AG VESPA

Vastgoed en
stadsprojecten
voor Antwerpen

Projectdefinitie ‘Hof van Mols’

AG VESPA
Autonoom gemeentebedrijf
Paradeplein 25
2018 Antwerpen
tel: 03 259 28 10

www.agvespa.be
info@vespa.antwerpen.be

BE 0267 402 076
IBAN BE37 0910 1270 6928

Inhoudsopgave

01_ Inleiding 4

01_01 Voorwerp van de opdracht 4

01_02 Opdrachtgever 4

01_03 Contact 5

02_ Context 6

02_01 Ruimtelijke context 6

02_01.1 Situering 6
02_01.2 Percelering en eigendomsstructuur 8
02_01.3 Historische context 9
02_01.4 Milieu-aspecten 10
02_01.5 Gerealiseerde en geplande projecten in de buurt 16

02_02 Beleidscontext 21

02_02.1 Gewestplan 21
02_02.2 BPA & RUP 22
02_02.3 Strategisch Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen 24
02_02.4 Bouwcode Antwerpen 25
02_02.5 Mobiliteitsplan Antwerpen 26
02_02.6 Erfgoed & archeologie 30
02_02.7 Waterplan 31
02_02.8 Andere beleidsdocumenten 33

03_ Relevant vooronderzoek 35

03_01 Omgevingsanalyse 35

03_01.1 Demografie 35
03_01.2 Socio 35
03_01.3 Economie 35
03_01.4 Wonen 35
03_01.5 Morfologie 36
03_01.6 Mobiliteit 36
03_01.7 Milieu 37
03_01.8 Voorzieningen 37

03_02 Ruimtelijk onderzoek 39

03_03 Mobiliteitsstudie 43

03_04 Geluidsstudie 44

03_05 Bomenonderzoek 48

04_ Ambitie van de opdrachtgever 49

04_01 Projectmatige ambities 49

04_02 Ontwerpmatige ambities 52

05_ Doelstellingen 60

05_01 Stedenbouw 60

05_02 Landschap 60

05_03 Openbaar domein 60

05_04 Mobiliteit 61

05_05 Toegankelijkheid 61

05_06 Duurzaamheid 61

05_07 Programma van eisen 62

05_07.1 Woonprogramma 63
05_07.2 Zorgprogramma 63
05_07.3 Gedeeld programma 66
05_07.4 Kantoorachtigen 66
05_07.6 Openbaar domein 66

05_08 Bijkomende onderzoeksvraag 67

06_ Verloop van de opdracht 68

07_ Bijlagen 69

01_Inleiding

01_01 Voorwerp van de opdracht

Het voorwerp van de ontwerpopdracht betreft de opmaak van een stadsontwerp voor de terreinen in eigendom van AG VESPA, gelegen tussen de bosdreef Hof van Mols, de L.Mortelmansstraat, de E.Keurvelsstraat en de Boomsesteenweg in Wilrijk.

Met de opmaak van het stadsontwerp 'Hof van Mols' wenst AG VESPA een instrument op te zetten om de op vandaag braakliggende weide op een kwaliteitsvolle manier te valoriseren in functie van een in hoofdzaak residentieel programma, en dit in afstemming met de andere planmatige initiatieven in en rondom het Valaarpark.

Het project 'Hof van Mols' vormt ook een gelegenheid voor het Zorgbedrijf Antwerpen om door realisatie van bijkomende zorgvoorzieningen op deze gronden van AG VESPA, een voldoende groot en kwalitatief zorgaanbod aan te kunnen bieden in de wijk Valaar.

Het stadsontwerp dient dan ook een duidelijk ontwikkelingsperspectief te schetsen voor de kwalitatieve uitbouw van de gronden waarbij een verwevenheid tussen het vooropgestelde woon- en zorgprogramma een belangrijke doelstelling vormt.

01_02 Opdrachtgever

AG VESPA is het autonoom gemeentebedrijf voor vastgoedbeheer en stadsprojecten in Antwerpen. Als expert en publieke ondernemer werken we aan een leefbare en aantrekkelijke stad door vastgoed-, bouw- en stadsprojecten te realiseren. Onze projecten streven steeds naar kwaliteit, maatschappelijke relevantie en rendabiliteit en worden gerealiseerd via een bedrijfsmatige aanpak.

Met onze strategische stadsprojecten spelen we vandaag een belangrijke rol. Door juridische, financiële en technische expertise te bundelen kunnen we de stad, haar dochters en private investeerders ondersteunen in de voorbereiding van complexe stadsprojecten. Vanuit een geïntegreerde visie nemen we tevens de regie op van grotere gebiedsontwikkelingen zoals de Scheldekaaien, het Eilandje en de Groene Singel. We voeren toonaangevende bouwprojecten uit voor Antwerpen. Met het grond- en pandenbeleid vervangen we verwaarloosde panden door woningen en handelspanden om zo een impuls te geven aan de buurt. We bouwen ook tal van publieke gebouwen voor de stad zoals kinderdagverblijven, scholen, politiekantoren, musea,…
Daarnaast beheert AG VESPA een vastgoedportefeuille. Door verhuur, verkoop en onderhouden van panden en gronden genereren we opbrengsten die de stad inzet om haar beleid te realiseren.

Voor het stadsproject 'Hof van Mols' zal AG VESPA de algemene coördinatie voeren en fungeren als aanspreekpunt voor de ontwerpteams tijdens de mini-competitie en de opmaak van het stadsontwerp. Dit houdt in dat AG VESPA de initiële uitgangspunten voor het stadsproject bepaalt, de kwaliteit van het proces en het product zal bewaken tijdens het ganse ontwerptraject, en dat AG VESPA ook zijn expertise gedurende dit proces ter beschikking zal stellen.

Daarbij wordt ook een samenwerking met het Zorgbedrijf Antwerpen opgezet voor begeleiding en integratie van het aandeel zorgwonen. De samenwerking tussen AG VESPA en Zorgbedrijf Antwerpen wordt vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

01_03 Contact

Voor inhoudelijke vragen met betrekking tot het project of de procedure:

AG VESPA - Stadsprojecten
Katrien Mels (Projectleider)
Paradeplein 25
2018 Antwerpen
tel.: 03/ 502.14.02
e-mail: katrien.mels@antwerpen.be

AG VESPA - Stadsprojecten
Filip Pittillion (Coördinator)
Paradeplein 25
2018 Antwerpen
tel.: 03/ 259.21.35
e-mail: filip.pittillion@antwerpen.be

02_Context

02_01 Ruimtelijke context

02_01.1 Situering

Het studiegebied dat in functie van deze projectdefinitie werd bestudeerd, situeert zich in de zuidrand van Antwerpen en maakt deel uit van het district Wilrijk. Het betreft de zone gelegen in de directe nabijheid van de A12 (segment tussen het Olympiadekruispunt en de Berkenrijstunnel) en grenzend aan het Valaarpark *(zie blauwe kader op figuur 1).*

Het concrete projectgebied waarvoor deze projectdefinitie de basis legt, wordt gevormd door volgende projectgrenzen *(zie blauwe contour op figuur 2)*: de E. Keurvelsstraat in het noorden, de bosdreef 'Hof van Mols' in het zuiden, in het oosten een zijgevel van bedrijvigheid langsheen de Boomsesteenweg, en in het westen de cluster van hogere gebouwen aan de Lodewijk Mortelmansstraat en het Karel Mestdaghplein.

Morfologisch kent de bebouwing in het bouwblok waartoe het projectgebied behoort verschillende vormen: in de E.Keurvelsstraat komen vooral rijwoningen voor, de bebouwing langsheen de Boomsesteenweg-A12 wordt gevormd door servicestations, en in het zuiden werden middelhoge appartementsgebouwen ingepland.

Hoewel het projectgebied in de oostelijke hoek rechtstreeks paalt aan de Boomsesteenweg-A12, is het er ruimtelijk van afgekeerd en is er vanuit de weide nauwelijks een relatie met de naastgelegen servicestations die de sfeer van de A12 uitademen. Een loodsvolume in het oksel van de Boomsesteenweg en de Edward Keurvelsstraat maakt ook elke relatie met de achtertuinen van de Edward Keurvelsstraat onbestaande en vormt één lange 'dode' gevel naar de weide toe.

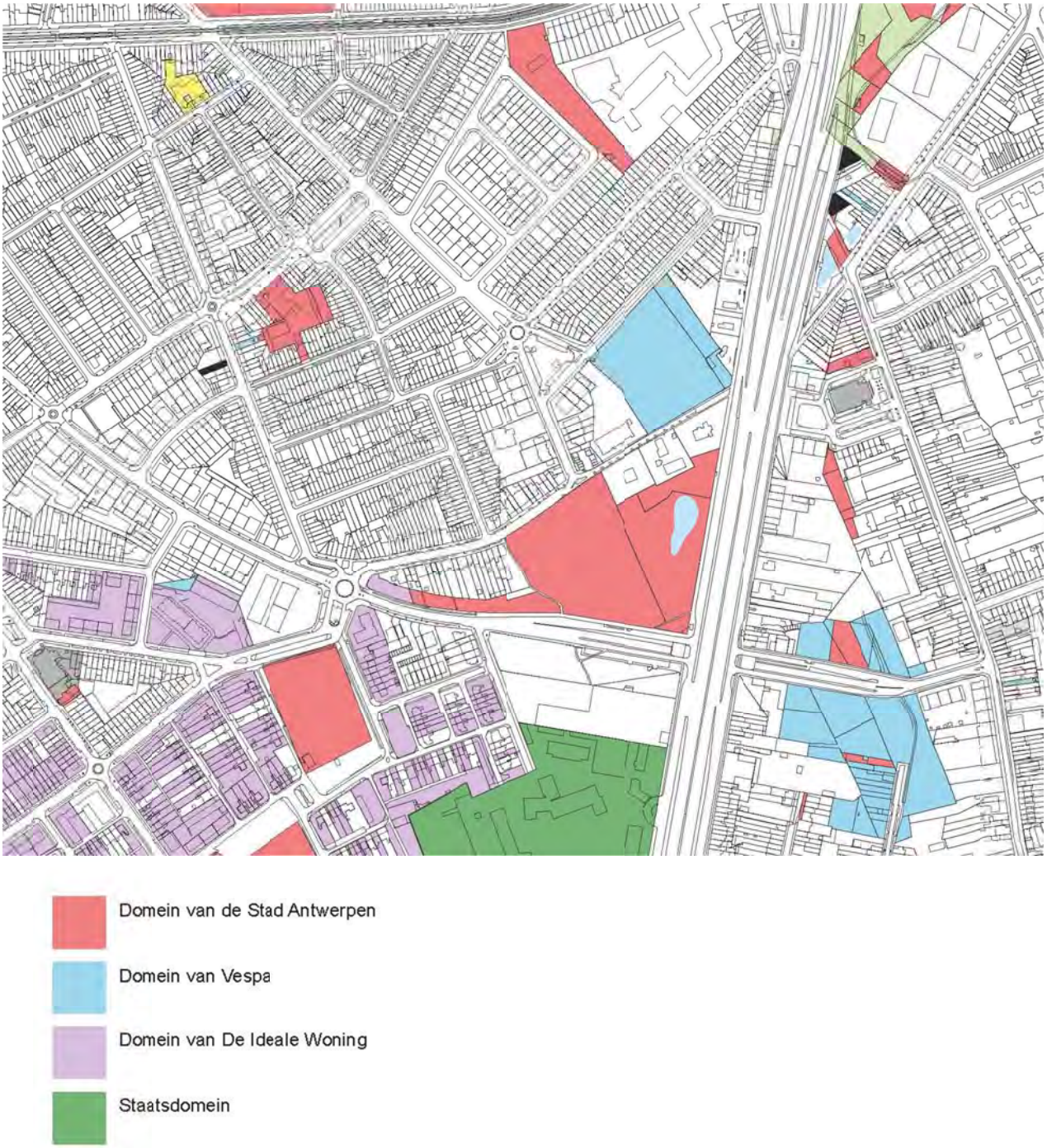
Er is wel een duidelijke binding zichtbaar tussen de woonwijk Valaar (omgeving Karel Mestdaghplein) en het Valaarpark. De verschillende informele voetwegen over de gronden van AG VESPA, onder andere aan de westelijke rand van de weide, laten zien dat deze ook een belangrijke schakel vormen tussen de wijk en het park.

Figuur 1 Situering Hof van Mols

Figuur 2 Luchtfoto omgeving 'Hof van Mols' met aanduiding projectcontour

Figuur 3 Luchtfoto in perspectief omgeving 'Hof van Mols' met aanduiding projectcontour

02_01.2 Percelering en eigendomsstructuur



Figuur 4 Eigendomsstructuur omgeving Hof van Mols

Het projectgebied betreft een terrein bestaande uit drie aaneensluitende percelen van in totaal ca. 1,5 ha groot, dat momenteel ingevuld is als weide met aan de zijde van de A12 ook beboste zones.

