingang voor de buurtbewoners voldoende kwalitatief is, hoeft hier geen drastische ingreep in het RUP opgenomen te worden.

- Kan in de L. Henninckstraat het plantsoen niet omgevormd worden tot een nieuwe toegang met een bruggetje over de Hollebeek? Dat is een nuttigere ingreep dan een bredere toegang aan G. Verdonckstraat.
Het plantsoen zal in het RUP net als de rest van het park als groengebied bevestigd worden en er zal een indicatieve verbinding met het park opgenomen worden. De realisatie van een bruggetje op terrein zou op korte termijn al een eerste verbetering kunnen zijn. Het is alleszins inderdaad een nuttige ingreep die het RUP zal ondersteunen.
- Blijft de servitude naar de achterliggende tuin en loods vanuit de G. Verdonckstraat behouden?
Het RUP wijzigt niets aan de servitude. Dat is een aparte regeling waar het RUP geen impact op kan hebben.
- Op de panelen staat bij het volume achter de woningen uit de G. Verdonckstraat dat 'het voorgestelde gebouw de ambities niet volgt' en is dit in stippellijn getekend. Wat betekent dit?
In de richtnota werd hier een nieuw bouwvolume voorgesteld om de parkwand te vervolledigen. Maar tijdens de focusgroep wezen de deelnemers er terecht op dat dit een inname is van groene ruimte en dus niet strookt met de ambities die voor het RUP vooropgesteld worden (namelijk behoud en meer groene ruimte). Omdat dit duidelijke objectieve argumentatie is, werd beslist dit voorstel al niet meer te weerhouden voor de infomarkten, maar louter nog informatief aan te duiden. De groene ruimte zal behouden blijven. Het illustreert hoe vanuit dit participatietraject er doorwerking kan zijn naar de inhoud van het RUP.

Tuinen

- De tuinen liggen op sommige plaatsen tot tegen de beek maar dat is toch geen probleem voor het onderhoud? Waarom wordt er niet met kleiner materiaal gewerkt i.p.v. de tuinen te viseren? Sommige bewoners verlenen graag toegang via hun tuin om de beek te bereiken.
De tuinen tot tegen de beek hebben meerdere nadelen. Het gaat over onderhoud, maar ook over de beleefbaarheid en het functioneren van de Hollebeek. De oevers zijn sterk opgehoogd om vlakke tuinen te krijgen, waardoor de winterbedding van de beek verdwenen is. Die is nodig als er intensere regenbuien optreden. Hoewel het gebied vandaag al nat is, blijft de problematiek van wateroverlast nog beperkt omdat het stroomopwaarts gebied grotendeels onbebouwd is. Maar in de toekomst dreigt er wel een risico want de intensiteit van buien zal toenemen. De afsluitingen van de tuinen beperken ook de toegankelijkheid van de oevers. Die is nodig voor fauna, maar vooral ook voor de mens. De open ruimte – vinger vanuit Klaverblad wordt nu onderbroken voor bijvoorbeeld wandelaars of fietsers. Tenslotte vormt onderhoud wel degelijk een probleem. Kleine werken zouden eventueel op een aangepaste manier kunnen gebeuren, maar een beek heeft ook regelmatig een grondiger onderhoud nodig waarvoor wel zwaarder materieel nodig is.
- Waarom zouden de tuinen weg moeten? Ze hebben kwaliteiten voor de bewoners.
Al bij de eerste participatiewandelingen wezen verschillende bewoners op het belang van een stukje private tuin opdat de achterkanten van de woningen niet onmiddellijk in het park zouden uitkomen. Er is nood aan een kleine private bufferzone. Op sommige plekken komen de tuinen echter in conflict met de beek. Het is duidelijk dat het niet overal zomaar mogelijk is om de wettelijk verplichte 5m obstakelvrije ruimte te maken zonder woningen te creëren die bijna geen tuin meer overhouden. Om die reden is het ontwerpend onderzoek drastischer uitgewerkt met in een extreem geval het uitdoven van woningen of alternatieve voorstellen waarin met collectieve tuinen of een combinatie van private wintertuinen met publieke parkstrook gewerkt wordt. Er wordt dan getracht de beek vrij te maken maar ook een meer privaat deel bij de woningen te houden. Dat zijn voorstellen die op lange termijn

gerealiseerd kunnen worden, wanneer de huidige gebouwen aan vervanging toe zijn. Een andere mogelijke oplossing, die door deelnemers van de focusgroep werd voorgesteld, is het heraanleggen van de beek. Voor het meest noordelijke woonfragment in de L. Henninckstraat zou dit een mogelijkheid kunnen zijn om het conflict tussen tuinen en waterloop op te lossen. Het is echter niet in het meer zuidelijke deel mogelijk. Dit voorstel zal in de volgende fase mee onderzocht worden.

