

# GEMEENTE HEMIKSEM RUP HOGE WEG

Toelichtingsnota

Gemeente Hemiksem  
Sint-Bernardusabdij 1  
2620 Hemiksem

Sweco Belgium nv  
Antwerpen, september 2019

## Verantwoording

<b>Titel</b>	:	GEMEENTE HEMIKSEM RUP HOGE WEG
<b>Subtitel</b>	:	Ontwerp: Toelichtingsnota
<b>Projectnummer</b>	:	1458
<b>Referentienummer</b>	:	1458_0001_03_def rup_vs_
<b>Revisie</b>	:	a
<b>Datum</b>	:	September 2019
<b>Auteur(s)</b>	:	Katrien Van den Bergh, Philippe Loomans, Kristien Mariën
<b>E-mail adres</b>	:	<a href="mailto:katrien.vandenbergh@swecobelgium.be">katrien.vandenbergh@swecobelgium.be</a>
<b>Gecontroleerd door</b>	:	Jeroen Bastiaens
<b>Paraaf gecontroleerd</b>	:	
<b>Goedgekeurd door</b>	:	Katrien Van den Bergh
<b>Paraaf goedgekeurd</b>	:	
<b>Contact</b>	:	Sweco Belgium nv Posthofbrug 2 – 4, bus 1 2600 Antwerpen T +32 3 808 10 96 <a href="mailto:info@swecobelgium.be">info@swecobelgium.be</a> <a href="http://www.swecobelgium.be">www.swecobelgium.be</a>

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting

van 18/10/2019

Op bevel,

De Algemeen Directeur

De Voorzitter



verantwoordelijk Ruimtelijk Planneer

Jeroen Bastiaens

Katrien Van den Bergh

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b> .....	6
1.1	Aanleiding tot de opmaak van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP).....	6
1.2	Doelstelling van het RUP.....	6
1.3	Delegatie.....	6
<b>2</b>	<b>Ruimtelijke situering en context</b> .....	7
2.1	Situering op macroniveau.....	7
2.2	Situering op mesoniveau.....	8
2.3	Situering op microniveau.....	10
2.4	Terreinprofiel.....	12
<b>3</b>	<b>Juridische context</b> .....	13
3.1	Bestemmingsplannen.....	13
3.1.1	Gewestplan.....	13
3.1.2	RUP Scheldeboord.....	14
3.1.3	RUP Abdijomgeving.....	14
3.1.4	GRUP Grootstedelijk gebied Antwerpen.....	15
3.2	Verkavelingen en ruilverkavelingen.....	15
3.3	Wegen en water.....	15
3.4	Beschermings- en klasseringsbesluiten.....	15
3.5	Natuurbeschermingsgebieden en VEN-gebieden.....	16
3.6	Stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstallingen buiten de openbare weg.....	16
<b>4</b>	<b>Planologische context</b> .....	17
4.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) (1997).....	17
4.2	Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA) (2001) inclusief de partiële herziening (2011).....	17
4.3	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Hemiksem - 2006.....	18
4.4	Overige planprocessen.....	19
4.4.1	Masterplan abdijsite Hemiksem, Schelle dorps hart en Benedenvliet.....	19
4.4.2	Sigma plan.....	21
4.4.3	Ontwerp Beeldkwaliteitsplan Schelle 2030.....	22
4.4.4	MOBER site Bekaert.....	22
<b>5</b>	<b>Visie op het plangebied</b> .....	25
5.1	Ontwikkelingsvisie voor het gebied.....	25
5.2	Beschrijving van het programma.....	25
5.3	Landschappelijke en ecologische invulling.....	27
5.4	Ontsluiting en parkeren.....	28
<b>6</b>	<b>Afbakening plangebied</b> .....	30
<b>7</b>	<b>Vertaling van de visie in het grafisch plan</b> .....	31
7.1	Algemene stedenbouwkundige voorschriften.....	31
7.2	Specifieke stedenbouwkundige voorschriften.....	31

7.2.1	art.1: zone voor waterbeheersingswerken .....	31
7.2.2	art.2: parkzone .....	32
7.2.3	art.3: zone voor wonen en zorg .....	32
7.2.4	art.3.I: zone voor zorg en centrumfuncties .....	32
7.2.5	art.3.II: zone voor wonen aan het park .....	32
7.2.6	art.3.III: zone voor wonen aan de Schelde .....	32
7.2.7	art.4: zone voor wonen aan de Armenpoort .....	33
7.2.8	art.5: zone voor centrumfuncties en wonen aan de Heuvelstraat .....	33
7.2.9	art.6: zone voor ecologie .....	33
7.2.10	art.7: zone voor openbaar domein .....	33
7.2.11	projectzone (overdruk) .....	33
7.2.12	groenas (overdruk) .....	33
7.2.13	ecologische strook (overdruk) .....	33
7.2.14	pleinfunctie (overdruk, indicatief) .....	34
7.2.15	ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer (indicatief) .....	34
7.2.16	secundaire ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer (indicatief) .....	34
<b>8</b>	<b>Decretale bepalingen .....</b>	<b>35</b>
8.1	Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die worden opgeheven .....	35
8.2	Ruimtebalans .....	36
8.3	Watertoets .....	36
8.4	Vertaling van de maatregelen uit het planMER in het RUP .....	38
8.4.1.1	Algemeen .....	39
8.4.1.2	Steenbakkerijstraat .....	41
8.4.1.3	Armenpoort .....	41
8.4.1.4	Bekaertsite .....	42
8.5	Het register van percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie betreffende het grond- en pandenbeleid .....	45
<b>9</b>	<b>Bijlagen .....</b>	<b>46</b>
9.1	Bijlage 1: kaarten bestaande feitelijke en juridische toestand .....	46
9.2	Bijlage 2: beslissing planMER .....	47
9.3	Bijlage 3: stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Scheldeboord die (deels) opgeheven worden .....	48
9.4	Bijlage 4: delegatie .....	49

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding tot de opmaak van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP)

Het voorwerp van de opdracht betreft de opmaak van het RUP Hoge Weg in overeenstemming met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening die in werking trad op 1 september 2009.

Op 27 januari 2017 is het planMER voor het RUP Hoge Weg te Hemiksem goedgekeurd (zie bijlage 2).

## 1.2 Doelstelling van het RUP

Doelstelling van de opmaak van het RUP is een planologische oplossing uit te werken voor de historische Bekaertsite, de cluster woningen langsheen de Steenbakkerijstraat en de Site Erinstone/Philcosite (hierna cluster Armenpoort). Het plan beoogt een herbestemming van een voormalig industrieterrein van Bekaert Hemiksem N.V. naar een levendige, groene woon- en/of werkomgeving. Daarnaast wordt in het RUP de mogelijkheid geboden om woningen te voorzien in het gebied ter hoogte van de Armenpoort net als het woongebied in het noordoosten van het plangebied ter hoogte van de Steenbakkerijstraat.

Voorliggende doelstelling kadert binnen de doelstelling van het GRS waarin dit gebied is aangeduid als een multifunctioneel ontwikkelingsgebied. Als in dergelijk gebied de gevestigde industriële activiteit uitdooft, hetgeen ondertussen het geval is, dan kan dit gebied ingevuld worden voor niet hinderlijke bedrijvigheid, recreatiegebied, woongebied, groengebied of andere functies die compatibel zijn met de woonomgeving. Specifiek voor de Armenpoort stelt het GRS een uitdoofbeleid voor bedrijvigheid voorop.

Het plangebied is op het gewestplan grotendeels gelegen in industriegebied en een beperkt deel in het noordoosten in woongebied. De aanliggende bestemmingen werden reeds gewijzigd door verschillende bestemmingsplannen. Het woongebied tussen de N148 en de abdijsite werd verfijnd in het RUP Abdijomgeving en RUP Scheldeboorden. De abdijomgeving is bestemd als parkgebied met ook natuur- en erfgoedwaarde.

Ten noorden van het plangebied werd de zone bestemd in het RUP Scheldeboord. Het braakliggend terrein thv de Steenbakkerijstraat is gelegen in woongebied. De brownfield werd herbestemd naar woongebied en ecologische parkzone.

## 1.3 Delegatie

De deputatie beslist op 2 mei 2013 om haar bevoegdheid aan de gemeente Hemiksem te delegeren inzake de opmaak van voorliggend RUP. Doordat het RUP is verruimd ten aanzien van het plan in 2013 heeft de deputatie op 25 oktober 2018 haar beslissing om haar bevoegdheid te delegeren bevestigd aan de gemeente Hemiksem.

De delegatie heeft betrekking op de provinciale selecties uit het ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen (RSPA) die betrekking hebben op het plangebied. Dit zijn:

- 'de Schelde als natuurverbinding tussen Antwerpen Linkeroever en de valleien van de Schelde en de Rupel';
- De openruimteverbinding 'rechteroever Scheldevallei'.

Er moet rekening gehouden worden met de doelstellingen en ontwikkelingsperspectieven voor deze selecties, zoals opgenomen in het RSPA.

## 2 Ruimtelijke situering en context

### 2.1 Situering op macroniveau



Het plangebied is gelegen in de gemeente Hemiksem, ten zuiden van Antwerpen in het perifere voorstedelijke gebied aansluitend op Hoboken (stad Antwerpen). Ten zuiden van de gemeentegrens sluit Hemiksem aan op de gemeente Schelle als buurgemeente.

Aan de westzijde van Hemiksem is de Schelde gelegen.

De belangrijkste lijninfrastructuren – de N148 Heuvelstraat en de spoorlijn – hebben een noord-zuid gerichte structuur.

Hemiksem wordt ontsloten door de N148, de Heuvelstraat, die de verbinding vormt tussen Antwerpen en Boom. Ter hoogte van Boom sluit de N148 aan op de A12 tussen Antwerpen en Brussel. De ontsluiting van Hemiksem naar de A12 gebeurt via de lokale wegen die haaks op de Heuvelstraat N148 zijn gelegen.

Parallel aan de N148 zijn ten oosten ervan de spoorlijn en het station van Hemiksem gelegen.

## 2.2 Situering op mesoniveau



Het plangebied is gelegen in het zuidwesten van de gemeente Hemiksem en wordt in het westen begrensd door de Schelde en de gemeentegrens van Kruibeke.

De N148 raakt aan de oostkant het plangebied en sluit aan op de hoger gelegen woonwijken en de dorpskern van Hemiksem. De Delvauxstraat en de Abdiestraat vormen de verbindingssassen tussen het station en het plangebied.


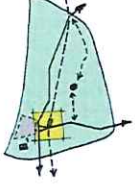


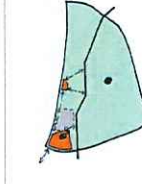
De ruimtelijke structuur van Hemiksem, het studiegebied op mesoniveau is vrij gefragmenteerd met weinig structuurbepalende elementen. De bebouwing heeft zich historisch ontwikkeld rond de as van de N148 en de spoorlijn en de aantakking naar de A12.

De strook tussen de Schelde en de N148, waar het plangebied is gelegen, wordt gekenmerkt door een afwisseling van voornamelijk industrie en groengebieden. Het gebied is hoofdzakelijk ingevuld met grootschalige bedrijvigheid.

De historische klei-ontginning heeft ervoor gezorgd dat er een belangrijk niveauverschil van verschillende meters is ontstaan tussen de Schelde en de hoger gelegen woonwijken.



Volgende functionele structuren zijn te herkennen binnen het studiegebied op mesoniveau in het algemeen en de gemeente Hemiksem in het bijzonder (bron Masterplan Bekaert).