De drie percelen zijn allen in eigendom van AG VESPA. Het Valaarpark is in eigendom van de Stad Antwerpen, met uitzondering van de drie bebouwde percelen langsheen de bosdreef, welke deel uitmaken van het kasteeldomein 'Hof van Mols' en aangekocht werden door de Steinerschool Lohrangrin.

02_01.3 Historische context[1]

Aan de overzijde van het projectgebied aan de bosdreef 'Hof van Mols' ligt het Valaarpark. Het park is ontstaan als één van de vele 18de eeuwse lusthoven waar de Antwerpse elite zich graag terugtrok van de drukte van de stad. Het domein werd uitgerust met een hoeve en enkele residentiële gebouwen.

Figuur 5 Historische foto van het kasteel 'Valaarhof' (ongedateerd)

In 1976 koopt de gemeente Wilrijk het domein aan – met als doel om dit om te vormen tot een openbaar park. Deze aankoop werd mogelijk door subsidiegelden afkomstig van het Vlaamse Gewest. In 1982 sloot de Steinerschool Lohrangrin een huurcontract af voor de gebouwen met de gemeente Wilrijk voor een periode van 15 jaar. In 1996 koopt de school met staatssubsidie de site over van het Antwerpse stadsbestuur, waar Wilrijk na fusie deel was van gaan uitmaken, en worden ze eigenaar van de gebouwen en omliggende grond. Ze biedt hier tot op heden kleuteronderwijs, basisonderwijs en buitengewoon basisonderwijs aan volgens de Steinerpedagogie.

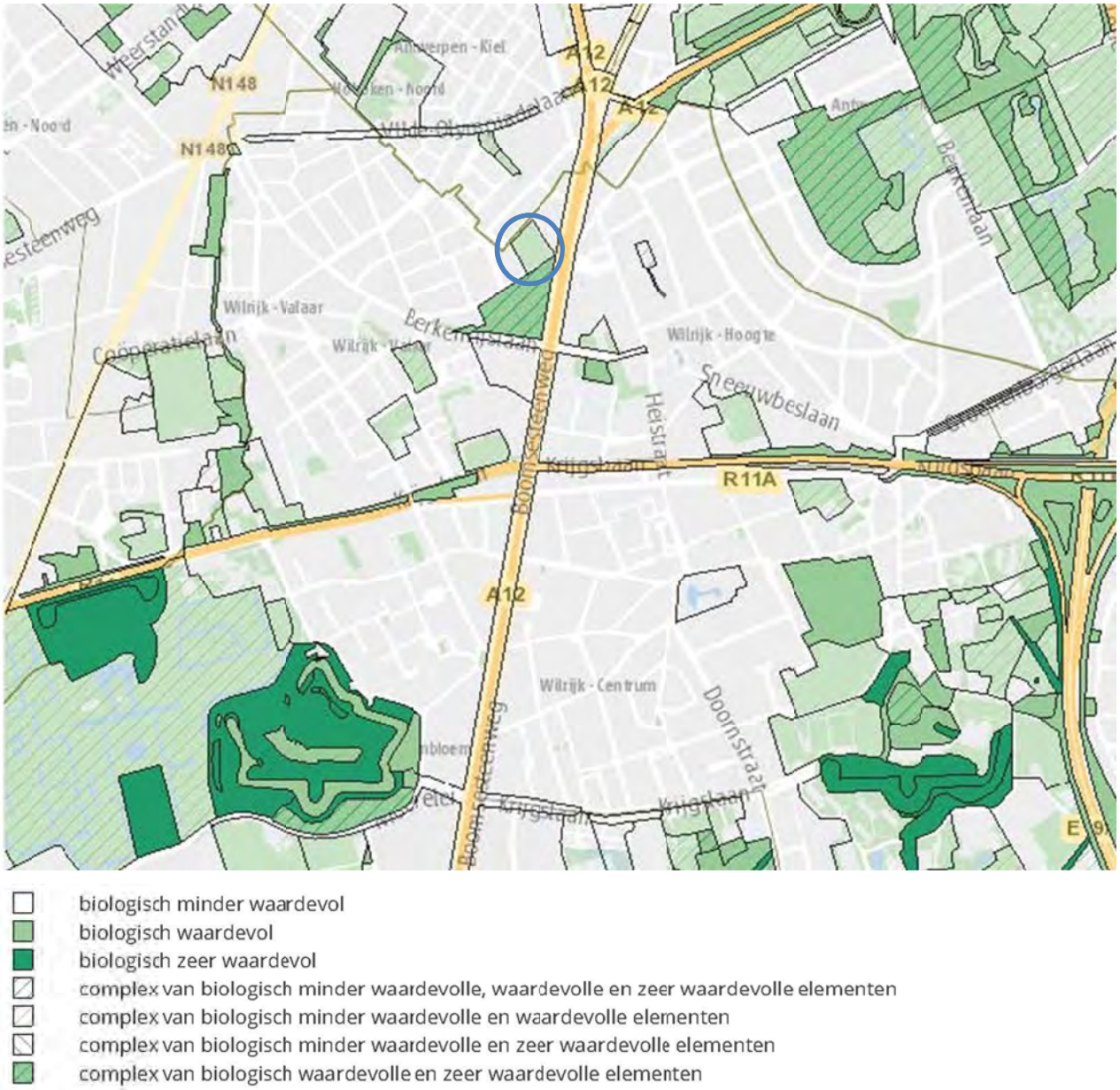
Het huidige Valaarpark is voor het grootste deel bebost met in het oostelijk deel een verwilderde vijver en sporen van de bij het kasteel behorende gloriettes. Het kasteelgebouw heeft in de loop der jaren veel van zijn oorspronkelijke kwaliteit verloren, met name bij de omvorming tot school ging veel van het historische karakter verloren, zowel aan buiten- als binnenzijde. Zowel het algemeen cultuurhistorisch, als het architecturaal of esthetisch belang zijn hierdoor eerder beperkt. Aan de toegangspoort aan straatzijde met natuurstenen omlijsting en de ommuring van het domein kan wel enige waarde toegeschreven worden. Ook aan de vrijstaande 'villa', verderop langsheen de bosdreef, werden ten behoeve van de schoolinrichting verschillende functionele aanpassingen uitgevoerd. De geest van de oorspronkelijke villa bleef echter bewaard. De hoeve Berckenrys, het woonstalhuis haaks op de dreef, heeft met uitzondering van de inkorting van het stalgedeelte, haar historisch en origineel karakter nog sterk behouden. Het is één van de zeldzame nog resterende hoeves in Antwerpen. Ondanks de historiek zijn de gebouwen op de site in de loop der jaren aangetast waardoor de waarde van elk element op zich geringer is dan de waarde van het geheel en de compositie waar ze deel van uit maken, in combinatie met het park, de parkvijver en de bosdreef.

---

[1] *bron: 'Cultuurhistorische evaluatie van het Valaarhof / Hof van Mols te Wilrijk', Stad Antwerpen, SW/Monumenten- en welstandszorg, 2008, bijgevoegd aan deze projectdefinitie onder '07_Bijlagen 1'*

02_01.4 Milieu-aspecten

- **Biologische waardering**



Figuur 6 Biologische waarderingskaart *(bron: www.stadinkaart.antwerpen.be)*

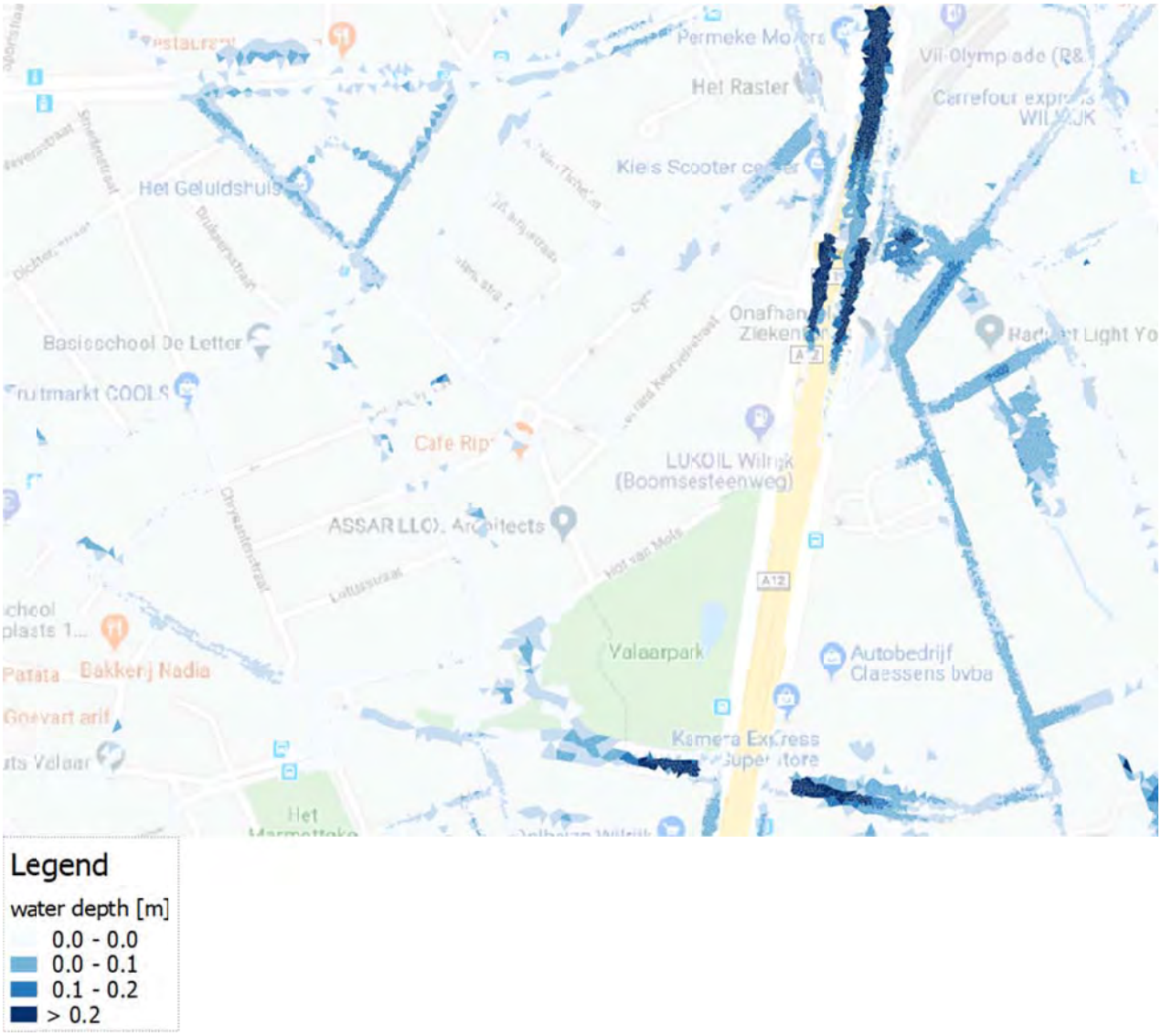
Het Valaarpark is gecategoriseerd als een complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen. Het vormt een belangrijk onderdeel van het groene netwerk in de zuidrand van Antwerpen, als groene schakel tussen het parkgebied van het Middelheimpark & Nachtegalenpark en het Fort 7 in Wilrijk.

De open weide aan de bosdreef 'Hof van Mols' werd aangeduid als minder waardevol open ruimtegebied, welke vooral lokaal vanuit de dens bebouwde woonwijk van het Valaar, een belangrijke groene schakel vormt naar het Valaarpark toe. Op vlak van biologische waardering is de weide echter minder waardevol gezien het een zeer soortenarm grasland betreft.

- **Waterhuishouding**[2]

Watertoets

Zelfs bij een terugkeerperiode van 100 jaar bij een hoog klimaatscenario (tijdhorizon 2100), komt er geen wateroverlast voor in het gebied. Het gebied is hoog gelegen op het cuestafront van de Boomse klei. Er dienen dus lokaal geen bijzondere maatregelen te worden getroffen om het eigen gebied tegen wateroverlast te beschermen.