- Collectieve tuinen mogen niet opgelegd worden: het is een concept dat niet overal lukt. Het zou een individuele beslissing moeten kunnen zijn.

Collectieve tuinen zijn één van de mogelijk scenario's. Ze bieden het voordeel dat er grotere tuinen beschikbaar worden, maar die moeten dan wel gedeeld worden met enkele burens. Het klopt dat niet iedereen er wil instappen en sommige mensen liever een kleiner volledig privaat tuintje behouden.

- Sommige tuinen zijn vandaag niet aan het park gelegen. Er zitten grotere percelen tussen. Het zou fijn zijn als die tuinen wel een verbinding met het park zouden hebben. Sommige bewoners proberen al jaren dit zelf te regelen met burens, maar dat lukt niet. Kan het RUP dit oplossen?

In het ontwerpend onderzoek is dit een voorstel. Er zal verder bekeken worden hoe dit in het RUP opgenomen kan worden. Er worden alleszins geen gronden onteigend. Mogelijk kan dit wel via een nabestemming geregeld worden. Dat betekent dat er voorlopig niets verandert, maar er op termijn wel naar gestreefd wordt om bepaalde delen bij het park te voegen zodat meer woningen een rechtstreekse link met het park kunnen krijgen.

- De grote tuinen worden vandaag beter onderhouden dan het park. Is het dan wel een verbetering als ze bij het park gevoegd zouden worden?

Vandaag is het beheer van het park niet integraal geregeld. De provincie onderhoudt haar perceel, Natuurpunt heeft een stuk grond van de stad in beheer en de grond van de ontwikkelaar is momenteel nog niet overgedragen. Dat zorgt ervoor dat het onderhoud nog niet op punt staat. Indien het park wordt uitgebreid, dan moet ook het algemene onderhoud mee verbeteren zodat deze stukken er niet op achteruit gaan. Dit is een terecht aandachtspunt.

J. De Ceulaerdestraat

- De huizen in de J. De Ceulaerdestraat mochten allemaal maar drie bouwlagen hoog zijn. Hoe komt het dat die twee nieuwe appartementsblokjes ineens wel vier bouwlagen mochten bouwen? Mogen de andere woningen nu ook een extra bouwlaag voorzien?

De woningen in de J. De Ceulaerdestraat vallen allemaal binnen een verkaveling die strikte voorschriften omvat, o.a. wat betreft de bouwhoogte. Die is dus op drie bouwlagen vastgelegd. De grond waarop de twee appartementsblokjes gebouwd zijn liggen niet meer binnen die verkaveling. Daar geldt het gewestplan en dat legt geen bouwhoogte vast. Daardoor konden er meer bouwlagen voorzien worden. De andere woningen kunnen dat nu nog steeds niet, zolang de verkaveling geldt. Het RUP gaat de verkavelingen opheffen en in de hoofdbestemming de bestaande woningen juridisch vastleggen. Of er hier een extra bouwlaag in nabestemming mogelijk wordt gemaakt, hangt af van welke scenario voor de J. De Ceulaerdestraat verder uitgewerkt gaat worden. Als bijvoorbeeld de woningen langs de kant van de beek worden uitgedoofd, dan zou een extra bouwlaag mogelijk zijn. Maar als de woningen daar behouden blijven, dan is dat niet het geval. Vandaag is die keuze nog niet gemaakt, dus blijven er nog steeds maar drie bouwlagen mogelijk.