				
<p>De bebouwing wordt gekenmerkt door de industrie langsheen de Schelde en het woonweefsel langsheen de as N148 en de spoorlijn. De site van Bekaert sluit hierop aan in het zuiden.</p>	<p>De verkeers-structuur wordt gekenmerkt door het fijnmazig netwerk aan straten die gegroeid zijn in het woonweefsel zonder logische structuur. De ontsluiting van de lokale wegen gebeurt via de N148 en via de Kleidaal-laan naar de A12. De spoorlijn – met station te Hemiksem, parallel aan de N148 heeft een rechtstreekse verbinding met Puurs en Antwerpen.</p>	<p>De landschappelijke structuur wordt sterk bepaald door de perceelsstructuur. De ganse Scheldeboord betreft een verstoord landschap. De oudste kleiputten die in onbruik zijn geraakt zijn overgenomen door natuur. In het plangebied is geen eenduidig topografisch profiel waar te nemen, met uitzondering van de straten die afdalen naar de Schelde (Scheldestraat, Kallebeekstraat, Nijverheidsstraat).</p>	<p>De economische structuur in de Scheldeboord werd lange tijd bepaald door de Bekaertsite. Sinds de sluiting van Bekaert beperkt de industriële activiteit zich tot het noordelijke deel van de Scheldeboord te Hemiksem. Ter hoogte van de abdij (Armenpoort) bevindt zich een cluster kleine bedrijven die op vandaag nog actief zijn.</p>	<p>De recreatieve structuur wordt bepaald door de ligging van de abdijsite en het park. De abdij is binnen de Scheldeboord een bovengemeentelijk recreatief ankerpunt. Aan de noordzijde van het plangebied is de site van de Callebeek met het veer gelegen. Beide recreatieve structuren worden met elkaar verbonden door recreatieve wandel- en fietsroutes.</p>

## 2.3 Situering op microniveau



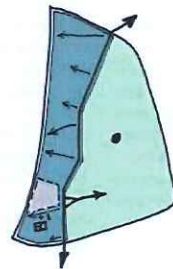
In het zuiden wordt het plangebied begrensd door het domein van de voormalige Sint-Bernardus abdij (oranje). De oeverzone heeft het landschap en de bebouwing er vorm gegeven. In het lager gelegen deel van het plangebied bevindt zich de industriële site die met een kaazone verbonden is met het water. De industrie maakt deel uit van een band met opeenvolgende industrie langsheen de Schelde met ten noorden van het plangebied het gehucht Kallebeek.

Het plangebied van ca. 31 ha omvat onder andere de historische industriële site (ca. 25 ha) langsheen de Schelde in het zuiden van de gemeente Hemiksem.

Ruimtelijk is het plangebied op te delen in 3 deelgebieden:

- het hoger gelegen plateau nabij de N148 dat aansluit op de dorpskern van Hemiksem;
- het lager gelegen grootschalig voormalig industrieel complex in de kleiput;
- gebied tussen de abdij en de Schelde (cluster Armenpoort).

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door afdalende lokale straten die doodlopen op de Schelde en enkel benut worden door bestemmingsverkeer. Voor voetgangers en fietsers is er een noord-zuid verbinding via het jaagpad aan de Schelde. Op de site van Bekaert loopt dit jaagpad langsheen de kaaimuur.



(Bron Masterplan Bekaert)

#### Hoger gelegen plateau

Dit gebied omvat de hoger gelegen strook, parallel aan de Heuvelstraat N148. Hier bevindt zich het hoofdkantoor van de voormalige industriële activiteit van Bekaert en de bijhorende parkeerruimte. De zonevrije woningen (appartementengebouwen) en het onbebouwd perceel in de Heuvelstraat zijn eveneens opgenomen in het plangebied.

Het gebied omvat vergunde appartementengebouwen die in bestemming industriegebied zijn gelegen. Ze zijn gelegen nabij de aantakking van de Nijverheidsstraat op de Heuvelstraat en sluiten aan op de achterzijde aan de bedrijfsite van Bekaert. De woningen alsook het onbebouwde perceel (nu in gebruik als parking), gelegen ter hoogte van de hoek met de Steenbakkerijstraat in het noordoosten van het plangebied, worden eveneens opgenomen binnen het deelgebied.

Twee van de drie woningen ter hoogte van de cluster aan de Steenbakkerijstraat zijn opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed.



Zonevrije appartementengebouwen



Hoek Steenbakkerijstraat



Oude kantoorgebouwen Bekaert

Het lager gelegen grootschalig industrieel complex is op vandaag bijna volledig bebouwd met hangars, nijverheidsgebouwen, opslagruimten en technische infrastructuur. Op dit moment zijn geen bedrijfsactiviteiten meer aanwezig op de site. Enkel de waterzuiveringsinstallatie, centraal in het gebied is nog in werking.

De site kan qua structuur in twee zones opgedeeld worden:

1. De kaaizone met kaaimuur aan de Schelde.
2. Het grootste gebied, aansluitend op de kaaizone betreft de nijverheidsgebouwen allen voorzien in wat kan omschreven worden als de "kleiput". Dit gedeelte is quasi volledig verhard en bebouwd. Hier bevindt zich centraal de waterzuiveringsinstallatie. In het kader van de toekomstige sanering van het plangebied werd op 16 maart 2015 een sloopvergunning door de gemeente Hemiksem afgeleverd voor de sloop van alle gebouwen op de site.



Kaaizone

Oude nijverheidsgebouwen

#### Cluster Armenpoort

De site betreft een cluster aan kleine bedrijven die deels zijn gehuisvest in de oude nijverheidsgebouwen. Het bedrijf Erinstone neemt het grootste gedeelte van de gebouwen in, met onder andere het aparte kantoorgebouw op de kaai. Erinstone verliet in 2014 de bedrijfsgebouwen, waardoor de gebouwen op vandaag leeg staan. Op de site is enkel nog het bedrijf Duracoat Van-Os werkzaam.

De bedrijfsgebouwen sluiten aan op het beschermd monument 'abdijmuur met poort'. In het verlengde van de abdijmuur bevindt zich een 19<sup>de</sup> eeuwse gebouw met enige erfgoedwaarde.



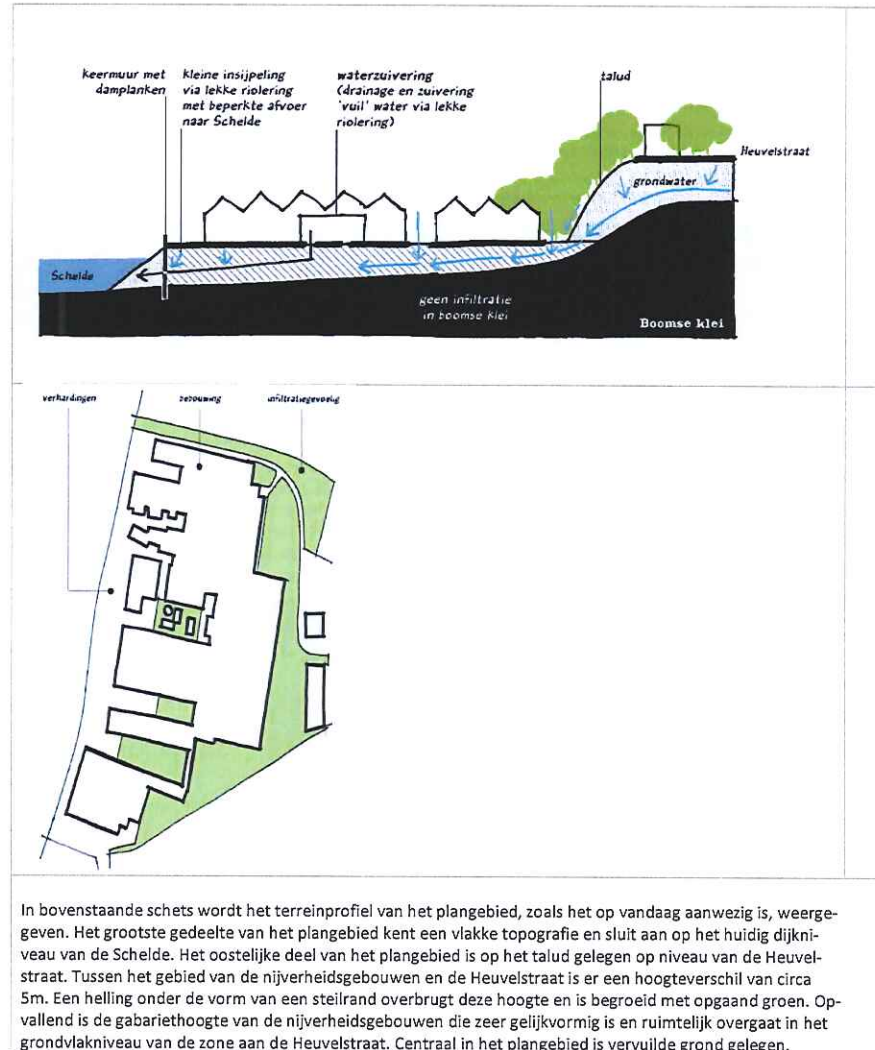
Armenpoort

Erinstone

#### Ontsluiting plangebied

De hoofdontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de Heuvelstraat, recht tegenover de Delvauxstraat. De ontsluiting via de Nijverheidsstraat wordt op vandaag nog gebruikt door het bedrijf Duracoat Van-Os.

2.4 Terreinprofiel



In bovenstaande schets wordt het terreinprofiel van het plangebied, zoals het op vandaag aanwezig is, weergegeven. Het grootste gedeelte van het plangebied kent een vlakke topografie en sluit aan op het huidige dijkniveau van de Schelde. Het oostelijke deel van het plangebied is op het talud gelegen op niveau van de Heuvelstraat. Tussen het gebied van de nijverheidsgebouwen en de Heuvelstraat is er een hoogteverschil van circa 5m. Een helling onder de vorm van een steilrand overbrugt deze hoogte en is begroeid met opgaand groen. Opvallend is de gabariethoogte van de nijverheidsgebouwen die zeer gelijkvormig is en ruimtelijk overgaat in het grondvlakniveau van de zone aan de Heuvelstraat. Centraal in het plangebied is vervuilde grond gelegen.

### 3 Juridische context

#### 3.1 Bestemmingsplannen

TYPE PLAN	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN HET PLANGEBIED
Gewestplannen	Gewestplan Antwerpen (nr. 14), K.B. 03/10/1979: industriegebied en voor een beperkt gedeelte in woongebied.	
Algemene plannen van aanleg	Geen	Geen
Bijzondere plannen van aanleg	Geen	Geen
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	GRUP Grootstedelijk gebied Antwerpen	
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen	Geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	RUP Scheldeboord (2010)	RUP Scheldeboord (2010) RUP Abdijomgeving (2011)

##### 3.1.1 Gewestplan

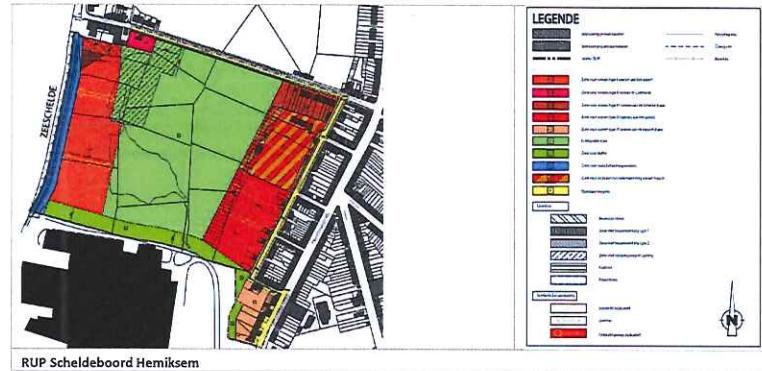
De site van Bekaert Hemiksem N.V. is volgens het gewestplan Antwerpen (nr. 14), goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 03/10/1979, grotendeels gelegen in industriegebied en voor een beperkt gedeelte in woongebied.



Gewestplan

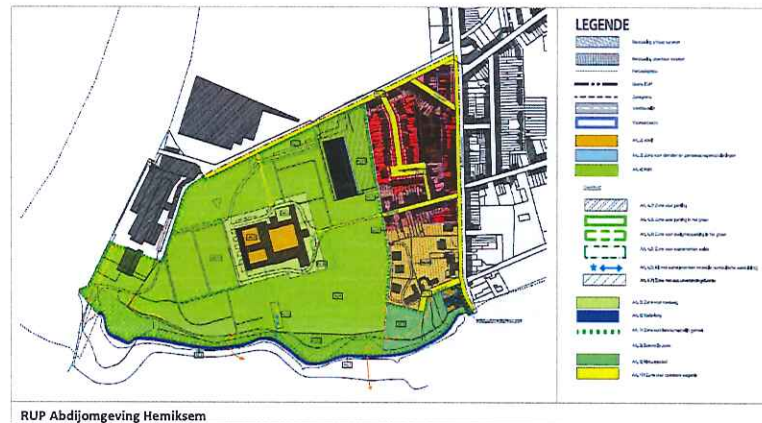
3.1.2 RUP Scheldeboord

Dit RUP kadert in de uitbouw van Callebeek voor zowel wonen, toerisme als groen. Het plangebied is gelegen ten noorden van de bedrijfsgebouwen van Bekaert. Het plan is reeds uitgewerkt in het concreet project Hemixveer. De zone voor buffer alsook het braakliggend terrein ter hoogte van de Steenbakkerijstraat worden meegenomen in de afbakening van voorliggende RUP.