Figuur 7 Wateroverlast in de omgeving van het projectgebied

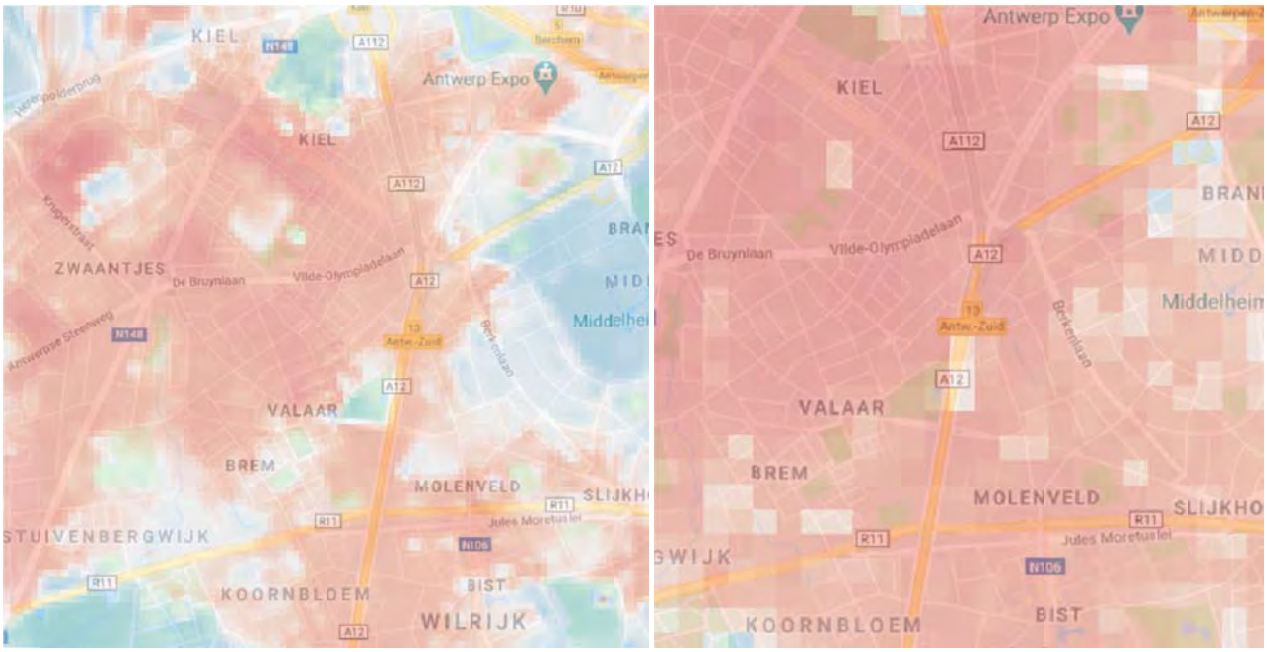
De projectzone watert uiteindelijk af richting de RWZI van Antwerpen-Zuid, en passeert een zone met gevoelige wateroverlast in het noorden van Hoboken op de grens met de wijk het Kiel. Het is dus van belang voldoende water te bufferen in de projectzone om afwaarts gelegen wijken tegen bijkomende wateroverlast te beschermen.

[2] *bron: 'Advies Hof van Mols', Stad Antwerpen, SW/EMA, 2020*

- **Hitte**[3]

Het projectgebied is gelegen in een zone waar het stedelijk hitte eiland effect (SHE) zeker speelt. Het Valaarpark zorgt nog voor enige verkoeling, zeker overdag, maar het gebied grenst aan een bebouwde zone met een sterke verhitting.

Er dient voor gezorgd dat het nieuw te ontwikkelen projectgebied eerder kan profiteren van verkoeling van het park dan qua hitte aansluit bij de bebouwde zone aan de andere kant.
Voor overdag is vooral beschaduwen van belang (hoge bomen, …), voor 's nachts is het van belang materialen te gebruiken die weinig hitte vasthouden en bij voorkeur zoveel als mogelijk groen te voorzien.



Figuur 8 Stedelijke Hitte Eiland Effect. Links: overdag. Rechts: 's nachts. (*Bron: Hittestudie Antwerpen uitgevoerd door VITO).*

- **Geluid**[4]

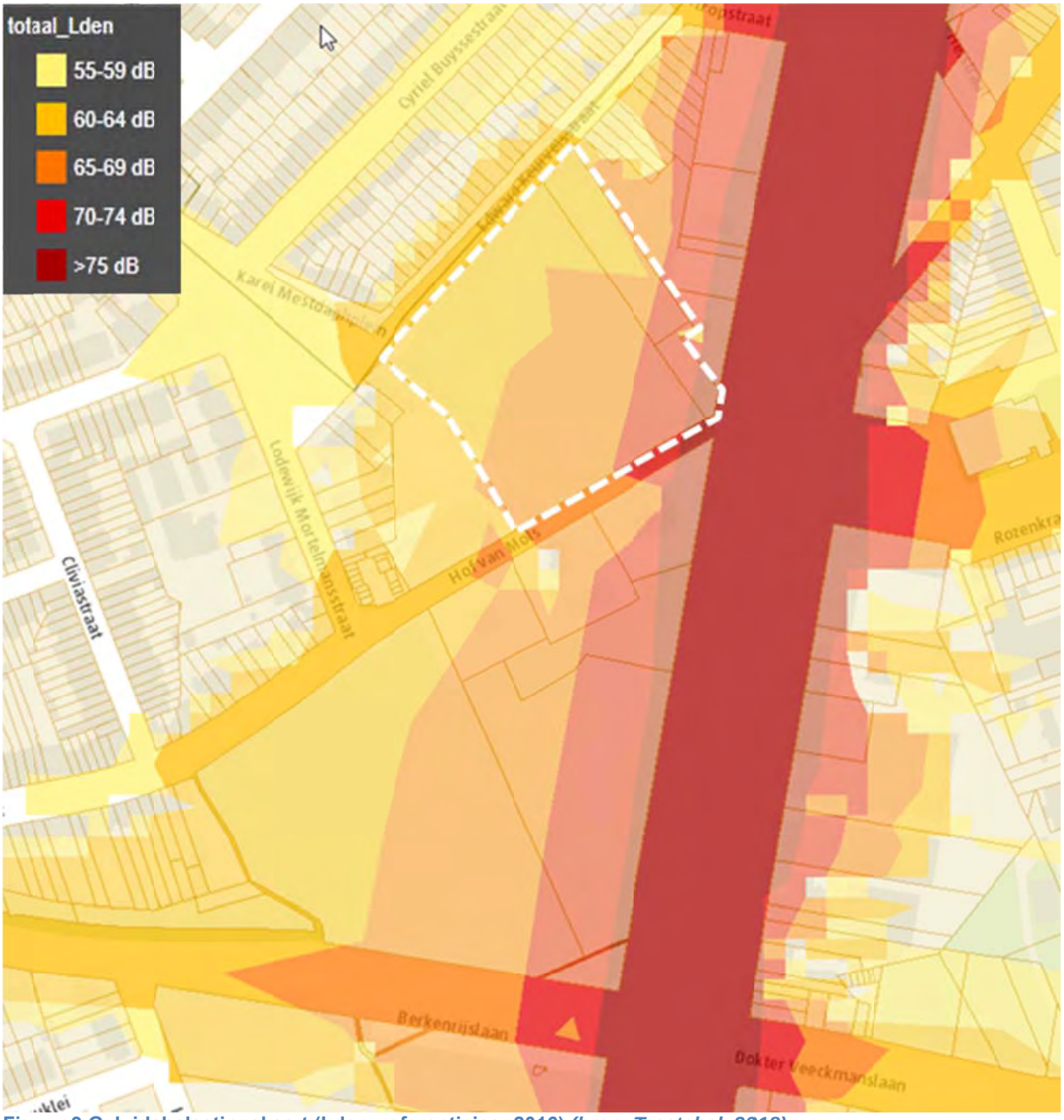
De geluidsbelastingskaart laat zien dat de weide 'Hof van Mols' onderhevig is aan geluidsniveaus (Lden) van 60 dB(A) (aan de zijde van de Valaarwijk) tot meer dan 75 dB(A) (vlak aan de Boomsesteenweg), als het gevolg van het verkeer op de A12. Hierbij dient opgemerkt dat de kaarten rekening houden met de bebouwing zoals aanwezig in 2016.

Dat het verkeersgeluid tot diep in het plangebied en in de woonwijk van het Valaar kan doordringen, is grotendeels te verklaren door de beperkte aanwezigheid en hoogte van bebouwing langsheen de A12 ter hoogte van het Valaarpark en de weide Hof van Mols. Dit in tegenstelling tot de situatie aan de overzijde van de A12, waar het geluid door de hoge aaneengesloten gevelwanden als het ware wordt tegengehouden, en het achterliggende onbebouwde gebied (wijk 'Ter Hoogte') een veel lager geluidsniveau kent.

Het hele projectgebied wordt daarmee gekenmerkt door geluidswaarden die hoger zijn dan de gedifferentieerde referentiewaarden die worden gehanteerd voor het beoordelen van de geschiktheid van een gebied voor nieuwe woonontwikkelingen, zoals opgenomen in het mer-richtlijnenboek geluid en trillingen[5].

---

[3] *bron: 'Advies Hof van Mols', Stad Antwerpen, SW/EMA, 2020*
[4] *bron: 'Advies Hof van Mols', Stad Antwerpen, SW/EMA, 2020*
[5] *Mer-richtlijnenboek discipline geluid en trillingen, Vlaamse Overheid, 2011*



Figuur 9 Geluidsbelastingskaart (Lden, referentiejaar 2016) ***(bron: Tractebel, 2018)***

De stad Antwerpen baseert zich op dit afwegingskader om de geschiktheid van nieuwe locaties voor wonen en zorg te beoordelen. In het geluidsactieplan 2019-2023 stelde de stad Antwerpen bovendien als streefdoel om het percentage inwoners dat (ter hoogte van zijn woning) langdurig wordt blootgesteld aan omgevingslawaai hoger dan 70 dB(A), te reduceren naar 0% tegen 2030. In overeenstemming hiermee zijn wonen of zorg niet wenselijk aan de zijde van de A12 (categorie 5 van de tabel in figuur 9).

Omdat een hoog geluidsscherm aan de rand van de A12 ter hoogte van deze zone weinig tot niet realiseerbaar is, is een relatief hoge schermbebouwing langsheen de A12 de meest haalbare maatregel om de geluidsbelasting op de rest van het projectgebied voldoende terug te dringen (tot maximaal cat. 3 van figuur 9), zodat functies als wonen en zorg daar wel mogelijk zijn, mits voldoende akoestische isolatie (om tot cat. 1-2 van figuur 9 te komen). Een vooronderzoek toont aan dat dit haalbaar is, zoals verder in deze nota wordt aangegeven onder *paragraaf 04_04 Geluidsstudie.*

Cat.	Lden niveau *in dB(A)*		Afweging wenselijkheid	Welk gevolg aan geven – noodzaak tot milderende maatregelen
	weg	spoor		
1	<55	<62	ok	Geen beperking van bestemming
2	55-60	62-67	Lager dan de gedifferentieerde referentiewaarden voor nieuwe infrastructuur dus is herbestemming niet a priori uitgesloten maar: - Milderende maatregelen (buffering) wenselijk zij het niet noodzakelijk - Voldoende isolatie voorzien is wenselijk, zij het niet noodzakelijk	- Herbestemming tot woongebied ok - Mogelijkheden nagaan om effect te milderen, dit doen als het kan - Bij bouwaanvraag in dit gebied minstens suggereren om voldoende isolatie te voorzien
3	60-65	67-72	Hoger dan de referentiewaarden voor nieuwe infrastructuur dus herbestemming is in principe te vermijden behalve indien: - gegarandeerd kan worden dat voldoende isolatie voorzien wordt in de toekomstige woningen in dit gebied Of - vóór het gebied bebouwd wordt, de geluidsbelasting in het gebied tot categorie 1 of 2 wordt teruggebracht door buffers en/of schermen	De herbestemming tot woongebied is niet ideaal; als er andere locaties beschikbaar zijn verdienen deze wellicht de voorkeur. Indien toch wordt herbestemd moet de initiatiefnemer: -bij elke individuele bouwaanvraag in dit gebied voldoende isolatie opleggen Ofwel: - milderende maatregelen voorzien om tot categorie 1 of 2 te komen (over het algemeen zijn dergelijke milderende maatregelen haalbaar indien er tenminste ruimte is voor schermen of buffers: eerste analyse haalbaarheid maken in plan-MER detailleren in inrichtingsstudie bij verkaveling)
4	65-70	72-77	Meer dan 5dB boven de referentiewaarden voor nieuwe infrastructuur dus herbestemming in principe te vermijden behalve indien vóór het gebied bebouwd wordt, de geluidsbelasting in het gebied door buffers en/of schermen tot categorie 1 of 2 (of 3 – in dat gevolg nog bijkomende isolatie opleggen) wordt teruggebracht	Niet wenselijk om dit gebied te herbestemmen tot woongebied. Indien toch wordt herbestemd moet de initiatiefnemer milderende maatregelen voorzien om tot categorie 1 of 2 (of 3 – in dat gevolg nog bijkomende isolatie opleggen) te komen; het is mogelijk dat dergelijke milderende maatregelen haalbaar zijn, maar dat valt niet in zijn algemeenheid te zeggen.
5	>70	>77	Meer dan 10dB boven de referentiewaarden voor nieuwe infrastructuur dus herbestemming in principe te vermijden behalve indien vóór het gebied bebouwd wordt, de geluidsbelasting in het gebied door buffers en/of schermen tot categorie 1 of 2 (of 3 – in dat gevolg nog bijkomende isolatie opleggen) wordt teruggebracht	Niet wenselijk om dit gebied te herbestemmen tot woongebied. Indien toch wordt herbestemd moet de initiatiefnemer milderende maatregelen voorzien om tot categorie 1 of 2 (of 3 – in dat gevolg nog bijkomende isolatie opleggen) te komen; dergelijke milderende maatregelen zijn doorgaans niet aan een realistische kostprijs te realiseren