Park en onderhoud

- Het onderhoud van het park is niet in orde: er zijn veel overgroeïende struiken/bomen aan de randen en aan de paden. Kan dit niet alvast verbeterd worden?
 Voor elk park dat de stad onderhoud wordt in principe een beheerplan opgemaakt. Omdat dit nog een jong park is en grotendeels in beheer van Natuurpunt is dat hier nog niet gebeurd. Het is een terecht werkpunt dat los van het RUP opgenomen kan worden. Mogelijk kan dit integraal voor het hele gebied, zodat de verschillende eigendommen geen impact hebben op de beheer kwaliteit.
- Ook het onderhoud van de grond van de provincie is niet in orde: als de beek wordt geruimd gebeurt dit met grote machines die schade aan gras, pad,... veroorzaken. Kunnen hierover geen betere afspraken gemaakt worden?
 De stad heeft momenteel geen zicht op hoe de provincie het beheer van haar perceel regelt. Vermoedelijk gebeurt dit via een uitbesteding en is er weinig toezicht op de uitvoering. Er zal hierover met de provincie samengezeten worden. Het is inderdaad wenselijk dat het beheer van het hele park afgestemd is en bij voorkeur door één partner gebeurt.
- De grond van de ontwikkelaar aan de J. De Ceulaardestraat is een echte wildgroei: er zijn geen goede paden, inrichting, onderhoud,... . Ook het probleem met de Japanse Duizendknoop is hier ontstaan. Kan de stad hier niet tegen optreden?
 De ontwikkelaar is verplicht de grond in te richten op hetzelfde kwaliteitsniveau als de rest van het park. Dit verloopt echter moeizaam. De stad tracht al bijna een jaar om dit in orde te krijgen. De ontwikkelaar heeft destijds een borg moeten storten, zolang de werken niet in orde zijn krijgt hij deze niet terug. Dat is het enige middel dat de stad in handen heeft.
- Er is ook een probleem met water bij de burens van de nieuwe ontwikkeling in de Hollebeekstraat die begonnen zijn door de bouw van de ondergrondse garage. Waarom mag hier ondergronds gebouwd worden? Dit is toch watergevoelig gebied?
 De provincie is beheerder van de Hollebeek en staat toe dat er vanaf 25m afstand van de beek ondergrondse constructies gebouwd worden. In principe worden daarbij wel maatregelen opgelegd opdat de waterstromen niet verstoord geraken. Het is niet duidelijk of dat in dit geval is gebeurd en of die dan uitgevoerd zijn.
- Het probleem van de hangplekken wordt gebruikt als argument om drastische maatregelen voor te stellen. Kan niet beter ingezet worden op camera's en toezicht?
 Camera's en toezicht hebben maar beperkte impact en lossen het probleem niet structureel op. Als er ergens een probleem ontstaat, zijn de hangjongeren al lang weg voor dit via de camera wordt gezien en er iemand kan ingrijpen. Bovendien ontstaat er een verschuivend effect naar andere plekken elders in de buurt. Het RUP probeert om de omgeving zodanig vorm te geven dat plekken geen aanleiding geven om er rond te hangen. Dit kan door te afgesloten en verborgen hoekjes te vermijden, door voldoende zichtlijnen doorheen het park open te houden en op de juiste plekken toegangen en paden te voorzien. In de huidige situatie creëren de grote tuinen samen met het oude bakstenen bedrijfsgebouw bijvoorbeeld een tweedeling in het park waardoor er een onveiligheidsgevoel ontstaat: men kan niet zien wat er zich achter het gebouw bevindt. Of een ander voorbeeld: de smalle toegangen in de Hollebeekstraat onttrekken het park teveel van het zicht in de straat waardoor er weinig sociale controle is. Dit zijn dingen die op lange termijn geleidelijk wel aangepast zouden kunnen worden.
- Er zijn geen zitbanken nodig, die creëren alleen maar hangplekken. Niemand in de buurt gebruikt ze, waarom worden die dan voorzien?

In elk park worden enkele zitgelegenheden voorzien, zodat de bezoekers er even kunnen uitrusten of gewoon van het groen genieten. Dit is normaal één van de hoofdredenen waarom mensen een park bezoeken. Als dat hier anders is, kan daarmee rekening gehouden worden en zullen er geen extra zitplekken bijgemaakt worden.