3.1.3 RUP Abdijomgeving

In het RUP Abdijomgeving worden natuur, cultuur, wonen, dienstverlening en recreatie in evenwicht met elkaar ontwikkeld.



## 3.1.4 GRUP Grootstedelijk gebied Antwerpen

Hemiksem is gelegen binnen deelgebied 9 van het RUP Grootstedelijk gebied Antwerpen. Ten oosten van de kern van Hemiksem wordt een gebied bestemd voor golfterrein met overdruk natuurverweving Cleydael. Het golfterrein vormt een onderdeel van de open ruimtevinger.

## 3.2 Verkavelingen en ruilverkavelingen

TYPE PLAN	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN HET PLANGEBIED
Goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen	Geen	Geen
Ruilverkavelingen	Geen	Geen

## 3.3 Wegen en water

TYPE	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN HET PLANGEBIED
Gewestwegen	Heuvelstraat N148	Heuvelstraat N148
Provinciewegen	Geen	Geen
Voet- en buurtwegen	Buurtweg nr. 13 Voetweg nr. 21 Via het besluit van 4 februari 2016 heeft de deputatie de buurtwegen 13, 20 en 21 afgeschaft.	Buurtweg nr. 14 (Nijverheidsstraat)
Rooilijnplannen	Geen	Geen
Bevaarbare waterlopen	Geen	Schelde (categorie 0)
Onbevaarbare geklasseerde waterlopen	Geen	Geen
Overstromingsgebieden	Geen	Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden

## 3.4 Beschermings- en klasseringsbesluiten

TYPE	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN HET PLANGEBIED
Monumenten	Geen	De Sint Bernardusabdij (BS 1974-02-09) De voormalige toegangspoort tot de Sint-Bernardusabdij (BS 1993-09-02) aan de Nijverheidsstraat
Landschappen	Geen	Geen
Stads- en dorpszichten	Geen	De woonkern Callebeek aan de Schelde
Inventaris bouwkundig erfgoed	Arbiderswoningen	Geen
Ankerplaatsen	Geen	Polder van Kruibeke, Bazel en Ruppelmonde (A40024)

Relictzone	Geen	'Kasteeldomeinen Z-ZO Antwerpen en randgemeenten' (R10082) 'Polder van Hemiksem en Schelle' (R10083)
Lijnrelict	Geen	Schelde Vliet
Puntrelict	Geen	voormalige Sint- Bernardusabdij
Traditioneel landschap	Land van Kontich- Ranst	

### 3.5 Natuurbeschermingsgebieden en VEN-gebieden

TYPE	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN HET PLANGEBIED
Habitatrichtlijngebieden	Geen	'Schelde- en Durmeestuarium van de Nederlandse grens tot Gent' (BE2300006)
Vogelrichtlijngebieden	Geen	'Durme en middenloop van de Schelde' (BE 2301235)
VEN-gebieden	Geen	'de vallei van de Boven Zeeschelde van de Dender – tot Rupelmonding'

### 3.6 Stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg

Op 23 februari 2010 is de verordening door de gemeenteraad goedgekeurd. De deputatie van de provincie Antwerpen keurde deze goed op 25 maart 2010.

Deze verordening is van kracht voor het gehele grondgebied van de gemeente Hemiksem en blijft ook geldig voor de site Hoge Weg.



## 4 Planologische context

### 4.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) (1997)

De gemeente Hemiksem behoort volgens het RSV geheel of gedeeltelijk (cfr. afbakening grootstedelijk gebied) tot het grootstedelijk gebied Antwerpen en wordt aangeduid als economisch knooppunt. Deze aanduiding wordt in het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA) verfijnd, waarbij Hemiksem tot de deelruimte grootstedelijk Antwerpen behoort. Relevante doelstellingen voor het gebied zijn de vernieuwing en het uitbouwen van kwaliteitsvolle woonomgevingen. Ook dienen de toeristische en recreatieve voorzieningen te worden geoptimaliseerd en moet extra aandacht uitgaan aan de zorg voor collectieve en openbare ruimten. Stedelijke natuurelementen dienen behouden en verder ontwikkeld te worden evenals de cultuurmaatschappelijke en historisch waardevolle elementen.

Er zijn geen wegen van Vlaams niveau geselecteerd op het grondgebied Hemiksem. De Schelde is geselecteerd als hoofdwaterweg.

### 4.2 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA) (2001) inclusief de partiële herziening (2011)

Volgens het RSPA moet de Scheldeoever worden beschouwd als een 'nieuwe band' van stedelijkheid aan het water met wonen, natuur, groen, dienstverleningen en voorzieningen. De rechteroever van de Scheldevallei is landschappelijk belangrijk als open ruimteverbinding.

Daarnaast wordt de Schelde beschouwd als onderdeel van het gebundeld toeristisch recreatief netwerk binnen de toeristische ruimte Steden en Stromen. Het stedelijk gebied moet zich oriënteren naar de Schelde, waarbij de ruimtelijke relatie tussen rivier en stad worden versterkt.

De bebouwde strook langsheen de N148 wordt beschouwd als grootstedelijke as. Belangrijk is tevens dat de verschillende woonomgevingen worden verbonden door hoogwaardig openbaar vervoer. In de aanzet tot voorstedelijk vervoersnet rond Antwerpen wordt dan ook een stamlijn tot in Hemiksem doorgetrokken.

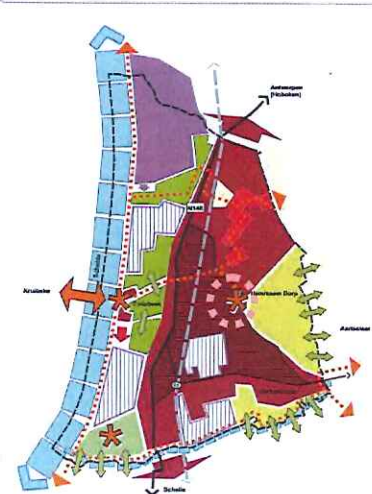
#### 4.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Hemiksem - 2006

Volgende doelstelling voor de gewenste ruimtelijk structuur van Hemiksem staan voorop:

- Uitbouw Hemiksem als herkenbare, unieke gemeente binnen het stedelijk gebied Antwerpen
- Uitbouw attractieve woonomgeving met een verbeterde relatie tot de Schelde
- Erkenning van Hemiksem als dynamische economische gemeente
- Ontsluiting Hemiksem met hoogwaardig openbaar vervoer
- Uitbouw Hemiksem als toeristisch-recreatief aantrekkelijk gebied
- Uitbouw Hemiksem als stedelijke, maar groene gemeente

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Hemiksem wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling omschreven als een herkenbare, unieke gemeente binnen het stedelijk gebied Antwerpen. Het GRS omschrijft volgende visie-elementen:

- Uitbouwen van een attractieve woongemeente en woonomgeving langs de Schelde;
- Versterken van het stedelijke en groene karakter;
- Ontwikkeling van de Scheldeboord;
- Versteving relatie met de Scheldeboord;
- Kernversterking en ontwikkeling van omliggende gebieden;
- Hoogwaardige publieke ruimte, groengebieden en parken als verbindend geheel binnen de gemeente. De verdere uitbouw van Hemiksem als woon- en werkgemeente draagt bij tot het toeristisch-recreatieve imago van de gemeente;



Het plangebied maakt deel uit van de deelruimte 'De Scheldestrook'. De Scheldestrook is voor Hemiksem de potentie bij uitstek voor het ontwikkelen van een dorpsgemeenschap aan de rand van het grootstedelijk gebied Antwerpen. De doelstelling voor de Scheldestrook is dan ook een revitalisatie door de evenwichtige combinatie van wonen, werken, recreëren en natuurontwikkeling.

De Scheldeboord op zich ontwikkelt zich hierbij tweeledig. Enerzijds kan de oever van de Schelde zich ontwikkelen als een smalle groenstrook. Anderzijds dient de oever van de Schelde plaats te bieden voor recreatie.

In de Scheldestrook wenst de gemeente flexibel om te gaan met verlaten industrieterreinen. Er wordt telkens gezocht naar de invulling met nieuwe dynamische functies. Zowel nieuwe bedrijvigheid als mogelijkheden voor wonen, recreatie of groeninvulling worden onderzocht.

Binnen de deelruimte 'Woonstrook' is het aanmoedigen van een nieuwe toegankelijkheid naar de Schelde belangrijk. Dit kan door een netwerk van langzaam vervoersverbindingen maar ook door aansluitingen van de groengebieden op de weg te behouden als opening naar de Scheldestrook.

Hemiksem kan beschouwd worden als een dichte woon- en werkgebied. Potenties voor de echte uitbouw van een ecologisch netwerk zijn beperkt aanwezig. Binnen en stedelijk gebied krijgt de ontwikkeling van groene elemente naast een beperkte ecologische meerwaarde een groot belang bij de beleving van de gemeente. De kwaliteit van de woonomgeving, maar eveneens de attractiviteit van de industriegebieden wordt er voor een groot deel door bepaald. Wil Hemiksem zich verder ontwikkelen als attractieve woon- en werkgemeente dan een voortdurende aandacht naar de inrichting van groenelementen binnen de bebouwde omgeving van belang zijn.

In de gewenste nederzettingsstructuur worden multifunctionele ontwikkelingsgebieden aangeduid, waaronder voorliggend plangebied. In de multifunctionele ontwikkelingsgebieden blijft de huidige functie behouden, tenzij zich potenties voordoen voor de omvorming van het gebied tot niet hinderlijke bedrijvigheid, recreatiegebied, woongebied, groengebied of andere functies die compatibel zijn met de woonomgeving. Indien geopteerd wordt voor een omvorming tot woongebied dan staat volgend beleid voorop:

- Een minimale woondichtheid van 25 woningen per ha
- Ruime publieke verharde of onverharde ruimte
- Een mix van sociale koop- en huurwoningen en andere woningen, alsook naar een mix in typologie van bebouwing
- De bebouwing moet aansluiten bij de bestaande woonstructuur
- Bijkomende bebouwing dient steeds de relatie met zowel de waterloop als het centrum te verwezenlijken
- Een lint van woningen kan niet gerealiseerd worden langsheen een waterloop. Een goed evenwicht tussen bebouwde en niet bebouwde delen langsheen de Schelde is opportuun.

Het opmaken van een RUP voor dergelijke gebieden is als actie opgenomen in het GRS.

Binnen de gewenste ruimtelijk-economische structuur wordt de zone tussen de abdij en de Schelde, eveneens onderdeel van voorliggend RUP, aangeduid als zone voor uit te doven bedrijvigheid.

De kleinhandelsstructuur in Hemiksem moet opnieuw opgebouwd worden vanuit twee invalshoeken: stimuleren van kleinhandel in het centrum die gericht is op het ondersteunen van de dagelijkse behoeften van de inwoners van Hemiksem en het stimuleren van een eerder toeristisch recreatieve kleinhandel.

De Sint-Bernardusabdij en omgeving kan ontwikkeld worden als cultureel-toeristisch knooppunt van strategisch belang.

#### 4.4 Overige planprocessen



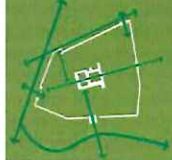

##### 4.4.1 Masterplan abdijsite Hemiksem, Schelle dorpshart en Benedenvliet

In 2012 werd een Masterplan opgemaakt voor de abdijsite te Hemiksem, Schelle Dorps Hart en de Benedenvliet, dat later leidde tot een actieplan. In het Masterplan werden reeds ruimtelijke keuzes gemaakt voor de ontwikkeling van de sites.

- **Abdijsite Hemiksem**

Ten zuiden van het plangebied is het RUP 'Abdijsite' gelegen. In het plangebied kunnen drie deelgebieden onderscheiden worden: de abdij en het park rond de abdij, de woonzone tussen het abdiypark en de N148 en de vallei van de Vliet. De herbestemming van de molens van Hemiksem (in het zuidoosten van het plangebied) werd van goedkeuring onthouden.

Voor de ontwikkeling van de site wordt in het Masterplan gewerkt met vier omgevingsconcepten.

			
(historische) gebiedskwaliteiten versterken en identiteit abdijpark herstellen	Herintroduceren van poorten – relatie leggen met Schelde en Benedenvliet	Verbinden met fietsroutes Hoofdassen: Schelde en Benedenvliet	Verbinden met openbaar vervoer en vervoer over het water
(Bron Masterplan abdijsite Hemiksem, Schelle Dorpshart en Benedenvliet)			

Rekening houdend met de vier omgevingsconcepten is onderstaande conceptschets opgemaakt (bron: Masterplan abdijsite Hemiksem, Schelle Dorpshart en Benedenvliet).