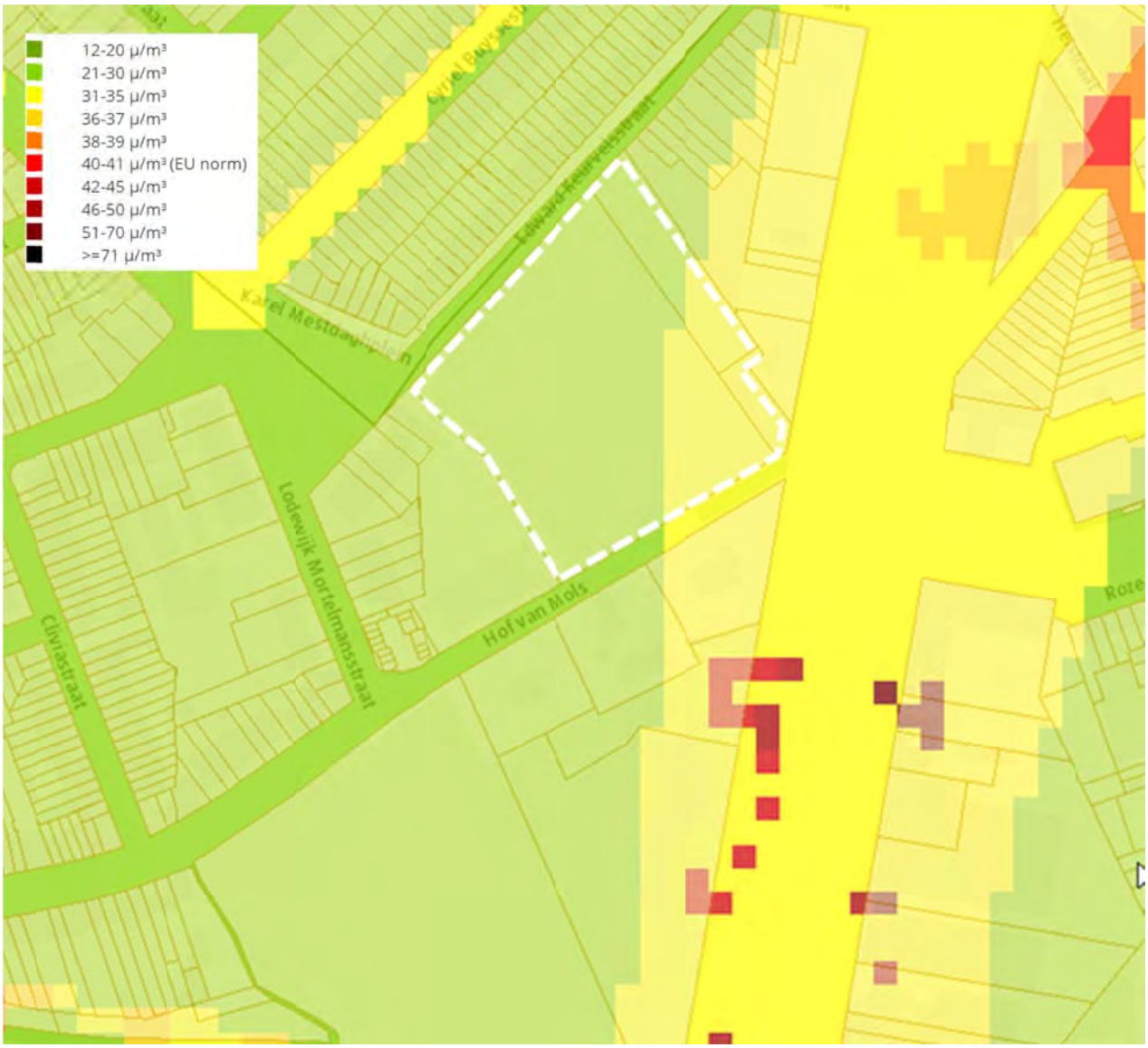
Figuur 10 Afwegingskader geluid voor nieuwe woonontwikkelingen ***(bron: mer-richtlijnenboek discipline geluid en trillingen, Vlaamse Overheid, 2011)***

- **Luchtkwaliteit**[6]

Op vlak van luchtkwaliteit wordt door Vlarem en de WHO een stikstofdioxide (NO^2)-jaarnorm van 40 µg/m³ gehanteerd welke - ongeacht de functie of het gebruik - overal geldig is. NO^2 is een goede indicator voor verschillende verontreinigende stoffen (waaronder fijn stof en roet) afkomstig van verkeer.

Onderstaande luchtkwaliteitskaart geeft een prognose weer voor de jaargemiddelde concentratie NO^2 in 2020. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het een voorspelling betreft welke door VITO werd opgemaakt in 2019, het betreft dus geen terugblik op basis van effectieve metingen in 2020.

Deze luchtkwaliteitskaart laat op de weide 'Hof van Mols' een jaargemiddelde concentratie NO^2 zien van 21 tot 35 µg/m³ langsheen de A12, wat bijgevolg onder de te hanteren norm blijft. De kaart geeft wel aan dat op de A12 ongezond hoge concentraties NO^2 kunnen voorkomen. Het is m.a.w. van belang de verkeersgerelateerde verontreiniging zoveel mogelijk van de woningen weg te houden. Schermbebouwing langsheen de A12 is daarbij de meest haalbare manier om dit te realiseren.



Figuur 11 Luchtkwaliteitskaart (PROGNOSE jaargemiddelde concentratie NO^2 in 2020) ***(bron: VITO, 2019)***

[6] *bron: 'Advies Hof van Mols', Stad Antwerpen, SW/EMA, 2020*

02_01.5 Gerealiseerde en geplande projecten in de buurt

- ***Herlocatie Steinerschool Lohrangrin***

De Steinerschool Lohrangrin had oorspronkelijk de intentie om de gebouwen waarin ze zijn gehuisvest grondig te renoveren en te herstructureren. In 1995 werd er een subsidie toegekend door Agion om de noodzakelijke herindeling en modernisering van de bestaande gebouwen door te voeren. Bij verder onderzoek in de daaropvolgende jaren zijn de inzichten echter verder geëvolueerd en bleek dat het renoveren van de villa en het kasteel niet het gewenste resultaat zou leveren voor de werking van de school. De structuur van de gebouwen is weinig afgestemd op een schoolfunctie, alsook leeft de wens om het aantal gebouwen te reduceren omwille van organisatorische redenen en toezicht. Op vandaag lijdt het schooldomein door de spreiding van gebouwen aan onoverzichtelijkheid en fragmentatie. Relaties binnen de schoolorganisatie zijn hierdoor niet optimaal en moeilijk beheersbaar of moeilijk te combineren met buitenactiviteiten.

Omwille van bovenstaande factoren, vernieuwde regelgeving van Agion en nieuwe wetgeving rond toegankelijkheid en energieprestatieregelgeving (EPB), werd op zoek gegaan naar een alternatieve locatie. Daarbij werd gezocht naar een meer geschikte ligging die ook een beter antwoord biedt in functie van de bestaande problematieken rond mobiliteit (verkeerd parkeren, overlast brengen & ophalen,…) en het verkeersgeluid (ligging vlakbij de A12).

Als uiteindelijk voorkeursalternatief kwam ‘de Spie’ naar voor, een onbebouwde groenzone met beperkte bouwdiepte gelegen langsheen de Berkenrijslaan. In aansluiting op dit terrein werd ook de woning op het adres Valaarstraat 105 aangekocht. De school onderzoekt momenteel het programma van eisen in relatie tot de haalbaarheid van een herlocatie van de huidige Steinersschool op deze site.

De Steinerschool is ook mee vragende partij om in samenwerking met stad Antwerpen, het district Wilrijk en andere mogelijke stakeholders, een herwaarderingsplan op te laten maken voor het Valaarpark. De plannen voor herlocatie van de Steinerschool aan het Valaarpark, waarvoor eveneens een afzonderlijke ontwerpwedstrijd zal worden uitgeschreven, doet dan ook bij voorkeur niet enkel uitspraken over het nieuwe schoolgebouw op de ‘Spie’, maar o.a. ook over mogelijke opwaardering van het park, een gepaste herbestemming van de huidige kasteelsite (kasteel+villa+hoeve), de relatie van de nieuwbouw tot de toekomstige sportzaal *(zie paragraaf hieronder)* en de relatie met de nabije omgeving van de wijk Valaar.

Figuur 12: Situering nieuwbouwvolume Steinerschool Lohrangrin (aangeduid als zwart vlak)

- ***Sportzaal Lohrangrin***

De Lohrangrin Steinerschool heeft er bewust voor gekozen om het gewenste programma van een nieuwe sportzaal los te trekken van het hierboven genoemde nieuwbouwproject, en deze te bouwen op de huidige site van de schuur. De bestaande schuur wordt daarbij afgebroken en met subsidie van Agion op dezelfde footprint vervangen door een nieuwe sportzaal met vergelijkbaar volume en gelijkaardige vormgeving. Voor dit project werd de stedenbouwkundige vergunning inmiddels verleend in november 2019, alsook de daaropvolgende vergunningswijziging welke werd verleend in december 2020.

Gezien de ligging in het Valaarpark behouden blijft en de sportzaal in de toekomst bijgevolg 'apart' van de nieuwbouwschool zal komen te liggen, wordt ook de potentie gecreëerd om deze nieuwbouw na schooluren te laten functioneren op een meer publiek niveau en ook in te zetten voor de buurt (muziek/toneel voorstellingen, creatieve ateliers, buurtcommunicatie,…).

Samen met de vergunning voor de sportzaal, werd ook de vergunning voor 'het Paviljoen' aangevraagd. Het betreft een paviljoen dat in 2018 werd gebouwd in Nijmegen als bezoekers- en ontvangstpaviljoen ter eer van European Green Capital 2018. Het is opgebouwd uit gestapelde boomstammen, en ligt op dit moment te wachten op een nieuwe locatie. Bij de vergunning voor de sportzaal werd toegestemd dat het paviljoen mits voorwaarden op de huidige site van de Steinerschool mag staan tot ten laatste 1 december 2022.

Figuur 13 Visualisatie nieuwe sportzaal *(bron: NP-Bridging)*

Figuur 14 Visualisatie interieur sportzaal *(bron: NP-Bridging)*

Figuur 15 **Visualisatie sportzaal en het paviljoen *(bron: NP-Bridging)***

- ***Haalbaarheidsstudie voor geluidsmaatregelen langsheen de A12***

Het Agentschap Wegen en Verkeer onderzoekt de mogelijkheden om geluidswerende maatregelen te treffen langsheen beide zijden van de A12. De zone ter hoogte van het Valaarpark heeft daarbij een hoge prioriteit.

Immers, zelfs indien de A12 op lange termijn ingegraven en deels overdekt zou worden, zouden de weefbewegingen richting de ring van Antwerpen – gelegen ter hoogte van het Valaarpark - omwille van tunnelveiligheidsregelgeving 'open' moeten blijven en blijven ook dan geluidsmaatregelen noodzakelijk.

De haalbaarheidsstudie is echter nog lopende en realisatie van structurele maatregelen (bijvoorbeeld een ondertunneling) kunnen ten vroegste worden ingeschat binnen 20 jaar.
In tussentijd kunnen – afhankelijk van kosten en baten - wel tijdelijke maatregelen worden voorgesteld (bijvoorbeeld een ander type wegdekverharding of hogere schermen op het huidige viaduct).

Gezien de beperkte beschikbare ruimte tussen weg en fietspad ter hoogte van het Valaarpark is hier echter enkel realisatie van een geluidswerende wand mogelijk als milderende maatregel. Een dergelijk hoge muur langsheen het Valaarpark wordt echter visueel als niet wenselijk geacht.

Dit betekent dat bij realisatie van een nieuwe woonontwikkeling op de weide Hof van Mols, (voorlopig) dient uitgegaan te worden van de huidige geluidsbelasting op de site.

- ***Herontwikkeling bedrijfsperceel Boomsesteenweg 50***

Aangrenzend aan de weide, in de hoek tussen de Edward Keurvelsstraat en de Boomsesteenweg, zijn percelen met commerciële handelsruimte en opslag gelegen. Deze bedrijfskavels zijn vergund voor 'diensten', en waren voorheen in gebruik was als car-wash.