- Maakt het park dit bouwblok niet gevoeliger voor inbraken? Er zijn veel huizen waar ze al binnen gezeten hebben. Maakt meer park niet meer kans op inbraken?
Deze opmerking werd ook al tijdens de participatiewandelingen gemaakt. De stad houdt gegevens bij van de gemelde inbraken. Die zijn niet publiek. Maar hieruit blijkt wel dat dit bouwblok niet meer gevoelig is voor inbraken dan de andere bouwblokken errond. Het park is dus geen aanleiding voor meer inbraken. Het is gewoon een erg inbraakgevoelige buurt. Binnen het bouwblok zelf blijkt uit de meldingen ook dat er evenveel gevallen zijn waar men langs de voorkant in de huizen inbreekt als gevallen waar dit langs de achterkant (het park) gebeurt. Ook hieruit blijkt dus geen indicatie dat het park een negatieve impact heeft. Er is dus geen reden om aan te nemen dat dit met meer park wel het geval gaat zijn. In tegendeel: als op strategische plekken verbeteringen kunnen gemaakt worden, zal ook de sociale controle beter zijn en dus minder risico op calamiteiten.
- Waarom is er geen parkwachter?
Vroeger waren er in de meeste parken in Antwerpen parkwachters, maar men heeft die enkele jaren geleden afgeschaft. Dat is een stadsbrede beslissing. Op sommige plekken organiseren buurtbewoners zelf een alternatief, maar meestal is dat geen lang leven beschoren. Er worden vaak niet genoeg vrijwilligers gevonden. De vraag om parkwachters opnieuw in te voeren, wordt ook op andere plekken gesteld maar zal alleen via een stadsbrede beslissing van het college ingevuld kunnen worden.
- Er is een parkeerprobleem in de buurt: er is veel wildparkeren aan het park t.h.v. de garageboxen in de Hollebeekstraat en de politie treedt er niet op omwille van het privaat statuut. Kan hier geen actie ondernomen worden?
Het parkeerprobleem werd ook al tijdens de participatiewandelingen aangegeven. Het RUP doet in principe geen rechtstreekse uitspraken over parkeren, dat wordt via de bouwcode geregeld. In het geval van de garageboxen zullen die kunnen blijven staan zolang ze niet volledig vervangen worden. Het RUP wil dergelijke situaties laten uitdoven omdat het inderdaad voor conflicten zorgt. Het zal echter pas op langere termijn effect geven. Zolang is het effectief zo dat de politie helaas niet kan optreden omwille van het privaat statuut.

Hollebeekstraat

- De verdwenen toegang in de Hollebeekstraat is een verlies, het RUP komt te laat. Een nieuwe toegang in deze omgeving is nuttig, maar het is spijtig dat hiervoor bestaande bebouwing zal moeten verdwijnen terwijl die toegang er tot voor enkele jaren al gewoon was.
Bij de start van het RUP wordt nu uitgegaan van de huidige situatie. Dat is inderdaad jammer in dit geval, maar het RUP kan de klok niet terugdraaien. De appartementen zijn gebouwd en er zal net als in de rest van het plangebied niet zomaar onteigend of afgebroken worden. Het is effectief geen goede ingreep geweest om de toegang hier weg te doen. Met het RUP kan alleen op lange termijn getracht worden om op de meest strategische plek terug een toegang te maken.
- Wat gebeurt er met de garageboxen (Hollebeekstraat -> op twee plekken in binnengebied)? Er is nu al een parkeerprobleem, die gaan toch niet zomaar moeten verdwijnen?
Zolang de huidige boxen in gebruik blijven en niet afgebroken worden, kunnen ze blijven functioneren. Wanneer ze echter afgeleefd zijn en moeten vervangen worden, zal dit niet meer op dezelfde manier kunnen. Het RUP wil rechtstreekse garagepoorten of lange blinde muren langs het park op termijn

vermijden. Er zal echter wel een alternatieve oplossing voor het parkeren moeten gezocht worden bij de herontwikkeling van de betreffende percelen. Dan moet de bouwcode gevolgd worden. Er zullen dus niet zomaar garages verdwijnen zonder gecompenseerd te worden.

- Kan de blinde muur aan de ingang van de Hollebeekstraat al niet beschilderend worden i.f.v. een betere beeldkwaliteit?

Naast de opmaak van het RUP zal bekeken worden of enkele kleinere acties gerealiseerd kunnen worden om op bepaalde plekken al iets te verbeteren. Het aanpakken van de kale muur aan de ingang van de Hollebeekstraat is alvast een goede suggestie.

- Is de aantakking van de Hollebeekstraat op de St-Bernardsesteenweg realistisch? Wordt er rekening gehouden met de aanwezige handelaars aan de Zwaantjes? In de huidige inrichting is dat niet het geval. De handelaars moeten goed bereikbaar blijven.

Dit is één van de voorstellen uit het ontwerp onderzoek. Het is iets wat niet rechtstreeks in het RUP opgenomen wordt, maar een suggestie indien op lange termijn de straat en het kruispunt opnieuw heraangelegd zouden worden. Het werd al afgetoetst bij de mobiliteitsdienst van de stad en dit zou wel mogelijk zijn. Indien dit idee ooit concreet wordt opgenomen, moet het nog verder bestudeerd, uitgewerkt en met de buurt/handelaars afgetoetst worden.

- Is het realistisch om de Hollebeek verder uit het bouwblok ook open te leggen? Waarom is dit nodig? Is de provincie al betrokken bij het RUP?