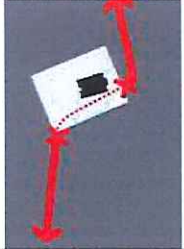
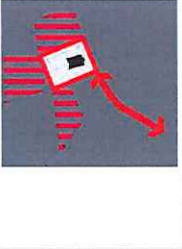
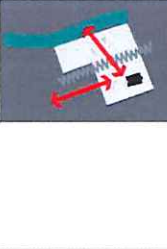


#### • Dorpshart Schelle en Benedenvliet

Ter hoogte van de dorpskern Schelle wordt voorgesteld om een jachthaven aan te leggen. Hierdoor wordt de band tussen de kern en de Schelde versterkt. Hiervoor moet de Benedenvliet weer een aansluiting op de Schelde krijgen om het recreatieve waterverkeer toegang te verlenen.


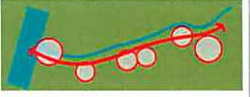
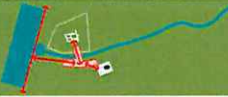
De Benedenvliet dient aangepast te worden om de pleziervaart toe te laten. Door deze jachthaven wordt het centrum versterkt als toeristisch-recreatief knooppunt. Handels- en horecavoorzieningen worden in de kerkomgeving ingepast aansluitend op de jachthaven. De dijkweg langs de Benedenvliet maakt deel uit van het recreatieve netwerk. Zachte recreatie is hier mogelijk en geeft aansluiting op de fiets- en wandelwegen langs de Schelde en Maeyebeek.

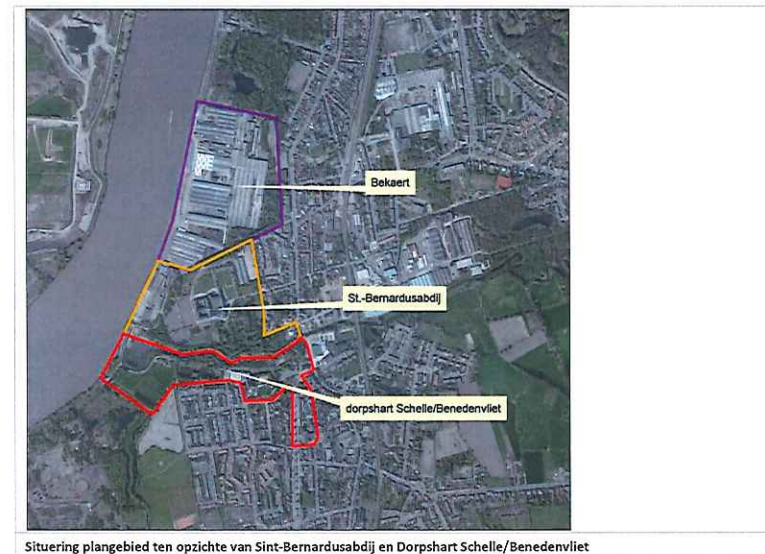
In het Masterplan wordt rekening gehouden met drie deelstrategieën voor de herinrichting van het dorpshart Schelle.

		
Herprofilering van de Fabiolalaan binnen geïntegreerde en multimodale mobiliteit	Reconversie pastorijsite en site huidig gemeentehuis Reconversie sporthal en omgeving	Kwaliteitsvol dorpsplein met relatie tot de Benedenvliet
(Bron: Masterplan abdij site Hemiksem, Schelle Dorpshart en Benedenvliet)		

- **Benedenvliet**

In het Masterplan wordt ook hier gewerkt met drie omgevingsconcepten.

		
Vallei van de Benedenvliet = landschapelijke ecologische corridor	Fiets- en voetgangersverbinding van recreatieve functies langs de Benedenvliet	Link met de Abdij site, het Dorpshart en de fietsroute langs de Schelde



4.4.2 *Sigmaplan*

Ter hoogte van het plangebied hebben de dijken en waterkeermuren op heden een hoogte van +8,20m TAW. Volgens het Sigmapijn moet dit verhoogd worden tot +8,35m TAW. W&Z staat in voor de verhoging van de keermuur conform het Sigmapijn.

#### 4.4.3 Ontwerp Beeldkwaliteitsplan Schelle 2030

Op 20 september 2017 werden in Schelle de eerste (nog zeer voorlopige) resultaten voorgesteld van het Beeldkwaliteitsplan Schelle 2030. Met dit plan tracht de gemeente Schelle een ruimtelijke visie te formuleren waarin, d.m.v. bijkomend groen (bv. Vlietpark), aangepaste infrastructuur en nieuwe voorzieningen voor wonen, winkelen, horeca en vrije tijd, een verdichting en duurzame herinrichting van de dorpskern wordt vooropgesteld. Verschillende deelgebieden werden hiertoe aangeduid (Kerkplein, Mouterij, Fabiolaan, Kattenberg,...) en werden vervolgens, aan de hand van enkele richtinggevende ontwerpbeelden, tot nieuwe toekomstideeën uitgewerkt.



Voorlopige plankaart voor Schelle 2030 (bron: [www.schelle.be](http://www.schelle.be))

#### 4.4.4 MOBER site Bekaert

In het MOBER zal worden nagegaan op welke manier en onder welke voorwaarden de herbestemming van de Bekaertsite kan gerealiseerd worden zonder daarbij de algemene leefbaarheid in de buurt te hypothekeren en zonder de draagkracht van het omliggende wegennet te ondermijnen.

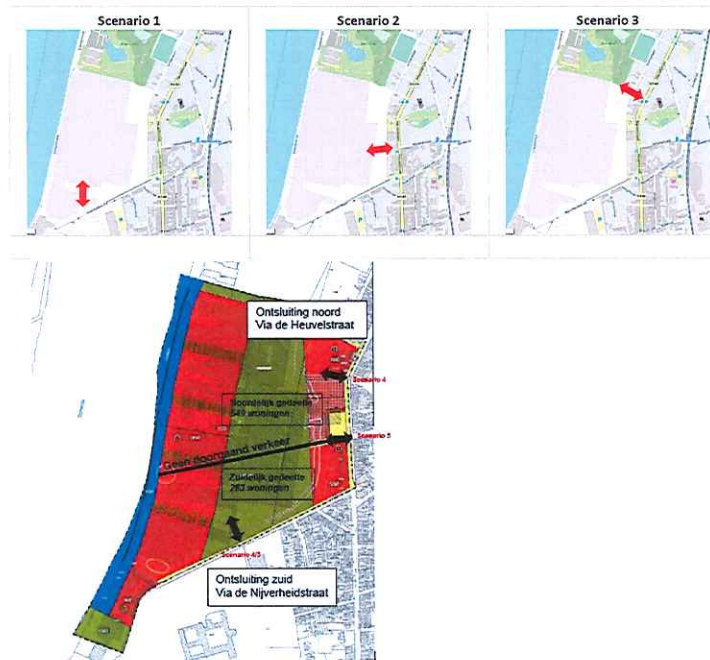
Een essentiële onderzoeksvraag bestaat erin om na te gaan via welke toegangswegen de site het best kan worden ontsloten.

Uit de studie kan afgeleid worden dat de verkeersgeneratie als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen een belangrijke impact heeft op de verkeersdoorstroming. De algemene verliestijd ligt, afhankelijk van de gekozen locatie voor de in-/uitrit, 9 tot 37% hoger. Mits (beperkte) infrastructurele maatregelen kan echter tot een aanvaardbare doorstroming gekomen worden.

De mate van doorstroming en de infrastructurele maatregelen die noodzakelijk zijn, zijn afhankelijk van de keuze voor de locatie van de in-/uitrit. Hiertoe zijn verschillende scenario's onderzocht:

- **Scenario 1:** Er zal één in-/uitrit voorzien worden via de Nijverheidsstraat.
- **Scenario 2:** Er zal één in-/uitrit voorzien worden via een aansluiting op de N148 tegenover de Delvauxstraat (de vroegere hoofdtoegang van de Bekaertfabriek).
- **Scenario 3:** Er zal één in-/uitrit voorzien worden via een wat noordelijkere aansluiting op de N148. In de berekeningen wordt de in-/uitrit voorzien t.h.v. de Steenbakkerijstraat. Een andere locatie langs de N148-Heuvelstraat is ook mogelijk, maar zal niet bepalend zijn voor de resultaten.
- **Scenario 4:** Er zullen twee in- en uitritten voorzien worden: één in- en uitrit in het zuiden aan de Nijverheidsstraat en één in-/uitrit ten noorden van de Delvauxstraat.

- **Scenario 5:** Er zullen twee in- en uitritten voorzien worden: één in- en uitrit in het zuiden aan de Nijverheidsstraat en één in/uitrit tegenover de Delvauxstraat (4-taks kruispunt).
- **Scenario 6:**
  1. De Abdijstraat wordt ingericht als éénrichtingsstraat. Hier kan enkel nog van de Heuvelstraat richting Bouwerijstraat gereden worden.  
(*Inschatting van impact op routing: De Delvauxstraat zal als alternatief gebruikt worden om van de Bouwerijstraat naar de Heuvelstraat te rijden.*)
  2. De verkeerslichten op het kruispunt 'Abdijstraat x Heuvelstraat' zijn niet meer noodzakelijk wanneer de Abdijstraat wordt ingericht als éénrichtingsstraat. Deze worden verwijderd in de simulatie.
  3. Aangezien de Delvauxstraat de rol van de Abdijstraat zal overnemen om het verkeer van de Bouwerijstraat naar de Heuvelstraat te laten afwikkelen, zal de verkeersbelasting hier sterk toenemen. Verkeerslichten zijn wenselijk en worden geprogrammeerd in functie van de nieuwe intensiteiten.
  4. De Nijverheidsstraat wordt geknipt. Enkel de woonwijk aan de Kruishoevewijk kan nog gebruik maken van de Nijverheidsstraat om af te wikkelen naar de Heuvelstraat. De functie die verderop in de Nijverheidsstraat gelegen zijn ontsluiten via de Bekaertsite naar het nieuwe verkeerslichtengeregeld kruispunt.



Een enkele uitrit langs de Nijverheidsstraat zorgt voor de hoogste verliestijden. Extra opstelstroken aan het lichtengeregeld kruispunt met de Nijverheidsstraat zijn noodzakelijk, de ruimte is hier echter beperkt. Wanneer de in-/uitrit wordt voorzien langs de Heuvelstraat zal de verliestijd lager liggen en zijn infrastructuurle maatregelen minder noodzakelijk. Een opstelstrook op de Heuvelstraat richting inrit en een extra opstelstrook op de uitrit volstaat, dit is eenvoudiger ruimtelijk inpasbaar. De meest noordelijke in-/uitrit op de Heuvelstraat geeft de meest gunstige afwikkeling.

De doorstroming kan nog verder geoptimaliseerd worden door 2 in-/uitritten te voorzien. Uit de analyse blijkt dat een nieuwe inrit langs de Heuvelstraat (nieuw 3-taks kruispunt) een beperkte betere afwikkeling zal geven dan een in/uitrit tegenover de Delvauxstraat (4- taks kruispunt). Een 3-taks kruispunt is bovendien veiliger dan een 4-takskruispunt (minder conflicten). Het voorzien van 2 in/uitritten heeft bovendien als bijkomend voordeel dat de interne verplaatsingen beperkt worden.

Alles in beschouwing genomen kan dus gesteld worden dat scenario 4 de voorkeur krijgt. In dit scenario wordt een eerste in/uitrit voorzien langs de Nijverheidsstraat. Deze inrit moet het zuidelijk gedeelte van de site bedienen. Een tweede inrit kan voorzien worden op de Heuvelstraat, ergens tussen de Delvauxstraat en de Saunierlei. Deze uitrit zal gebruikt worden door de noordelijke woningen op de site.

Circulatiemaatregelen in de nabije omgeving, zoals voorzien in scenario 6, hebben een beperkte impact op de doorstroming. Deze maatregelen zijn dus compatibel met de ontwikkelingen op de projectsite.