Het betreft een perceel dat rechtstreeks grenst aan, en toegankelijk is vanop de Boomsesteenweg met overkappingen in staal en plexiglas, in combinatie met een aanliggend perceel met loods in metselwerk en sheddak met stalen spanten. De achterliggende loods grenst op zijn beurt rechtstreeks aan, en is toegankelijk vanop de Edward Keurvelsstraat. Het loodsvolume in metselwerk vormt daarbij één lange blinde muur en dit over de volledige lengte van de perceelsgrens langsheen de weide.

De betreffende percelen werden recentelijk verkocht aan een private partij welke de site wenst te herontwikkelen.

Niettemin de ontwikkelingen op de weide 'Hof van Mols' volledig onafhankelijk zullen worden gerealiseerd van het mogelijks toekomstige project op de bedrijfskavels 'Boomsesteenweg 50', is ruimtelijke afstemming tussen beide wenselijk.

Immers, bij eventuele herbestemming van de site is de ontpittingsregel van kracht conform de Bouwcode Antwerpen, welke aangeeft dat bij functiewijziging minimaal 20% van de oppervlakte van het perceel op het niveau van het maaiveld onbebouwd dient te zijn. Deze 20% dient zich te bevinden in de zone voor zij-, achtertuinen en binnenplaatsen. Dit betekent hoogstwaarschijnlijk dat de bedrijfskavels - in geval van herbestemming - 'hertekend' zullen worden.

Figuur 16: Luchtfoto aanliggende bedrijfsbebouwing Boomsesteenweg 50

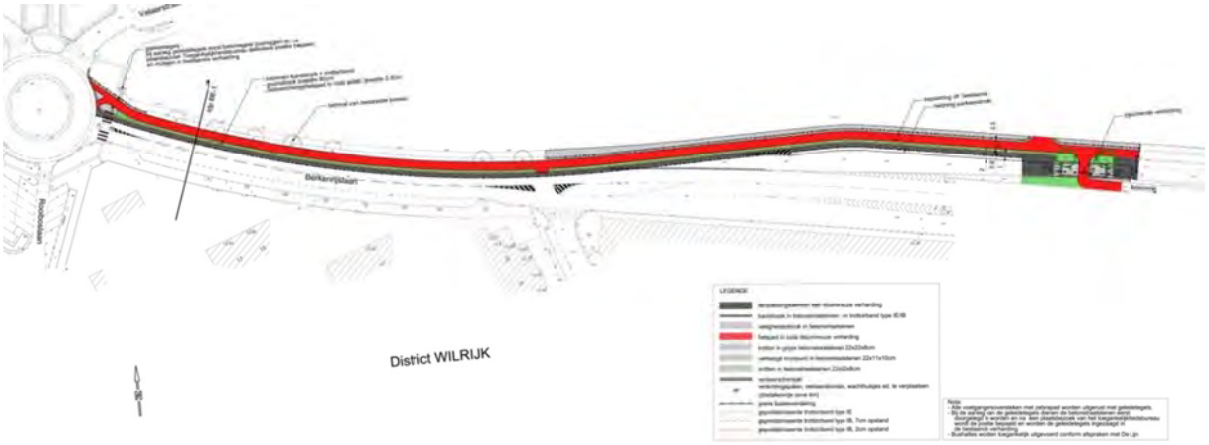
- **Districtenroute Antwerpen**

De districtenroute loopt over verschillende districten van Schelde tot Haven, met een traject doorheen Antwerpen, Wilrijk, Berchem, Borgerhout, Deurne en Merksem.

Voor het district Wilrijk werd er onder meer geïnvesteerd in een dubbelrichtingsfietspad op de Berkenrijslaan, van aan het rond punt tot aan de Berkenrijstunnel (zijde Valaarpark), en aan de andere zijde van de tunnel tot aan het kruispunt van de dokter Veeckmanslaan met de Heistraat. Vandaar werd ook de oversteek naar de Jan Janssensstraat verbeterd door de aanleg van een wegverschuiving.

Een tweede segment loopt over de hele as van de Groenenborgerlaan, vanaf het kruispunt met de Wilgenlaan tot aan de grens met het district Antwerpen aan de Beukenlaan, en weer terug vanaf het Pius X-plein tot aan de Prins Boudewijnlaan. Op dit traject werd een fietspad aan beide richtingen uitgevoerd. Ook op de Ringlaan wordt het fietspad aan beide zijden heraangelegd.

In totaal werd met dit project 3,4 kilometer fietspaden uitgevoerd en voetpaden vernieuwd in het district Wilrijk.



Figuur 17 Heraanleg fietspad Berkenrijslaan langsheen het Valaarpark (Districtenroute)

02_02 Beleidscontext

02_02.1 Gewestplan

Het projectgebied van het stadsproject 'Hof van Mols' is volgens het gewestplan Antwerpen (KB 03.10.1979) volledig gelegen in woongebied.

Figuur 18 Gewestplan

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.

02_02.2 BPA & RUP

In het projectgebied zijn op heden geen BPA's of RUP's (meer) van kracht.

In de planningshistoriek kende het gebied vroeger echter wel een BPA.
Het BPA 'Valaar-Noordoost 14 Ter' werd goedgekeurd bij KB van 29 maart 1961. Het plan duidde de verschillende nieuwe bouwblokken aan in de Valaarwijk, met de hieraan gekoppelde voorschriften. Belangrijk om aan te geven is dat het ganse gebied ingekleurd stond als woongebied en dat ook het Valaarpark hierin zou worden verkaveld.

Op 15 december 1977 wordt een herziening aangevraagd zodat kan worden afgeweken van het BPA Valaar-Noordoost 14 Ter. Voorbeelden van toegestane afwijkingen waren o.a. de vergunning van benzinestations op de percelen langs de Boomsesteenweg (in plaats van woonhuizen of appartementen) en de uitbreiding van de Steinerschool op de stadsgronden gelegen in de parkzone. De effectieve herziening van het BPA Valaar-Noordoost 14 Ter blijft echter uit.

Op 25 juli 1980 werd het BPA van ambtswege terug in herziening gesteld ten gevolge van de goedkeuring van het Gewestplan. Door het van kracht gaan van het Gewestplan én door de aankoop van het betreffende bouwblok door de gemeente Wilrijk werd het parkgebied gevrijwaard en werd het onmogelijk om het park te bebouwen

Uiteindelijk werd het ganse BPA opgeheven op basis van het decreet van 18 mei 1999. Niettemin het BPA niet meer van toepassing, was een deel ervan wel gerealiseerd, waaronder de middelhoogbouw aan het Karel Mestdaghplein en de Lodewijk Mortelmansstraat.

Op 19 januari 2004 werd het districtscollege van Wilrijk ingelicht over de opmaak van het BPA 'Hof van Mols'. In januari 2005 werd een richtnota voor dit BPA opgemaakt welke bedoeld was als globaal kader voor de inrichting van het gebied welke wenste in te spelen op vier elementen: de problematiek van de Steinerschool, de aanpak van het woongebied, de bufferfunctie ten opzichte van de Boomsesteenweg, en de invulling van het parkgebied. In 2007 werd beslist om dit dossier te bevriezen, omdat er onvoldoende draagkracht was en dit geen prioriteit meer vormde in de meerjarenplanning.

Figuur 19 BPA nr. 14 ‘ Valaar noord-oost’

02_02.3 Strategisch Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen

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

In het s-RSA worden twee ruimtelijke strategieën vastgelegd om het structuurplan uit te werken: het generiek beleid en het actief beleid.

Generiek beleid
Het generiek beleid wordt gestructureerd aan de hand van zeven beelden die refereren naar het collectief geheugen. De beelden structureren een aantal doelen, die op hun beurt strategische selecties en maatregelen bepalen. De beelden van de stad vormen het referentiekader waarmee elk project dat betrekkeing heeft op Antwerpen, rekening dient te houden.

Het beeld van **de Ecostad** stelt dat het begrip ecologie en open ruimte voor het verstedelijkte gebied van Antwerpen en haar ruime omgeving beschouwd moet worden als een belangrijk deel van onze hedendaagse welvaart, als een voorziening om ons dagelijkse leven te verbeteren. De functie en de aard van de ecologische infrastructuur moeten in deze betekenis gedefinieerd worden, als stedelijk open ruimte, alsook vormgegeven en gestructureerd.

Enkele interventies in de compacte stad kunnen de groei van natuur mogelijk maken. Binnen de bestaande bebouwing of langsheen mobiliteitsinfrastructuur komen verlaten of informele plekken voor die van grote betekenis zijn voor de stedelingen. Het is van belang deze mee in te schakelen in de stedelijke parkstructuur, daar waar ze met elkaar verbonden kunnen worden. Veelal komt het erop aan de wijken met belangrijke tekorten aan buurt- en wijkgroen in verbinding te stellen met de stedelijke parkstructuur. Dit kan onder meer door het doorbreken van barrières. De open ruimtestructuur infiltreert dan letterlijk de stad. Ook moeten in alle ontwikkelingsplannen voor nieuwe woongebieden voldoende groenoppervlakten en publieke ruimten voorzien worden. Deze ruimten kunnen aansluiten op de stedelijke parkstructuur.

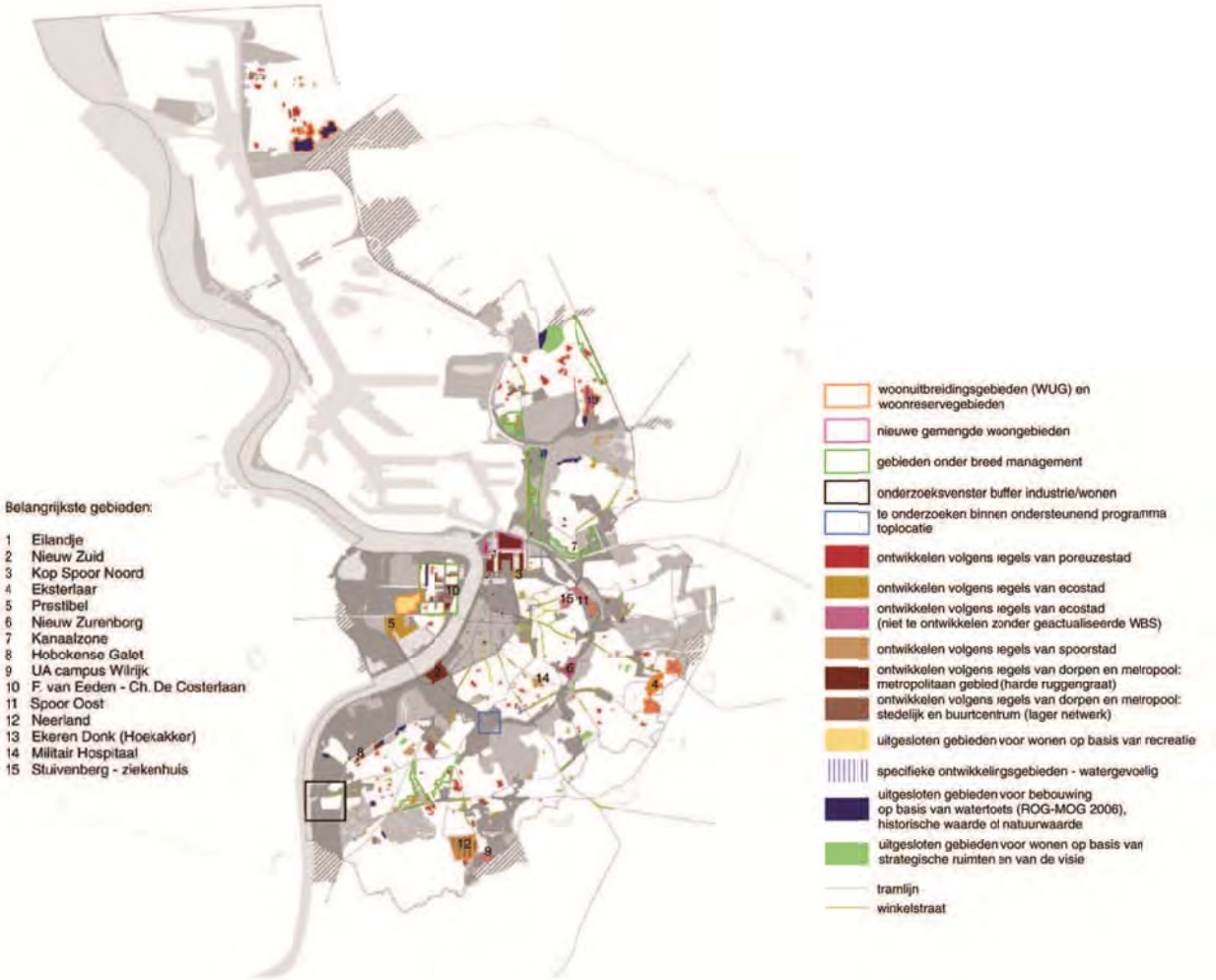
Het beeld van **de Poreuze stad** heeft betrekking op de morfologie van de stad en stelt dat de stedelijke ruimte en haar verschijningsvormen zicht moeten kunnen aanpassen aan de steeds wijzigende omstadigheden en leefgewoonten in de maatschappij.