Ook het verder openleggen van de Hollebeek buiten het bouwblok is een suggestie indien het kruispunt en de straat ooit heraangelegd worden. De provincie is als waterloopbeheerder en grondeigenaar van in het begin betrokken in het planproces van het RUP. Deze suggestie wordt gedaan om enerzijds het park beter zichtbaar te maken door het letterlijk uit het bouwblok te laten komen. En anderzijds om de beek zoveel mogelijk open te krijgen. Een open waterloop heeft een grotere waterbergingscapaciteit dan ondergrondse buizen. Door het kritische punt, waar de beek ondergronds gaat, uit het bouwblok te trekken wordt niet alleen meer open bedding gemaakt maar verschuift het risico ook weg uit het bouwblok en dus verder van de woningen. Ook hier geldt dat verder onderzoek nodig is indien men ooit het idee zou willen realiseren.

- Bij zwaar onweer is er nu al wateroverlast, kan er meer buffering voorzien worden?

Het via het RUP juridisch beschermen van het park rond de beek is al een eerste belangrijke stap om bufferruimte te garanderen. Het verder volbouwen van de beekbedding zoals het gewestplan toelaat zou immers nog meer bufferruimte doen verdwijnen. Er is eigenlijk al op teveel plaatsen bebouwing recent in het gebied ingepropt, waardoor de natuurlijke winterbedding van de beek is verdwenen. Die is nodig om water te bufferen. Dat is ook de reden waarom het ontwerp onderzoek soms drastische voorstellen doet. Er zal verder bekeken worden of er effectief meer bufferruimte kan bijgemaakt worden, zowel juridisch via het RUP als op terrein door de inrichting rond de beek nog te verbeteren.

- Wat met de oude bedding van de Hollebeek in de richting van de Zwaantjesstraat? Soms loopt de beek daar nu nog steeds in over.

Dit is een goede vraag. Het is nog niet uitgeklaard hoe de oude bedding precies in het RUP verder zal opgenomen worden. Het lijkt er inderdaad op dat de bedding nog een functie heeft m.b.t. het opvangen van water en dus nuttig is. Anderzijds is het een doodlopend ingesloten parkdeel, grotendeels op private gronden. Dit zal in de verdere fase nog onderzocht worden.

- Als de toegang aan de Hollebeekstraat wordt verbreed en er nieuwe bebouwing langs het park in het binnengebied komt, dan kijken de nieuwe woningen langs de achterzijde in de huizen aan de Zwaantjesstraat. Kan die inijk niet vermeden worden? Als die nieuwe gebouwen drie bouwlagen hoog mogen, mag dit dan in de Zwaantjesstraat ook?

Het ontwerpend onderzoek in de richtnota toont een eerste mogelijk volume. In de volgende fase zal dit verder uitgewerkt worden. De exacte contour van het bouwvolume ligt nog niet vast. Er zal alleszins voldoende afstand tussen de voorgestelde nieuwe gebouwen en de bestaande gebouwen opgelegd worden. De bouwhoogte in de Zwaantjesstraat zal in het RUP vastgesteld worden op de huidige situatie. Als er vandaag maar twee bouwlagen zijn, dan blijft dat zo.

- Kan er ook een extra toegang naar het noorden, rechtstreeks naar de Zwaantjesstraat, gemaakt worden?

Dat is een goede vraag. Dit zal in de volgende fase nog onderzocht worden. Het zou misschien gecombineerd kunnen worden met de toekomstvisie voor de oude bedding van de Hollebeek.

ANDERE

- De Hollebeekvallei loopt helemaal naar het Schoonselhof. Wordt er ook werk gemaakt van deze link naar zuiden? Kan de stad het cruciaal stuk grond, dat nu nog een onderbreking vormt, niet verwerven?

Dat stuk ligt buiten de contour van het RUP. In het visieplan van enkele jaren geleden was inderdaad de link voorzien. Maar zolang deze grond niet verkocht wordt, kan de stad de link niet realiseren. Er is immers beslist om geen gronden te gaan onteigenen, niet binnen het RUP maar ook niet er buiten. Het is dus afwachten tot de grond ooit te koop wordt gesteld en dan moet de stad deze nog zelf kunnen verwerven.

- Het project aan de overzijde van de Zwaantjes legt een extra druk op de buurt en vormt een mogelijk gevaar voor wateroverlast. Hoe komt het dat er 2 ondergrondse parkeerlagen toegestaan worden in een watergevoelig gebied? Het project in de Hollebeekstraat toont aan dat ondergronds bouwen echt een probleem kan zijn.

Het project aan de Zwaantjes werd vergund op basis van het gewestplan en ligt verder dan 25m van de Hollebeek verwijderd. Als er bij het vergunningsdossier geen elementen zaten die op een potentieel gevaar voor wateroverlast wezen, kon een vergunning verleend worden.