## 5 Visie op het plangebied

### 5.1 Ontwikkelingsvisie voor het gebied

Het plan beoogt een herbestemming van een voormalig industrieterrein langs de Schelde in het zuidwesten van Hemiksem naar een levendige, groene woon –en/of werkomgeving met als extra troef de ligging nabij de Schelde. Daarnaast worden ook voor de braakliggende percelen in het woongebied ter hoogte van de Steenbakkerijstraat nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden gecreëerd. Tot slot wordt ook een omvorming van de industriële activiteiten naar eerder residentiële functies voorzien aan de Armenpoort.

Gelet op de historische vervuiling van de site gaat de reconversie van een brownfield gepaard met sanering. Hiervoor werd een brownfieldconvenant afgesloten. Als saneringstechniek wordt bovenop de afdekking van de gesaneerde gronden een bodempakket als leeflaag vooropgesteld.

### 5.2 Beschrijving van het programma

Het plangebied kan in functie van de gewenste ontwikkeling worden opgedeeld in drie deelgebieden (zie onderstaande figuur):

1. Cluster Armenpoort
2. Steenbakkerijstraat
3. Ontwikkeling site Bekaert
  - Ontwikkeling tussen landschapspark en Schelde
  - Landschapspark
  - Ontwikkeling tussen landschapspark en Heuvelstraat/Nijverheidsstraat

#### 1. Cluster Armenpoort

In dit deelgebied (2,2 ha) wordt de oude Erinstone site herbestemd waarbij een beperkt woonprogramma met meergezinswoningen kan worden gerealiseerd parallel aan de abdijmuur. Hierbij worden maximaal 45 wooneenheden voorzien alsook aan wonen verwante voorzieningen (zoals buurtgebonden kleinhandel, kantoren en diensten, horeca, nuts- en gemeenschapsvoorzieningen en socio-culturele voorzieningen).

#### 2. Steenbakkerijstraat

Voor dit deelgebied worden de voorschriften voor de bestemming woongebied verder verfijnd, zodat de mogelijkheid wordt voorzien om bijkomende wooneenheden, zowel één- als meergezinswoningen, te ontwikkelen. Naast wonen zijn ook voorzien alsook aan wonen verwante voorzieningen mogelijk (zoals buurtgebonden kleinhandel, kantoren en diensten, horeca, nuts- en gemeenschapsvoorzieningen en socio-culturele voorzieningen).

#### 3. Ontwikkeling site Bekaert

Dit deelgebied omvat een gemengd stedelijk gebied met ruimte voor wonen, zorgvoorzieningen en ondersteunende voorzieningen

- Zorgcomplex met ruimte voor bedden voor RVT en assistentiewoningen
- Woningen (ca. 600 wooneenheden)
- Ondersteunende voorzieningen

- Centraal wordt een ecologische parkzone (minimale breedte van 110m over de volledige lengte) voorzien.



Onderstaand wordt een korte beschrijving gegeven van de verschillende functies die worden voorzien in de deelgebieden.

- **Wonen**

Binnen het plangebied wordt binnen de verschillende deelgebieden ruimte voor een kwalitatieve woonomgeving voorzien. Globaal wordt in de drie deelgebieden gestreefd naar een woondichtheid van minimum 21 woningen/ha.

- **Landschapspark**

Parallel aan de Schelde wordt een noord-zuidgerichte groenverbinding voorzien die de natuurlijke en landschappelijk waardevolle omgeving van aan de abdisite in het zuiden over het geplande landschapspark verbindt met Hemixveer, Callebeekbos en de visput ten noorden. De inrichting van het landschapspark maakt onderdeel uit van de landschappelijke en ecologische invulling van het volledige plangebied.

- **Zorgprogramma en voorzieningen**

Het zorgprogramma, zoals bovenstaand beschreven, wordt bovenaan op het plateau voorzien (parallel aan de Heuvelstraat). Het woonzorgproject staat op die manier als landmark op de as van de Heuvelstraat en kondigt zo de nieuwe woonwijk. Het zorgprogramma bestaat uit infrastructuur die het algemeen belang dient gezien de zorgfunctie. Om de nodige levendigheid en centraliteit in het gebied te brengen, worden ook andere functies, ondersteunend aan de zorgfunctie, voorzien. Handels- en of horecafuncties versterken immers de relatie tussen de publieke ruimte en het bebouwde weefsel.

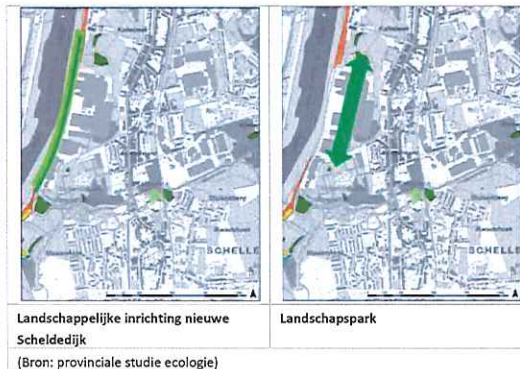
- **Kantoren**

In de drie deelgebieden wordt aansluitend bij het woonprogramma (als nevenfunctie) de mogelijkheid voorzien voor de vestiging van kantoren, op de verdiepingen.

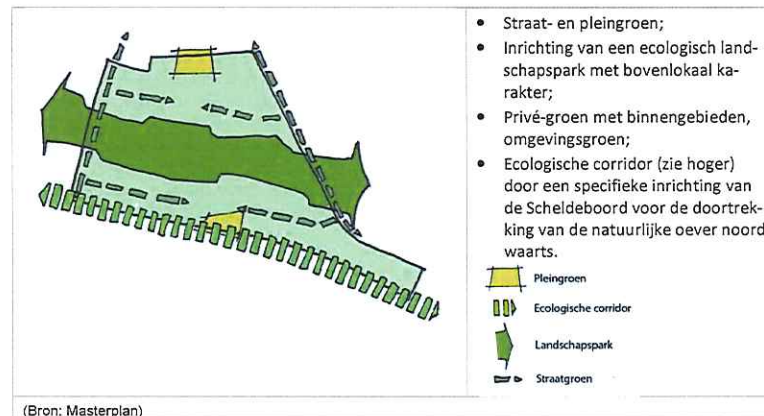
### 5.3 Landschappelijke en ecologische invulling

In de ecologische studie werden drie mogelijkheden aangereikt ten aanzien van de ecologische structuur bij de inrichting van het plangebied, en dit in aansluiting met de ecologische structuren in de omgeving. In het masterplan werd een combinatie van twee mogelijkheden weerhouden, waarbij een centrale groene verbinding (landschapspark) en een landschappelijke dijk langsheen de Schelde wordt voorzien (zie hoger ecologische studie).

De benodigde oppervlakte voor de uitbouw van de natuurlijke structuur en functioneel ecologische verbinding is afhankelijk van het habitatype. De ecologische verbinding kan bovendien worden gecombineerd met de ontsluiting en fietsverbindingen.



Het landschapsconcept voor het plangebied kan in volgende schets worden samengevat:



## 5.4 Ontsluiting en parkeren



concept potentiële ontsluiting

### Ontsluiting naar hoger wegennet

Er wordt een gespreide ontsluiting naar het hogere wegennet voorzien door:

- **Heuvelstraat - Delvauxstraat /N 148**  
De hoofdontsluiting wordt via de oude toegang van de Bekaertsite voorzien en dit voor de lokale commerciële functies, zorgboulevard en de woonblokken.
- **Heuvelstraat - Steenbakkerijstraat**  
Noordelijke ontsluiting van het plangebied t.h.v. de Scheldeboorden, waarbij de Steenbakkerijstraat wordt doorgetrokken. Hier wordt enkel bestemmingsverkeer voorzien.
- **Heuvelstraat - Nijverheidsstraat**  
Bestaande ontsluitingsweg als ontsluiting voor de woningen aan de zuidkant en de cluster Armenpoort, enkel bestemmend woonverkeer.



concept potentiële interne ontsluiting

### Interne ontsluiting

Er wordt gestreefd naar een autoluwe woonwijk, waarbij de inrichting zich volledig kan focussen op voetgangers, fietsers en bewoners. Als basisprincipe voor een multimodale ontsluiting van het gebied wordt het STOP-principe aangewend.

De Scheldedijk kan als hoofdontsluitingsweg voor fietsers en voetgangers (autovrij) worden voorzien in samenspraak met waterwegbeheerder. Eventueel wordt voorzien in een vrijliggende fiets-o-strade die de noord-zuid verbinding faciliteert.

Daarnaast worden kwalitatieve voetgangersassen naar het station en de bushaltes op de N148 voorzien. Aanvullend wil de gemeente in samenspraak met De Lijn de bereikbaarheid van het gebied verhogen door aan het einde van de Nijverheidsstraat een bushalte te voorzien. Ook een verknoping met de waterbus wordt op deze plek geëmbieerd. Doorheen het landschapspark wordt een beperkte padenstructuur aangelegd.

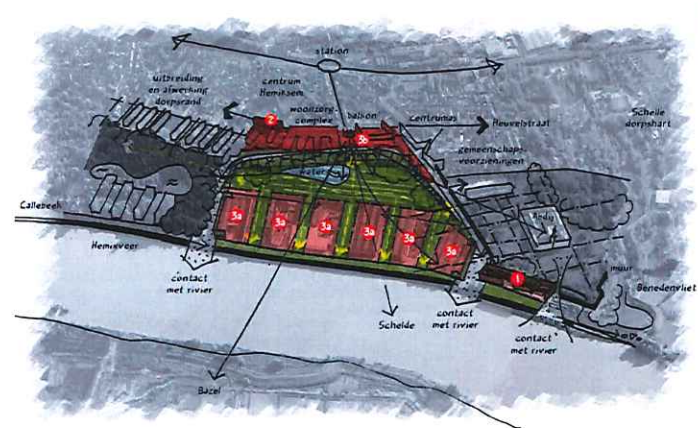
### Parkeren

Het voorstel van bewonersparkeren gaat uit van een parkeerlaag op het huidige maaiveld met erboven een nieuw maaiveld met bewoning. Het parkeren wordt met andere woorden op de afgedekte vervuilde

bodem georganiseerd en in het maaiveld ingekapseld. De wooneenheden worden bovenop het parkeervolume ingepland. De parkeerlaag dient met andere woorden als fundering voor de wooneenheden. De organisatie van de parkeerfunctie is geënt op de ontsluiting van het gebied: het streefdoel is om tot een verkeersarm karakter te komen in het hart van de site. De ontsluiting van de deelzones geschiedt dus in de rand van het gebied.

Het bewonersparkeren gaat uit van parkeren op eigen terrein. De parkeerplaatsen mogen niet zichtbaar zijn van op het openbaar domein. Dit betekent dat de niet-zichtbare parkeerplaatsen ondergronds hetzij inpandig gerealiseerd worden. Op sommige plaatsen kan parkeren geclusterd worden. Zo kan er in de zone voor wonen aan het park de mogelijkheid voorzien worden per deelzone lokaal maximaal twee kleinschalige publieke parkings (max. 10 pp) in te richten worden op het openbaar domein. En voor een bouwproject met meergezinswoningen langs de Heuvelstraat kan bij een voldoende diepe tuinzone (min. 10,00 m) een beperkte groene parking voorzien worden op het perceel.

Voor het woonzorgproject moet het parkeren opgevangen worden ondergronds in het project.



Overzicht programma RUP Hoge Weg Hemiksem

## 6 Afbakening plangebied



## 7 Vertaling van de visie in het grafisch plan

In het RUP zijn algemene voorschriften evenals bijzondere gebiedsspecifieke voorschriften opgenomen.

Het RUP bestaat uit volgende bestemmingszones:

- art.1: zone voor waterbeheersingswerken
- art.2: parkzone
- art.3: zone voor wonen en zorg
- art.3.I: zone voor zorg en centrumfuncties
- art.3.II: zone voor wonen aan het park
- art.3.III: zone voor wonen aan de Schelde
- art.4: zone voor wonen aan de Armenpoort
- art.5: zone voor centrumfuncties en wonen aan de Heuvelstraat
- art.6: zone voor ecologie
- art.7: zone voor openbaar domein

Daarnaast zijn een aantal indicatieve aanduidingen weergegeven op het grafisch plan:

- projectzone (overdruk)
- groenas (overdruk)
- ecologische strook (overdruk)
- pleinfunctie (overdruk, indicatief)
- ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer (indicatief)
- secundaire ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer (indicatief)

### 7.1 Algemene stedenbouwkundige voorschriften

De algemene voorschriften zijn van toepassing voor het hele plangebied en dus voor elke zone. Ze voorzien werken van algemeen belang, een contextuele inpassing, gemeenschappelijk wonen, bepalingen rond een warmtenet, de ondergrond, groen en verlichting. Heel concreet betekent dit dat de bepalingen omtrent de leeflaag bij 'ondergrond' van toepassing zijn bij onder meer de parkzone, maar ook bij alle andere zones.