Vanuit de doelstelling om het sociaal-maatschappelijk, cultureel, economisch evenwicht in verschillende wijken te herstellen via ingrepen in de morfologie, de leegstand terug te dringen en de porositeit te verhogen, worden op basis van de bestaande ruimtelijke structuur een aantal gebiedstypes aangeduid, met daaraan gekoppeld een specifiek ruimtelijk beleid. Voor gebieden met grote dichtheden (gelosten bouwblokken en kleine woningen) zoals de omgeving van de Boomsesteenweg in Wilrijk, gaat de aandacht naar de groenstrategie. Zo dient voor die zones in de 20ste eeuwse gordel met tekorten aan buurt- en wijkgroen – waaronder Valaar – het inpandige groen of het groen in de bouwblokken verhoogd te wroden. Door middel van punctuele ingrepen in bestaande bouwblokken, het wegwerken van barrières of het verminderen van de maximale bebouwingsindex, kan de infiltratie van open ruimte bewerkstelligd worden.

Het beeld van **de Dorpen en de Metropool | wonen** tracht om een nieuw evenwicht te vinden binnen de stad. Wat de woonfunctie betreft geldt een bijzondere aandacht voor de woning en de woonomgeving: een nieuw evenwicht tussen open en (dicht)bebouwde ruimten, tussen hoog- en laagbouw, tussen huur- en koopwoningen, tussen verschillende woonvormen en –types, tussen woningen van verschillende prijs en kwaliteit. Dit beeld wenst mensen aan te trekken naar de stad en te overtuigen op basis van een kwalitatief en interessant woonmilieu. Er moeten voortdurend kwaliteitsimpulsen gegeven worden aan de diverse bestaande woonomgevingen. Ook de geplande nieuwe woonomgevingen dienen getoetst te worden aan deze kwaliteitseisen. Het woonbeleid dient een toereikend aanbod aan huisvesting te voorzien voor een steeds veranderende bevolking.

Betreffende de woningprogrammatie werden alle theoretisch beschikbare gebieden (juridisch bestemd volgens het gewestplan) geïnventariseerd en vervolgens getoetst aan een aantal uitsluitende of beperkende criteria. De omgeving van het Hof van Mols is in deze woningprogrammatie opgenomen onder de term ‘gebieden onder breed management’. Dergelijk gebieden zijn aangeduid met een contour

waarbinnen zich verschillende onbebouwde of te herstructureren percelen bevinden uit de woningprogrammatie. De gebieden zijn elk afzonderlijk gekenmerkt door een gemeenschappelijke problematiek. In het gebied waar het projectgebied is gelegen, welke aansluiting vindt met de Boomsesteenweg, moeten de verschillende binnengebieden en restpercelen op elkaar worden afgestemd. De gemeenschappelijke problematiek is het omgaan met de Boomsesteenweg die als barrière werkt, waardoor contact gezocht wordt met het achterliggende binnengebied, en de uitbreiding van de Steinerschool.



Figuur 20 Strategisch ruimtelijk structuurplan Antwerpen

02_02.4 Bouwcode Antwerpen

Het ontwerp dient te voldoen aan de regels van de Antwerpse Bouwcode. De Bouwcode is de stedelijke stedenbouwkundige verordening die werd aangenomen om het bouwen binnen de stad Antwerpen te reglementeren. Ze bevat voorschriften die van toepassing zijn op alle constructies op het grondgebied van Antwerpen. Bouwplannen moeten aan deze voorschriften voldoen om een stedenbouwkundige vergunning te kunnen verkrijgen.

De Bouwcode heeft als doel basiskwaliteit van het bouwen te garanderen, zowel voor het gebouw, zijn bewoners en gebruikers, als voor de omgeving. Deze beoogde kwaliteit omvat duidelijke uitspraken over de leefbaarheid, duurzaamheid, beeldkwaliteit en veiligheid. Deze vier kernwaarden worden in de Bouwcode vertaald in randvoorwaarden of voorschriften over de ruimtelijke en technische kwaliteit waaraan alle gebouwen of constructies moeten voldoen.

De Bouwcode is van kracht sinds 25 oktober 2014. Voor de voorschriften van de bouwcode wordt verwezen naar de website van de stad Antwerpen: www.antwerpen.be.

02_02.5 Mobiliteitsplan Antwerpen

Het Mobiliteitsplan 2020|2025|2030 'Antwerpen actief & bereikbaar' is een verbreding en verdieping van het Mobiliteitsplan Antwerpen dat in februari 2005 werd vastgesteld en kadert in het decreet van de Vlaamse regering van 20 april 2009.

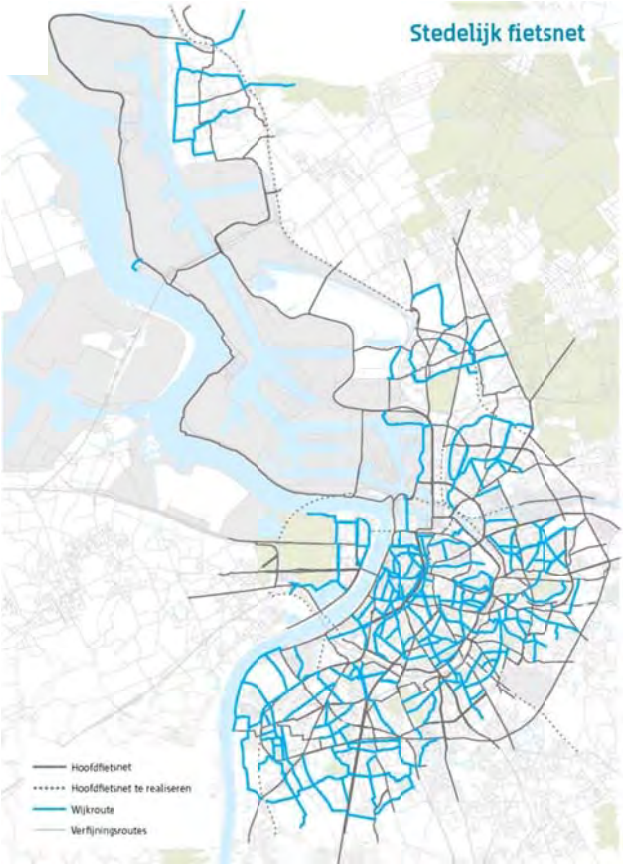
De verkenningsnota werd conform verklaard in juni 2011, waarbij gekozen werd voor verbreding en verdieping van zeven thema's: Grote infrastructuurprojecten - Openbaar vervoer - Categorisering van wegen en straten - Parkeren en stallen voor fiets en auto – Kernstad - Verfietsing van de stad - en Milieu, energie en gezondheid. Onderzoek op bovenstaande domeinen resulteerde in een synthesenota waarin potentiële acties voor elk van de zeven thema's werden opgelijst, en dit in de drie werkdomeinen 'ruimte' (Deel I), 'netwerken' (Deel II) en 'flankerende maatregelen' (Deel III).

Het werkdomein 'ruimte' komt in het eerste deel aan bod, waarin de visie achter en uitdagingen voor het mobiliteitsbeleid omvat. Voor het werkdomein 'netwerken' dat in een tweede deel wordt omschreven, is vooral versterking wenselijk op drie niveau's: het bovenlokale netwerk, het stadsnetwerk en het parkeerbeleid. Met een samenhangend kader van 'flankerende maatregelen' wordt er tot slot een nieuw evenwicht nagestreefd voor deze netwerken.

Fiets

In Figuur 21 wordt het bovenlokale fietsnetwerk weergegeven dat in de stad Antwerpen werd opgesteld. De projectsite ligt nabij de kruising van twee 'kernroutes', zijnde het fietspad langsheen de N177 (A12) en de districtenfietsroute die langs de Dokter Veeckmanslaan-Berkenrijslaan loopt.
Figuur 22 geeft het fietsnetwerk op stedelijk niveau weer. Er lopen geen wijkroutes door- of langsheen het projectgebied.

Figuur 21 Bovenlokaal fietsnet
(*Mobiliteitsplan stad Antwerpen*)



Figuur 22 Stedelijk fietsnet
(*Mobiliteitsplan stad Antwerpen*)

Openbaar vervoer

Figuur 23 geeft het tramnet op bovenlokaal niveau weer, alsook de nog te realiseren verbindingen. Eén van deze verbindingen is de tramlijn langs de A12, die dus ook langsheen de projectsite zal lopen en via de Krijgslaan verder naar het Universitair Ziekenhuis zal rijden. Daarnaast is er nog een grootstedelijke verbinding in de omgeving van de projectsite die nog te realiseren is, zijnde langsheen de R11, welke de zuidelijke en oostelijke districten, alsook de P&R's met elkaar verbindt.

Figuur 23 Bovenlokaal tramnet (*Mobiliteitsplan Antwerpen*)

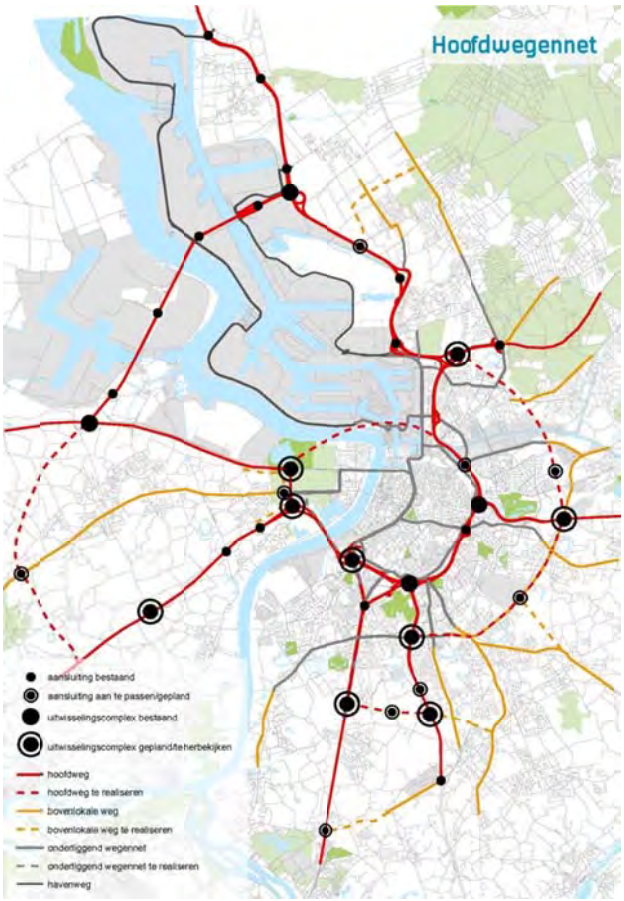
Wegencategorisering

Op Figuur 24, Figuur 25 en Figuur 26 worden het hoofdwegennet, het stadswegennet en de stadsstraten binnen de stad Antwerpen aangeduid. Dit is de wegencategorisering van hoofd-, secundaire en lokale wegen welke verder bouwt op het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen (PRSA).

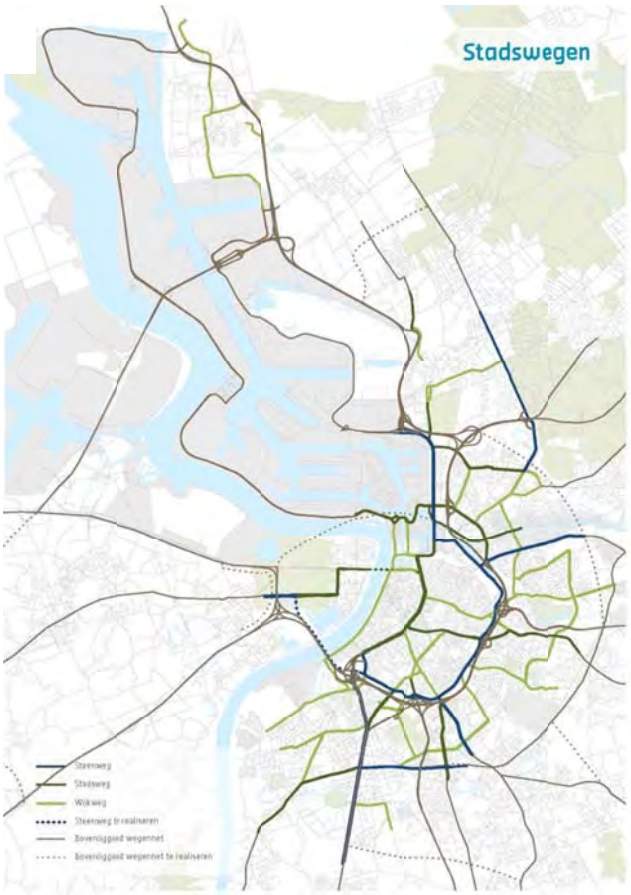
De projectsite wordt geflankeerd door de A12 (hoofdweg). In de directe omgeving bevinden zich ook nog twee andere hoofdwegen: de ring rond Antwerpen (R1) en de E19.