De bepaling omtrent verlichting is ingegeven vanuit het planMER. Het is niet de bedoeling dat lichtvervuiling wordt gecreëerd. Dit betekent dat enkel de hoogstnoodzakelijke verlichting is toegestaan en dat daar waar verlichting wordt toegepast er gebruik gemaakt wordt van aangepaste verlichtingstypes zoals neerwaarts gerichte verlichting, verlichting enkel gericht op de te verlichten plaats, inwaartse verlichting en het gebruik van amberkleurige verlichting die minder verstorend werkt voor vleermuizen.

### 7.2 Specifieke stedenbouwkundige voorschriften

#### 7.2.1 art.1: zone voor waterbeheersingswerken

Ter hoogte van de Schelde zal het plangebied bestemd worden als zone voor waterbeheersingswerken. Concreet betekent dit dat de zone is bestemd voor werken en handelingen in functie van waterbeheersing, natuurbeheer en infrastructuur voor langzaam verkeer. De natuurlijke inrichting van het gebied staat hierbij voorop.

Deze zone stemt overeen met de zone voor waterbeheersingswerken uit het RUP Scheldeboord.

**7.2.2** *art.2: parkzone*

De langgerekte strook in het noorden van het plangebied, bestemd als 'zone voor buffer' volgens het RUP Scheldeboord, en het gebied ten zuiden van het woongebied ter hoogte van de Armenpoort aansluitend aan het abdijpark worden bestemd als parkzone. Het noordelijke gedeelte heeft de ambitie om voorliggend plangebied en het plangebied van het RUP Scheldeboord ruimtelijk en functioneel aan elkaar te koppelen. Naast de realisatie van een park is ook natuurontwikkeling mogelijk. Dit betekent dat de bouw van een ecoduct in de meest noordelijke deelzone mogelijk is. Deze ecoduct, eventueel gecombineerd met een fiets- en wandelpad, zou de ecologische zones in het RUP Scheldeboord en in voorliggend RUP onderling met elkaar kunnen verbinden.

**7.2.3** *art.3: zone voor wonen en zorg*

Deze zone is opgedeeld in verschillende meer specifieke zones: zone voor zorg en centrumfuncties (art. 3.I), zone voor wonen aan het park (art. 3.II) en zone voor wonen aan de Schelde (art. 3.III). De voorschriften horende bij deze zone zijn voor de diverse zones van toepassing en worden verder gebiedsspecifiek verfijnd.

**7.2.4** *art.3.I: zone voor zorg en centrumfuncties*

Het gebied parallel met de Heuvelstraat wordt bestemd als een zone voor zorg en centrumfuncties, inclusief een pleinfunctie. Hier wordt een woonzorgproject voorzien dat als landmark op de as van de Heuvelstraat de nieuwe woonwijk aankondigt. Het betreft infrastructuur die het algemeen belang dient gezien de zorgfunctie. Dit grootschalig project sluit aan op een bovenlokale verkeersader en is daardoor gunstig gelokaliseerd. Tevens staat het opleggen van andere functies bij het woonzorgproject garant voor de nodige levendigheid en centraliteit in het gebied. Ze ondersteunen eveneens de zorgfunctie. Daarom wordt op het gelijkvloers niveau een levendige plint met handels- en/of horecafuncties vooropgesteld die de relatie tussen de publieke ruimte en het bebouwde weefsel versterkt. Aan beide twee zijden wordt een groenas voorzien, loodrecht vertrekkend vanaf de Heuvelstraat tot aan de Scheldeoever.

**7.2.5** *art.3.II: zone voor wonen aan het park*

De zone tussen de hoger gelegen bebouwing aan de Heuvelstraat en de centraal gelegen ecologische parkzone wordt bestemd als zone voor wonen aan het park. Het gebied wordt ingedeeld in drie deelzones die van elkaar gescheiden worden telkens door een groenas. Naast wonen worden aan wonen verwante voorzieningen (nevenfuncties) voorzien zoals kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten en socio-culturele voorzieningen. In deze zone worden in hoofdzaak grondgebonden ééngezinswoningen gerealiseerd.

**7.2.6** *art.3.III: zone voor wonen aan de Schelde*

De zone tussen de Schelde en de centraal gelegen ecologische parkzone wordt bestemd als zone voor wonen aan de Schelde. Het gebied wordt ingedeeld in vijf deelzones die van elkaar gescheiden worden telkens door een groenas. Naast wonen worden aan wonen verwante voorzieningen (nevenfuncties) voorzien zoals kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten en socio-culturele voorzieningen. In deze zone worden in hoofdzaak meergezinswoningen gerealiseerd.

Bij de inrichtingsvoorschriften aangaande de toegestane bebouwing binnen deze zone is voldoende rekening gehouden met de recente ontwikkelingen die binnen het RUP Scheldeboord zijn gerealiseerd. Aan de noordzijde van het plangebied sluit het bouwveld met art.3.III A (wonen aan de Schelde) aan op art. 2 (parkzone) dewelke een breedte heeft van 25,00m op deze plek. Vanaf de plangrens van voorliggend RUP is er nog 15,00m afstand ten aanzien van het eerste gebouw aan de zijde van de Schelde en 10,00 m achteraan aan de zijde van het park in het project Hemixveer (of het RUP Scheldeboorden). In totaal is er dus een open ruimte (ingericht met parkgroen) aanwezig van minimaal 35,00 m. Deze



breedte is meer dan het dubbele van de hoogte van de toegestane bebouwing. De breedte van de strook laat een ruim lateraal zicht toe op de Schelde voor het gehele gebouw. Ook achteraan het gebouw zijn er open zichten naar het park binnen het project Hemixveer. De bouwvelden in voorliggend RUP Hoge Weg beperken deze zichten geenszins en verstoren het open karakter van het landschap niet. Integendeel, in het voorliggende grafisch plan worden deze herbevestigd en zelfs uitgebreid aan de kant van het park.

**7.2.7 art.4: zone voor wonen aan de Armenpoort**

De zone op de hoek Heuvelstraat -Nijverheidsstraat in het oosten/zuidoosten van het plangebied, zijnde het gebied ter hoogte van de Armenpoort, wordt eveneens bestemd als een zone voor wonen. Naast wonen worden aan wonen verwante voorzieningen (nevenfuncties) voorzien zoals buurtgebonden kleinhandel, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten en socio-culturele voorzieningen. Belangrijk is de afstemming met het historische karakter van de site en de omgeving. De herbestemming van deze zone strookt met de visie uit het GRS.

**7.2.8 art.5: zone voor centrumfuncties en wonen aan de Heuvelstraat**

De twee zones op de hoeken van het plangebied langsheen de Heuvelstraat worden bestemd als een zone voor centrumfuncties en wonen. Naast wonen worden aan wonen verwante voorzieningen (nevenfuncties) voorzien zoals buurtgebonden kleinhandel, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten en socio-culturele voorzieningen.

**7.2.9 art.6: zone voor ecologie**

De ecologische parkzone strekt zich uit van noord naar zuid, en vormt de verbinding tussen het parkgebied ten noorden (cfr. Het RUP Scheldeboord) en het abdijpark ten zuiden. Hiermee wordt de "missing link" ingevuld in de aaneenschakeling van groenstructuren op een ruimer schaalniveau en wordt een aaneengesloten landschapspark gevormd. De zone is bestemd voor de realisatie van een ecologische groenzone, dus voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu, waarbij het recreatief medegebruik een ondergeschikte functie is.

**7.2.10 art.7: zone voor openbaar domein**

De zone heeft betrekking op de Heuvelstraat en de Nijverheidsstraat. De zone is bestemd voor openbare wegenis en aanhorigheden alsook voor openbare groene en verharde ruimte.

**7.2.11 projectzone (overdruk)**

De projectzone situeert zich op de hoek van de Steenbakkerijstraat en de Heuvelstraat, binnen de zone voor centrumfuncties en wonen aan de Heuvelstraat. Vandaag ligt het terrein braak. Door voorliggend RUP wordt hier een nieuw bouwproject, onder specifieke stedenbouwkundige voorschriften, mogelijk gemaakt.

**7.2.12 groenas (overdruk)**

De groenassen vallen samen met belangrijke zichtassen richting de Schelde. De groenassen zijn gemiddeld 25,00m breed. Deze assen worden groen aangelegd en zorgen voor openheid om een zicht te creëren op het achterliggende gebied. Bebouwing wordt hier geweerd.

**7.2.13 ecologische strook (overdruk)**

Deze strook vormt de overgang tussen het ecologisch landschapspark (art. 6) en het woonweefsel rondom (art. 3). De aangeduide ecologische strook is 25,00m breed. Deze zone dient voor minimaal de

helft te worden aangelegd op dezelfde wijze als de zone voor ecologie en dient hier ruimtelijk en functioneel een geheel mee te vormen.

*7.2.14 pleinfunctie (overdruk, indicatief)*

Zowel ter hoogte van de Schelde als langs de Heuvelstraat, aan het woonzorgcomplex, dienen enkele pleinen te worden aangelegd. Dit zijn kleinschalige publieke en groene ruimten op lokaal niveau. De pleinfunctie is indicatief aangeduid. Dit betekent dat de locatie nog niet vastligt, maar in functie van de gewenste ontwikkeling kan bepaald worden. Het is de bedoeling aan langs de lokale pleinen publieke functies te organiseren.

*7.2.15 ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer (indicatief)*

Aan zowel de Steenbakkerijstraat, het verlengde van de Delvauxstraat en aan de Nijverheidsstraat ter hoogte van de abdij zijn indicatief ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer aangeduid. Dit betekent dat de locatie nog niet vastligt, maar in functie van de gewenste ontwikkeling kan bepaald worden.

*7.2.16 secundaire ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer (indicatief)*

Ondergeschikt aan de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer kunnen bijkomend secundaire ontsluitingen worden voorzien, afhankelijk van de interne ontwikkelingen. Ook deze is indicatief aangeduid, wat betekent dat de locatie nog niet vastligt, maar in functie van de gewenste ontwikkeling kan bepaald worden.

## 8 Decretale bepalingen

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

Ten gevolge van voorliggend RUP Hoge Weg worden de bestemmingen "industriegebied" en "woongebied", zoals vastgesteld op het gewestplan Antwerpen (nr. 14), K.B. 3 oktober 1979, opgeheven.

- **Industriegebied**  
Volgens Art. 7 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

#### Artikel 7.

##### 2. De industriegebieden:

2.0. Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten.

Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

- **Woongebied**  
Volgens Art. 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

#### Artikel 5.

##### 1. De woongebieden:

1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Ook is voorliggend RUP deels gelegen in RUP Scheldeboorden. De volgende zones worden deels opgeheven:

- Art.1.5: zone voor wonen type V
- Art.3: zone voor buffer
- Art.4: zone voor waterbeheersingswerken
- Art.6: zone voor openbare wegenis

De voorschriften van deze zones zijn in bijlage 3 toegevoegd.

### 8.2 Ruimtebalans

Onderstaande tabel geeft de ruimtebalans weer.

BESTEMMING	GEWESTPLAN	RUP SCHELDEBOORD	RUP
woongebied	709		
gebieden voor dagrecreatie	396		
industriegebied	291516		
zone met cultuurhistorische waarde	755		
openbare wegenis		1924	
zone voor wonen type V		4207	
zone voor waterbeheersingswerken		514	
zone voor buffer		9882	
zone voor waterbeheersingswerken			37877
parkzone			12570
zone voor zorg en centrumfuncties			9994
zone voor wonen aan het park			58810
zone voor wonen aan de Schelde			98737
zone voor wonen aan de Arnhempoort			7638
zone voor centrumfuncties en wonen aan de Heuvelstraat			9840
zone voor ecologie			65272
zone voor openbaar domein			8165
	<b>293377</b>	<b>16527</b>	<b>309903</b>

Ruimtebalans

### 8.3 Watertoets

Het voorliggend plangebied is gelegen op de rechteroever van de Zeeschelde (Beneden-Zeeschelde; BV10) in het Beneden-Scheldebekken, meer bepaald in het deelbekken van de Beneden Vliet. De Zeeschelde is een aan getijden onderhevige, bevaarbare rivier die zich uitstrekt over een lengte van 108 km vanaf de Nederlandse grens tot aan de stuw van Gentbrugge. Stroomopwaarts vanaf de stuw van Gentbrugge – de Bovenschelde – is er geen getijdewerking. Stroomafwaarts van de Nederlandse grens begint de Westerschelde. Hoewel het plangebied grenst aan de Zeeschelde, kan het er niet op natuurlijke wijze naar afwateren (cfr. discipline bodem en grondwater). Ter hoogte van het plangebied is de Zeeschelde ca. 300 à 330 m breed. De Zeeschelde kent er een gemiddeld vloedpeil rond ca. 5,54m TAW en een maximaal peil van 7,47m TAW bij extreem springtij. Het plangebied daarentegen is algemeen gelegen tussen de hoogtelijnen van 6,5 en 7,5m TAW, met de steilrand van Hemiksem in de oostelijke rand tussen ca. 14 en 17,5 mTAW (cfr. discipline bodem en grondwater).