Op niveau van de stadswegen worden in de omgeving van het projectgebied volgende straten geselecteerd als:

- Steenweg (Secundaire weg type 3):
  - N177 (Boomsesteenweg – zijrijbanen A12)
  - Krijgsbaan (R11 tussen N177 en grens Mortsel)
- Stadsweg (Lokale weg type 1):
  - Krijgsbaan (R11 tussen Sint-Bernardsesteenweg en N177)
- Wijkweg (Lokale weg type 2):
  - De Bruynlaan
  - Groenenborgerlaan



Figuur 24 Hoofdwegennet (*Mobiliteitsplan Antwerpen*)



Figuur 25 Stadswegennet (*Mobiliteitsplan Antwerpen*)

Belangrijk om hierbij op te merken is dat volgens de inrichtingsprincipes van een Steenweg wordt aangegeven dat aansluitingen met wegen beneden niveau van wijkweg zoveel mogelijk vermeden dienen te worden. Steenwegen zijn immers de grote verkeersaders met een verbindende functie voor het autoverkeer en een belangrijke ontsluitingsfunctie voor veelal grootstedelijke functies, waarop het verkeer zo goed mogelijk dient te kunnen doorstromen.

Een bijkomende (erf)ontsluiting voor auto's op de N177 is dan ook niet wenselijk omwille van:

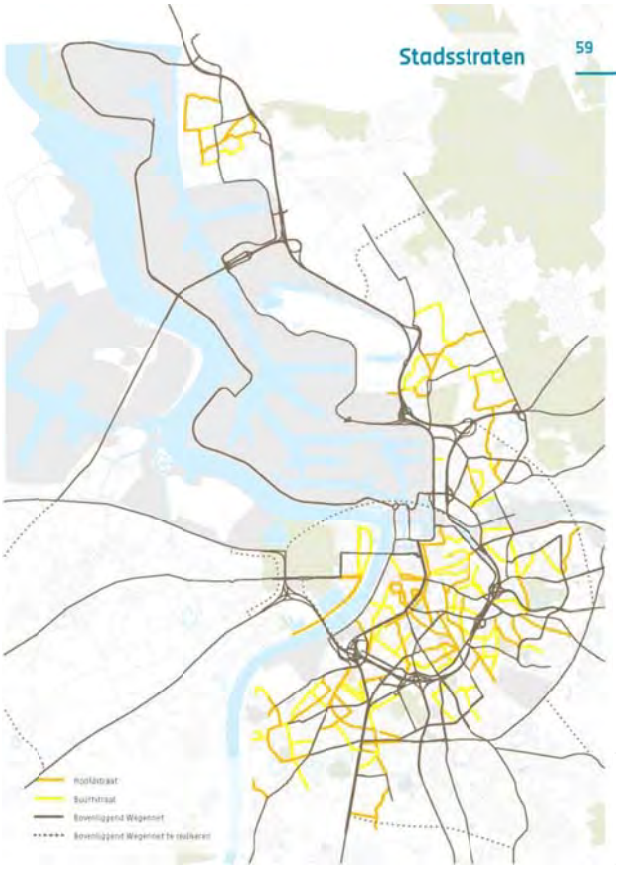
- *overwegingen vanuit verkeersveiligheidsoogpunt (bijkomende conflictpunten op fietspad en voetpaden en bijkomende conflicten met auto- en busverkeer);*
- *overwegingen vanuit openbaar vervoer: mogelijke aanleg van een tramspoor richting Wilrijk wordt door bijkomende ontsluitingen bemoeilijkt. Een tramspoor zou de verkeersveiligheid op een nieuwe ontsluiting niet veiligere maken. Andersom zal het in- en uitrijdende verkeer de doorstroming van de tram negatief beïnvloeden.*

Een bijkomende ontsluiting voor voetgangers en fietsers is wel mogelijk, gezien deze probleemloos aangesloten kan worden op de bestaande infrastructuur.

Tot slot wordt voor lokale wegen type 3 nog een verdere onderverdeling gemaakt op onderstaande figuur. In de omgeving van de projectsite zijn volgende straten relevant:

- Hoofdstraten
  - Michel Willemslaan – Pastoor Bauwenslaan – Berkenrijslaan – Dokter Veeckmanslaan
  - Heistraat (tussen Dr. Veeckmanslaan en parking Mastplein)
  - Coöperatielaan – Letterkundestraat
  - Sneeuwbeslaan

- Buurtstraten
    - Kruishofstraat
    - Heistraat (tussen Dr. Veeckmanslaan en Kruishofstraat)
    - Valaardreef – Egied Siegerslaan - Ridderveld
- Woonstraten
    - alle overige



Figuur 26 Stadsstratennet (*Mobiliteitsplan stad Antwerpen*)

Flankerende maatregelen

Ook in stadsontwikkelingsprojecten streven we naar een nieuw evenwicht op maat van de plek en op maat van de behoeften van de betrokkenen, en dit door ruimtelijke planning en mobiliteit goed op elkaar af te stemmen. Nieuwe functies brengen een bijkomende en nieuwe mobiliteitsvraag met zich mee. Andersom biedt een goed en kwaliteitsvol aanbod van sterke mobiliteitsnetwerken het kader om ruimtelijke ontwikkelingen en economische groei te ondersteunen en mogelijk te maken. Voor nieuwe programma's of ontwikkelingen wordt daarom gezocht naar de best bereikbare plek, zonder de bereikbaarheid van de omgeving te verminderen of verder te hypothekeren. Als vanuit bepaalde overwegingen voor een plek wordt gekozen, dan zal het programma moeten afgestemd worden op de draagkracht van die plek. Bereikbaarheid dient daarbij te worden gegarandeerd voor het project en de ruimere omgeving errond en voor alle vervoersmodi.

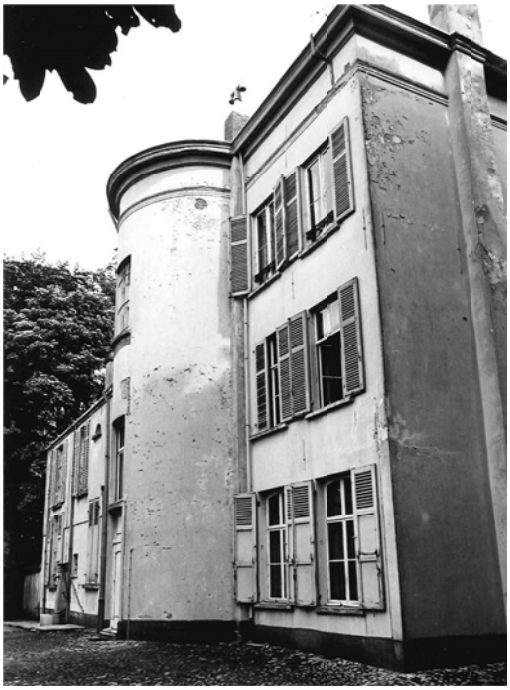
Het is m.a.w. steeds zoeken naar een evenwicht tussen draagkracht en bereik van een locatie, tussen programma en verkeersgeneratie van een project. In elk stadsontwikkelingsproject is het bereiken van dit evenwicht telkens opnieuw maatwerk, want iedere plek heeft haar eigen ruimtelijke structuur en iedere ontwikkeling heeft haar specifieke mobiliteitsbehoefte. Stadsontwikkelingsprojecten dienen daarbij zo goed mogelijk aan te sluiten op de bestaande of te verstevigen netwerken zoals hierboven beschreven. Daarnaast dient ook ingezet te worden op 'nabijheid' door slim te verdichten, door een gelaagdheid in de nieuwe ontwikkelingen, door vaak een gestapeld programma zodat vermeden wordt dat een keten aan verplaatsingen wijken en buurten, straten en wegen steeds onder druk zet.

02_02.6 Erfgoed & archeologie

Inventaris bouwkundig erfgoed

Volgende gebouwen in de omgeving van het Hof van Mols zijn aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed in de provincie Antwerpen (vaststelling geldig sinds 29/03/2019):

- ***'Huis Valaarhof'*** [7]



- ***'Hoeve'*** [8]

Archeologische aandachtszone

De braakliggende weide bevindt zich in een open restgebied. Op de archeologische advieskaart[9] wordt aangegeven dat in deze zone bij ontwikkelingen groter dan 3.000 m² een archeologisch advies dient ingewonnen te worden.

Een dergelijk open gebied dicht bij de stadskern in een verder volledig geürbaniseerde zone is een uitzondering en kan daarom best archeologisch opgevolgd worden. Indien in deze zone in de toekomst ontwikkelingen worden gepland, die ingrepen op de bodem met zich meebrengen, is een preventief waardenstellend onderzoek, eventueel aangevuld met proefopgravingen aangewezen.

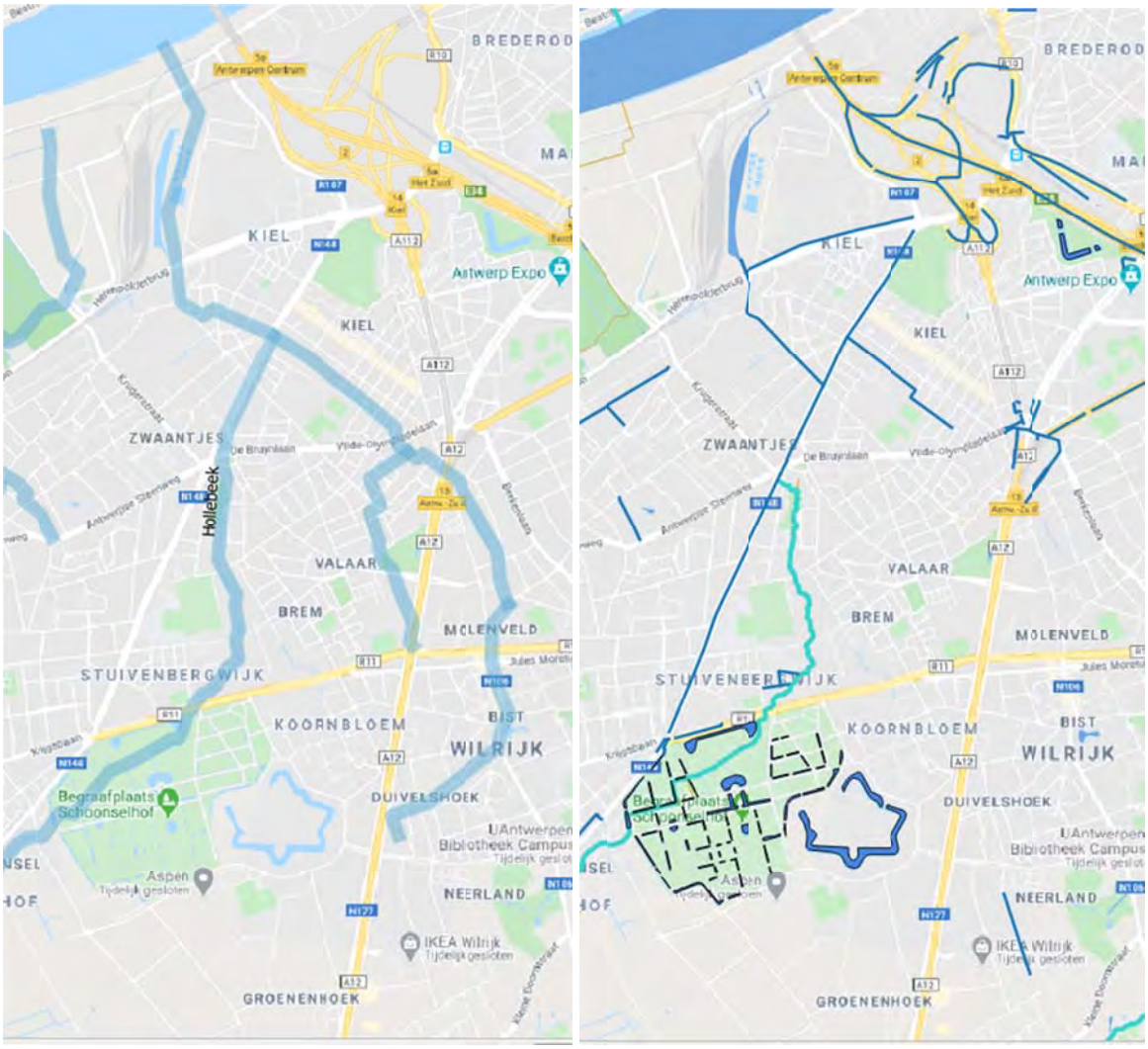
[7] *ID: 11556, URI: https://id.erfgoed.net/erfgoedopbjecten/11556*
[8] *ID: 11590, URI: https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/11590*
[9] *www.portaal-stadantwerpen.opendata.arcgis.com*

02_02.7 Waterplan[10]

Om te anticiperen op toekomstige regenval en periodes van droogte, maakte de stad Antwerpen een Waterplan op. Dit plan wil water opnieuw een plek geven in de stad en het waterbewustzijn in Antwerpen verhogen. Het gaat er niet alleen om overstromingen te voorkomen. Water maakt de stad ook mooier, aangenamer en koeler in de zomer. Het Waterplan bevat daarbij een kader voor toekomstige gebiedsontwikkeling. Dit betekent dat bij heraanleg van grote gebieden of pleinen, water structureel een plek moet krijgen.