Zeeschelde t.h.v. het plangebied



wachtkom op de Benedenvliet



monding Benedenvliet in zeeschelde

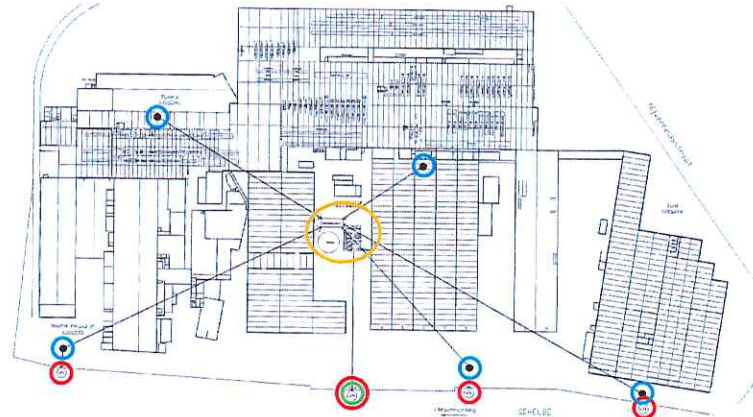


wachtkom op de Benedenvliet

De Benedenvliet (Bovenvliet, Grote Struisbeek, Mandoursebeek; A.S.10; bevaarbaar) ontspringt in het landbouwgebied ten zuidoosten van Reet (Rumst) en stroomt er in noordelijke richting. Ter hoogte van Kontich buigt het valleigebied om in westelijke richting, om vervolgens aan de noordelijke zijde rond Aartselaar te stromen. Vervolgens loopt ze verder op de gemeentegrens van Hemiksem en Schelle. Ten zuiden van het plangebied staat de Benedenvliet in verbinding met de Schelde met een koker met een terugslagklep. Bij hoogtij op de Schelde kan het water niet gravitair afwateren en wordt het water van de Benedenvliet verzameld in de wachtkom opwaarts de uitlaatkoker. Bij laagtij kan er in de Schelde geloosd worden.

Het plangebied is op de Watertoetskaart (Kaart 5) ingekleurd als niet overstromingsgevoelig. Nabij het plangebied zijn de polders van Kruibeke (overzijde van de Zeeschelde t.h.v. plangebied) en een cluster te Bornem (stroomopwaarts), respectievelijk op de linkeroever en de rechteroever van de Zeeschelde, aangeduid als effectief overstromingsgevoelig. Het betreft hier gecontroleerde overstromingsgebieden van het sigmaplan. De midden- en benedenloop van de vallei van de Benedenvliet zijn praktisch volledig aangeduid als effectief overstromingsgevoelig. Het betreft hier van nature overstroombaar valleigebied.

In de onderstaande figuur wordt een schematisch overzicht van de huidige opvang en afvoer van hemelwater op de Bekaert-site gegeven. Op heden wordt het hemelwater op de verharde oppervlakte (ca. 5,37 ha) en de dakoppervlakken (ca. 12,25 ha) van de Bekaert-site opgevangen en verzameld in een centraal ondergronds bufferbekken van 400 m<sup>3</sup>. Door aanpassingen aan het rioleringsnet op de Bekaert-site werd recent deze buffercapaciteit uitgebreid tot ca. 800m<sup>3</sup>, dit om verspreiding van verontreiniging naar de Schelde (via lozing van gebufferd verontreinigd water zonder zuivering) te voorkomen. Het buffersysteem is gekoppeld aan de waterzuiveringsinstallatie op de site (zie verder). Dit systeem is voorzien van overstorten op de Zeeschelde om overtollig water tijdig te kunnen afvoeren.



Overzichtplan waterzuiveringsinstallatie (oranje), opvang hemelwater (blauw), lozing gezuiverd water (groen) en overstortpunten (rood) op de Bekaert-site (bron: Milieuvergunningsaanvraag Scheldestroom, 2014)

Het voorliggend plangebied omvat een sterk antropogeen verstoord bodem- en grondwatersysteem, dat niet op een natuurlijke wijze kan afwateren naar het oppervlaktewatersysteem. Voor aanvang van het voorliggend plan en/of gelijklopend met de realisatie ervan worden de aanwezige verontreinigingen gesaneerd en/of gehydrologisch afgeschermd, waardoor het beschikbare bodempakket er beperkt is in omvang. Dit heeft specifieke consequenties naar opbouw van de leeflaag (een bovenste rijke organische laag en onderaan een meer stabiel zandpakket).

Ingevolge de sanering van de Bekaertsite en de realisatie van het voorliggend plan ontstaat een artificieel systeem voor grondwater(stroming). Het ondiepe grondwater kan er n.l. niet vanzelf afwateren naar de Zeeschelde. Bovendien zullen, gezien de relatief beperkte dikte van de leeflaag, de bergingsmogelijkheden ervan beperkt zijn. Om goede milieukarakteristieken te bekomen voor deze leeflaag, zal hiervoor een soort van 'infiltratieriool' moeten voorzien worden, die gebundeld wordt aan het interne oppervlaktewaterbuffersysteem. Dit betreft een leiding die bij hoge grondwaterstanden drainerend werkt en bij lage grondwaterstanden irrigierend kan werken. Het interne oppervlaktewaterbuffersysteem zal voldoende ruim ontworpen moeten worden om in natte periodes het opgevangen hemelwater te kunnen bufferen van zowel de verharde oppervlakte als het grondwatersysteem én in drogere periodes afdoende water ter beschikking kan gesteld worden. De dikkere leeflaag bij terreinprofiel 2 maakt deze variant iets geschikter dan terreinprofiel 1, maar de realisatie van dergelijke infiltratierielen wordt wel mogelijk geacht bij de minimale leeflaag (minimaal = minimale dikte aanbevolen vanuit fauna en flora).

Daarnaast vormt de afhandeling van het afvalwater een bijzonder aandachtspunt. Het voorliggend plan is namelijk gelegen in het zuiveringsgebied 'Aartselaar'. Op de RWZI van Aartselaar is echter geen restcapaciteit meer aanwezig. Om een goede waterkwaliteit na te streven is het noodzakelijk bijkomende capaciteit op de RWZI van Aartselaar te voorzien en/of bijkomende afkoppelingsprojecten van het huidige stelsel (gemengde rioleringen) uitgevoerd worden.

#### 8.4 Vertaling van de maatregelen uit het planMER in het RUP

In hetgeen volgt wordt het overzicht van aanbevelingen en maatregelen weergegeven uit de planMER die doorvertaald dienen te worden naar voorliggend RUP.

8.4.1.1 Algemeen

Milderende maatregel - aanbeveling	M of A	Vertaling			Weergave van de vertaling in het RUP
		RUP	Project-definitie	Overige	
Oplaadpunt(en) voor elektrische voertuigen	A		X		
Autodeelstaanplaatsen voorzien	A		X		
Maatregelen voorzien om een afdoende geluidklimaat binnenshuis te halen voor de nieuwe woningen langs de Heuvelstraat en Steenbakkerijstraat. Dit kan onder de vorm van het voorzien van voldoende akoestische isolatie (zie akoestische criteria voor woongebouwen NBN S01-400-1 : 2008)	M	X	X		Art. 5: zone voor centrumfuncties en wonen aan de Heuvelstraat: beeldkwaliteitsaspecten: "het voorzien van voldoende en afdoende geluidsisolatie in verhouding tot de aanwezige geluidsbelasting op de Heuvelstraat en de Steenbakkerijstraat"
Slaapvertrekken in de nieuwe wooneenheden niet voorzien aan de straatzijde (Heuvelstraat en Steenbakkerijstraat)	A		X		
Maximaal lokaal hergebruik van uitgegraven gronden	A		X		
Maximale hergebruik hemelwater en infiltratie in open ruimte (landschapspark)	M		X		
Uitvoeringstechniek voor de realisatie van ondergrondse constructies i.k.v. het voorliggende plan aanpassen aan de stand van zaken en het functioneren van de sanering op dat ogenblik zodanig dat deze niet in negatieve zin interfereert met de sanering. Dit kan de realisatie van een hydrologisch scherm of het werken in gesloten bouwput impliceren. Daarnaast dient uiteraard een eventuele verdere verspreiding van verontreinigingen via het bemalingswater voorkomen te worden door de kwaliteit van het bemalingswater te monitoren en – indien nodig – het water te zuiveren alvorens te lozen op het oppervlaktewater. Het verder in gebruik houden van de waterzuiveringsinstallatie op de site is in deze context te overwegen.	M		X	X	
Maatregelen om de invloedssfeer van bemaling te beperken, waarbij vanuit Vlarem de voorkeur wordt gegeven aan retourbemaling. Hierbij dient opgemerkt dat deze lokaal (deelgebied Site Bekaert – 3a) slechts beperkt mogelijk is. Daarnaast bestaat de optie om het bemalingswater te lozen op de Zeeschelde. Ter hoogte van . potentieel verontreinigde gronden, dient de kwaliteit van het geloosde bemalingswater gecontroleerd te worden en is lozing enkel toegelaten mits de kwaliteit ('hemelwaterkwaliteit') afdoende is. Het lozen kan enkel via bestaande lozingspunten gebeuren.	A		X		

Voorzien bijkomende capaciteit op de RWZI van Aartselaar en/of uitvoeren van bijkomende afkoppelingsprojecten van het huidige stelsel (gemengde rioleringen). In die context is het opstarten van gesprekken hieromtrent met Aquafin op korte termijn wenselijk.	M			X	
maximale ruimte voor de waterloop (Zeeschelde) – uitbreiden zone voor slikken en schorren (cfr. discipline fauna en flora)	A	X	X		Er is een ruimte van 25,00m ten oosten van de waterkeringsmuur gereserveerd voor waterbeheersingswerken (zie grafisch plan)
Aangepaste saneringstechniek bij al dan niet landinwaarts verschuiven van de keermuur	A			X	
voorzien van zwakke dijktaluds met variatie in profiel	A		X		
natuurvriendelijke inrichting van de oevers	A		X		
Voorzien van migratiemogelijkheden voor fauna	A		X		
Geen verlichting tot enkel de hoogstnoodzakelijke verlichting (ifv bijvoorbeeld sociale veiligheid) ten aanzien van de ecologische structuren	M	X			Art.0.2.7 : “Lichtvervuiling moet vermeden worden.” Art. 1, 2, 6 en ecologische strook als overdruk: “Enkel de noodzakelijke verlichting is toegestaan voor zover de wegstraalt van de Schelde en voorzien is van aangepaste armaturen?”
Waar verlichting toegepast wordt, gebruik maken van aangepaste verlichtingstypes	M	X			Art.0.2.7 : “Lichtvervuiling moet vermeden worden.” Art. 1, 2, 6 en ecologische strook als overdruk: “Enkel de noodzakelijke verlichting is toegestaan voor zover de wegstraalt van de Schelde en voorzien is van aangepaste armaturen?”
Gebruik van amberkleurige verlichting die minder verstorend werkt voor vleermuizen	M	X			Art.0.2.7 : “Lichtvervuiling moet vermeden worden.” Art. 1, 2, 6 en ecologische strook als overdruk: “Enkel de noodzakelijke verlichting is toegestaan voor zover de wegstraalt van de Schelde en voorzien is van aangepaste armaturen?”
Aandacht bij aanleg voor de aanwezigheid van de invasieve exoot Japanse Duizendknoop en Reuzenbalsemien	A		X		
Afstemming tussen nieuwe ontwikkelingen en ontwikkelingen van Hemixveer inzake ontwerp, materiaalgebruik, bouwhoogte, vormgeving	A	X	X		Inzake materiaalgebruik wordt een contextuele inpassing vooropgesteld.
Rekening houden met kwalitatieve verdichting van de woonontwikkelingen, zodat een goede bezonning ontstaat van openbaar domein en tuinen. Dit kan onder meer door variatie te voorzien in gevellijnen, typologie, bouwhoogte, ...	A	X	X		
Verder onderzoek naar de mogelijkheid om te voldoen aan de (gemeenschappelijke) energiebehoefte in het plangebied, zoals bijvoorbeeld de aanleg van een warmtenet, ...	A			X	In art. 0.2.4 wordt het een verplichte aansluiting op een bestaand warmtenet opgelegd. In art. 0.2.1 worden diverse werken van algemeen belang toegestaan.
Verskillende ontwikkelingen dienen in harmonie voor het volledige plangebied te gebeuren, hierbij wordt gedacht aan elementen zoals architectuur, materiaalgebruik, ...	A	X	X		



Voorzien van voldoende assen en schakelruimtes om de doorwaadbaarheid en transparantie van het gebied te garanderen. Dit kan onder de vorm van groenassen, ruimte als pleinfunctie, zichtassen tussen het plateau en de Schelde;	A	X	X		In overdruk voorziet het plan 'groenassen' tussen de verschillende deelzones. Ook zijn 3 pleinfuncties opgelegd.
Indien verhoogd maaiveld wordt voorzien dienen gebouwen in afstemming te gebeuren inzake inrichting, hoogte en/of architecturale uitwerking met zuidelijke abdijsite, gezien de grotere zichtbaarheid.	A		X		

#### 8.4.1.2 Steenbakkerijstraat

Milderende maatregel - aanbeveling	M of A	Vertaling			Weergave van de vertaling in het RUP
		RUP	Projectdefinitie	Overige	
Maatregelen voorzien om een afdoende geluidklimaat binnenshuis te halen voor de woningen langs de Heuvelstraat en Steenbakkerijstraat. Dit kan onder de vorm van het voorzien van voldoende akoestische isolatie (zie akoestische criteria voor woongebouwen NBN S01-400-1 : 2008)	M	X	X		Art. 5: zone voor centrumfuncties en wonen aan de Heuvelstraat: beeldkwaliteitsaspecten: "het voorzien van voldoende en afdoende geluidsisolatie in verhouding tot de aanwezige geluidsbelasting op de Heuvelstraat en de Steenbakkerijstraat"
Inzake bouwhoogte is het best dit af te stemmen op de aanwezige en omliggende gebouwen en woningen	A	X	X		

#### 8.4.1.3 Armenpoort

Milderende maatregel - aanbeveling	M of A	Vertaling			Weergave van de vertaling in het RUP
		RUP	Projectdefinitie	Overige	
Gebouwen afstemmen op- en in aansluiting bij ontwikkeling overige site Bekaert	A	X	X		
(groen)buffering naar zuidelijke gelegen Benedenvliet	A	X	X		
Aandacht voor architecturale en landschappelijke vormgeving, met eventuele integratie van waardevolle industriële gebouwen (gebouwen meest aansluitend bij abdijsite), in afstemming met de ligging langs het water en de abdijsite.	M	X	X		Art. 4 – vormgeving: "het behoud en de herwaardering van de Armenpoort, de abdijmuur en de gekoppelde kleinschalige bebouwing staat voorop."
Privacy, Lichten en Zichten respecteren.	A		X		

Behoud van doorsteken tussen deelplan en abdij-site en creëren van open groene verbindingen naar de Schede om relatie tussen abdij-site en Schelde te versterken.	A	X	X		
---	---	---	---	--	--

## 8.4.1.4 Bekaertsite

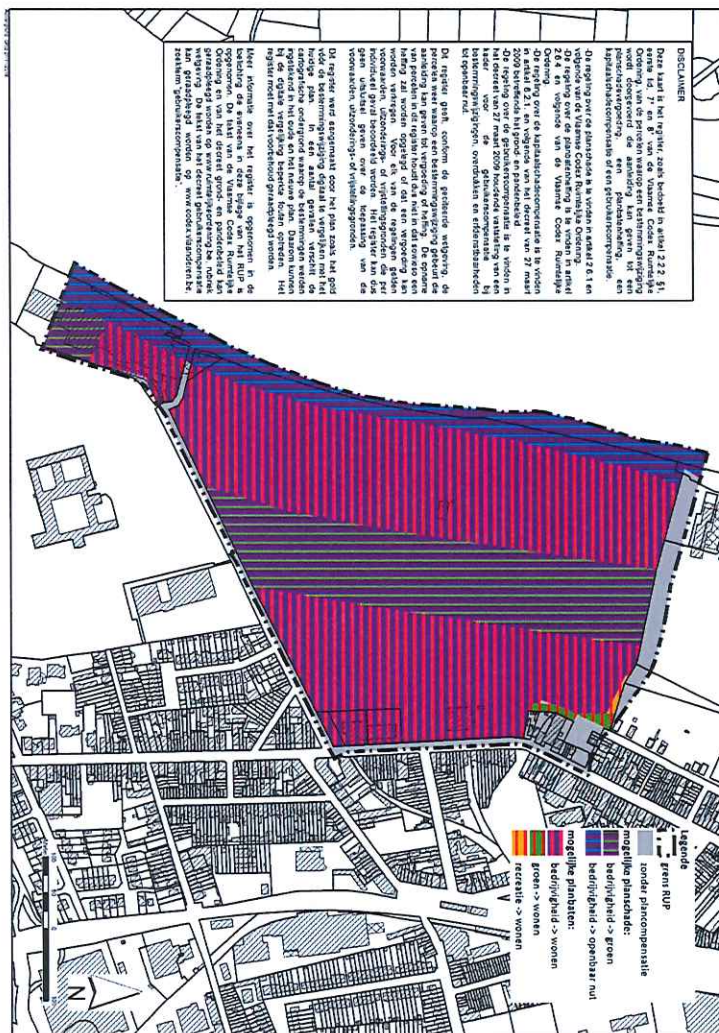
Milderende maatregel - aanbeveling Omschrijving	M of A	Vertaling			Weergave van de vertaling in het RUP
		RUP	Projectdefinitie	Overige	
Beperken van auto-afhankelijkheid door promoten duurzame vervoerswijzen <ul style="list-style-type: none"> <li>Voorzien van voldoende fietsparkeerplaatsen</li> <li>Goede verbinding met openbaar vervoer</li> <li>Aansluiting van voorzieningen voor fiets- en voetgangers op de Heuvelstraat en het de Delvauxstraat</li> </ul>	M	X	X	X	Art.3 – Beeldkwaliteitsaspecten : Hierin moet o.a. het volgende gemotiveerd worden: <ul style="list-style-type: none"> <li>“de beperkte of aanvaardbare invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>een beperkte toegankelijkheid van het gebied voor gemotoriseerd verkeer ten behoeve van de realisatie van een autoluwe ontwikkeling;</li> <li>een optimale toegankelijkheid van het gebied voor fietsers en voetgangers”</li> </ul>
Een hoogwaardige fietsontsluiting langs de Schelde, de aansluitingen ter hoogte van het plangebied naar de fietsverbindingen worden best beperkt in functie van veiligheid (jaagpad W&Z).	M	X	X		Art. 1 – zone voor waterbeheersingswerken
Voorzien van één (of enkele) gemeenschappelijke parkings binnen deelgebied Bekaert zodat het totaal aantal parkeerplaatsen optimaal gebruikt kan worden.	M	X			Art. 3 – parkeren: “De parkeerplaatsen worden maximaal gemeenschappelijk gebruikt.”
Voorzien van minimum 3 (ruimtelijk) verspreide toegangen tot het gebied, waarvan 1 hoofdtoegang ter hoogte van de Delvauxstraat.	M	X			Grafisch plan: indicatieve aanduiding ontsluiting gemotoriseerd verkeer t.h.v. Delvauxstraat (hoofdontsluiting) + Steenbakkerijstraat + Nijverheidsstraat t.h.v. abdij
Autoluwe inrichting van het plangebied door het onmogelijk maken van doorgaande routes voor gemotoriseerd verkeer, het bundelen van parkeren aan de randen van de plangebieden (in de mate van het mogelijke) en fietsenstallingen zo dicht mogelijk bij de functies te situeren.	M	X	X		Art. 3 – Beeldkwaliteitsaspecten : Hierin moet o.a. het volgende gemotiveerd worden: <ul style="list-style-type: none"> <li>“de beperkte of aanvaardbare invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>een beperkte toegankelijkheid van het gebied voor gemotoriseerd verkeer ten behoeve van de realisatie van een autoluwe ontwikkeling;</li> </ul>

					<ul style="list-style-type: none"> <li>• een optimale toegankelijkheid van het gebied voor fietsers en voetgangers;"</li> </ul> <p>Art. 3 – Ontsluiting : “de ontsluiting van het gebied organiseert zich vanuit de rand naar het centrale gedeelte van het plangebied.”</p>
Garanderen van een min of meer stabiele grondwatertafel tijdens zowel natte als droge periodes door bijvoorbeeld het voorzien van een ondiep drainage- en irrigatiesysteem t.h.v. de onbebouwde zones (in hoofdzaak Landschapspark)	M	X			Art.6 – “De inpassing van open waterstructuren is voorzien zodat een bufferende waterhuishouding kan aangelegd worden”
Leeflaag opbouwen zodat een nieuw bodemprofiel ontstaat, bijvoorbeeld door bovenaan teelaarde met organisch materiaal te voorzien en onderaan wit/geel zand om goed te kunnen draineren	M	X	X		Art. 0.2.5 Ondergrond
Maximaal behoud van bomenrij en muur (accorderen met muur rondom abdijsite) langs Nijverheidsstraat	A	X	X		
Vegetaties met ondiepe wortels en die bestendig zijn tegen grote schommelingen qua waterbevoorrading	A		X		
Voldoende aandacht besteden naar aangepaste woontypologieën volgens behoefte van de doelgroepen	A	X			
Afstemming met noordelijke ontwikkelingen Hemixveer inzake ontwerp, bouwhoogte, materiaalgebruik, inrichting openbaar domein, ....	A	X	X		
Bouwhoogte gebouwen in lager gelegen deel afstemmen op grondniveau Heuvelstraat, zoals in huidige situatie	A	X			
Groene verbindingen van landschapspark naar landschappelijke dijk langs de Schelde voorzien (dmv bijvoorbeeld doorsteken tussen wooncomplexen) - geen massief blok creëren in 3a, maar voldoende groene doorsteken van landschapspark naar Schelde voorzien.	M	X			Grafische plan: Groenassen (overdruk)
Inplanting van elementen die verwijzen naar vroegere activiteiten op de site en de historische context van de site om de herkenbaarheid van te maximaliseren	A		X		
Inrichting van de het landschapspark realiseren voordat de woonontwikkelingen worden gerealiseerd (eventueel gefaseerd), opdat een kwalitatieve leefomgeving wordt gecreëerd bij ingebruikname van de nieuwe woningen;	M	X			Art. 6 – “De zone kan gefaseerd ontwikkeld worden.” Toelichtend is bij dit artikel opgenomen dat de zone bij voorkeur voorafgaand of gelijktijdig aan de aanpalende woonontwikkeling wordt gerealiseerd opdat een kwalitatieve leefomgeving wordt gecreëerd bij ingebruikname van de nieuwe woningen.

Het plan kan een bijkomende meerwaarde bieden op het vlak van ecologisch bouwen, door gebruik te maken van duurzame materialen, het voorzien van een goede isolatie en ventilatie, energierecuperatie, hergebruik van regenwater voor toiletten en onderhoud, ....	A		X		
Aandacht voor het globale comfort van het openbaar domein en parkgebied: kwalitatief materiaalgebruik, wandelmogelijkheden, zitmogelijkheden,	A		X		
Schaal en typologie van de gebouwen wordt afgestemd op de context van het plangebied (wonen aan het water, geen hoge geïsoleerde 'wand gebouwen' langsheen de Schelde, ...)	A	X			

8.5 Het register van percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie betreffende het grond- en pandenbeleid

Artikel 2.6.7/1. §1 van de VCRO bepaalt dat de opname van de gronden in een brownfieldconvenant onder andere tot gevolg heeft dat een opschorting van planbatenheffing kan bekomen worden.



## 9 Bijlagen

### 9.1 Bijlage 1: kaarten bestaande feitelijke en juridische toestand

9.2 Bijlage 2: beslissing planMER

9.3 **Bijlage 3: stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Scheldeboord die (deels) opgeheven worden**



9.4 Bijlage 4: delegatie