Het projectgebied 'Hof van Mols' is gelegen in het bekken van de Hollebeek die vroeger uitmondde in de Schelde iets ten zuiden van de huidige Kennedytunnel. Volgens het Waterplan is de zone gelegen in de structuur van de "Beekdalen en waterlopen" met als ambitie:

"*In de beekdalen en waterlopen ambiëren we een herwaardering van het natuurlijke systeem en proberen we meer relatie tussen de stedelijke omgeving en haar beekstructuren te leggen. Waterhuishoudkundig willen we cascades realiseren waarbij er bovengronds meer ruimte voor hemelwater zal worden gezocht en waarbij het water stapsgewijs afdaalt naar het water van de beken.*"

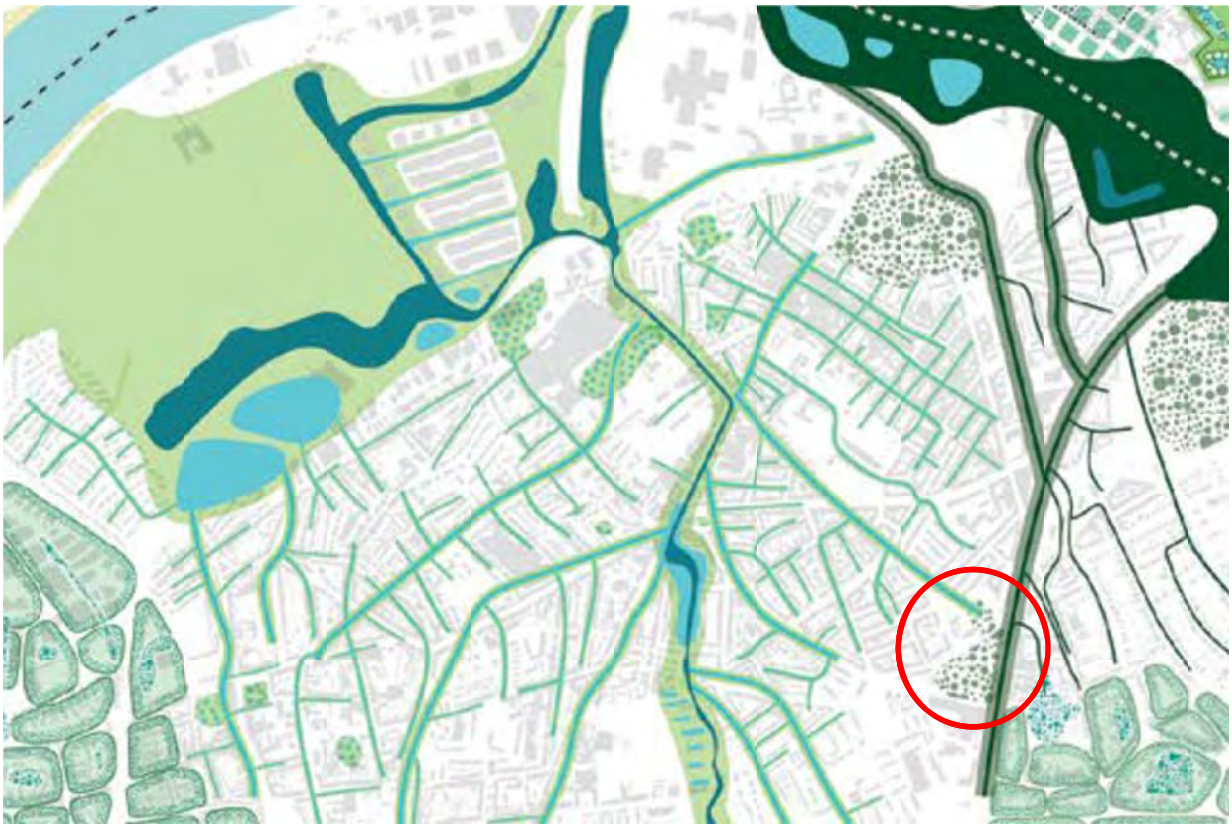


Figuur 27 Links: ligging van de waterlopen in 1877: de Hollebeek met zijloop (zonder naam). Rechts: de huidige open Hollebeek (lichtblauw) en andere RWA leidingen (donkerblauw).

[10] *bron: 'Advies Hof van Mols', Stad Antwerpen, SW/EMA, 2020*

Daarnaast ligt het projectgebied ten noorden van het Valaarpark. Hierin bevindt zich een vijver (oppervlakte 1350 m²) die behoorde tot het kasteeldomein. Volgens de beheerder is de vijver meestal niet meer dan 1 meter diep. Het is een hydraulisch geïsoleerde vijver zonder toe- en afvoer. Hij staat in zuiver contact met de freatische grondwaterlaag. De lage zichtdiepte en groene kleur van het water wijzen op algengroei[11]. Het peil wordt gemeten door middel van een peillat, en varieert globaal gezien tussen 11,5 m en 12,5 m TAW.

Met deze zaken in het achterhoofd zou het een opportuniteit zijn om hier een nieuwe open gracht aan te leggen met vertrekpunt in de vijver en doorheen het projectgebied. Deze open gracht zou dan voorlopig 'uitmonden' in het gemengde rioleringsstelsel van bijvoorbeeld de Edward Keurvelsstraat, maar kan in een later stadium, wanneer in de ruimere omgeving een gescheiden rioleringsstelsel wordt aangelegd, verbonden worden met de Hollebeek.



Figuur 28 Extractie uit de visiekaart van het Waterplan

[11] *bron: inventarisatie stadsvijvers door Arcadis in 2017*

02_02.8 Andere beleidsdocumenten

- **Beleidsnota kantoren 2020**

De beleidsnota ‘kantoren 2020’ is een actualisatie van de beleidsnota kantoren die in 2005 werd gepubliceerd met als doel om een strategisch ruimtelijk beleid uit te werken voor de –toen- toekomstige kantoorontwikkelingen in de stad Antwerpen. De beleidsnota kantoren levert daarbij belangrijke input op vlak van recente ontwikkelingen en prioriteiten en maakt deel uit van de economische onderbouw voor de actualisatie van het s-RSA, met als doelstelling van een meer duurzame en innovatieve versterking van de economie.

Voor het district Wilrijk, gecategoriseerd als ‘secundair kantoordistrict’, wordt het volgende aangegeven: “*voor de omgeving Boomsesteenweg, is door de goede bereikbaarheid zowel per auto als per openbaar vervoer, het ontwikkelingspotentieel nog in enige mate aanwezig is. Maar de profilering van de Boomsesteenweg als baanwinkelgebied is moeilijk in overeenstemming te brengen met een zakelijke omgeving.*”

Buiten de strategische kantoorlocaties, waaronder Wilrijk, dient de vigerende beleidskeuze (max. 1.500 m² bruto vloeroppervlakte per perceel) en de bepalingen in goedgekeurde RUP’s en BPA’s inzake kantoorontwikkelingen behouden te blijven.

- **Beleidsnota industrie en logistiek 2020**

Ook de beleidsnota ‘industrie en logistiek 2020’ levert belangrijke input op vlak van recente ontwikkelingen en prioriteiten en maakt deel uit van de economische onderbouw voor de actualisatie van het s-RSA, met als doelstelling van een meer duurzame en innovatieve versterking van de economie.

Uit deze nota blijkt dat de ruimtevraag voor industriële en logistieke activiteiten het aanbod aan percelen in zones voor industrie en logistiek veruit overstijgt, en dat de stad op andere plaatsen en manieren ruimte moet bieden aan bedrijvigheid. Dit door meer in te zetten op verweving en de verweven locaties te behouden, en door bestaande bedrijventerreinen te reserveren voor niet-verweefbare activiteiten. Om deze opgaven van meet af aan op te nemen bij de vernieuwing en verdichting van de twintigste-eeuwse gordel, startte de stad het traject Labo XX_Werk op.

- **Labo XX_Werk: opteren voor productie in het stadsweefsel**

Uit het onderzoek bleek dat de twintigste-eeuwse gordel over heel wat troeven te beschikken die optimale omstandigheden kunnen bieden voor productiebedrijvigheid.

Zo biedt dit gebied nu al een breed en divers aanbod aan ruimtes, terreinen en gebouwen voor het vestigen van bedrijvigheid. Nieuwe initiatieven kunnen in dit stedelijk gebied makkelijker verknopen met al aanwezige netwerken tussen bedrijven, belangengroepen en andere actoren. Met bovendien verschillende verplaatsingsmogelijkheden en een schat aan menselijk kapitaal, biedt de twintigste-eeuwse gordel kansen voor een meer lokaal-stedelijke vorm van productiviteit, waarbij nabijheid en lokale verbindingen belangrijker zijn dan internationale ontsluiting en met een minder grote impact op milieu en woonomgeving.

- **Beleidsrichtlijn gewenste ontwikkeling woninggrootte, woningmix en beschermen van eengezinswoningen**

Als voorafname op een ruimere herziening van de Antwerpse Bouwcode wordt er een beleidsmatige gewenste ontwikkeling over wonen vastgesteld zodat hier reeds rekening mee kan gehouden worden in de vergunningverlening. Stad Antwerpen heeft immers de ambitie om het woningaanbod beter af te stemmen op een evenwichtige en gevarieerde bevolkingssamenstelling.

Een goede woningmix met voldoende ruime woningen is daarbij cruciaal. Om een mix op vlak van stedenbouwkundige, maatschappelijke en woonkwaliteitseisen te garanderen is het ten eerste noodzakelijk om de juiste verhoudingen te zoeken tussen verschillende woninggroottes. Ten tweede is het belangrijk dat er een minimale oppervlakte wordt vastgelegd, afhankelijk van het aantal slaapkamers in de woning. Ten derde moet de nodige aandacht besteed worden aan de gewenste woningtypologie binnen een bepaalde context.
Om een goede woningmix te kunnen beoordelen bij een vergunningsaanvraag worden via deze beleidsrichtlijn daarom minimale oppervlaktenormen geformuleerd, een woningmix voor projecten vanaf vijf wooneenheden opgelegd en een concentratie van studentenkamers ontmoedigd.

Daarnaast is het minstens even belangrijk om een voldoende groot aanbod aan eengezinswoningen, het klassieke huis, in de stad Antwerpen te kunnen aanbieden. De beleidsrichtlijn moet het opdelen van te beschermen eengezinswoningen tegen gaan.

03_Relevant vooronderzoek

Ter voorbereiding van het stadsproject 'Hof van Mols' werd op verschillende vlakken vooronderzoek uitgevoerd in functie van de haalbaarheid van het project. De conclusies van deze studies worden hieronder bondig weergegeven. De volledige rapporten worden bijgevoegd onder *07_Bijlagen.*

03_01 Omgevingsanalyse[12]

Voor het projectgebied 'Hof van Mols' werd in april 2020 een omgevingsanalyse opgemaakt door het team 'Ruimtelijk Onderzoek' van de afdeling Stadsontwikkeling. Hieronder wordt per thema de synthese weergegeven:

03_01.1 Demografie

De buurt Valaar-De Brem (U20-) kenmerkt zich door een vrij hoge bevolkingsdichtheid (6.411 inw/km²), een lage gemiddelde woondichtheid[13] (37 hh/ha t.o.v. stad: 43,9), iets minder 18 tot 64-jarigen en iets meer jongeren en 65 plussers dan gemiddeld, een iets lager % allochtonen (49% t.o.v. stad: 51,1). Van de allochtonen is het vooral de Marokkaanse en Turkse gemeenschap die in de buurt woont. De gezinsgrootte (2,34) is wat hoger dan het stadsgemiddelde (2,20). Iets meer dan een derde van de huishoudens zijn alleenstaanden en er zijn meer gehuwden met en zonder kinderen dan gemiddeld voor de stad.
Naar sociale cohesie in de wijk blijkt dat er gemiddeld 4,6 activiteiten van Stadsmakers georganiseerd zijn in Valaar (t.o.v. stad: 4,8). Uit de bevraging van de Antwerpse Monitor zegt 31 % van de inwoners uit de wijk Valaar deel te nemen aan activiteiten (t.o.v. stad: 29,9%) en 51% voelt zich thuis bij de mensen in de wijk (t.o.v. stad: 55,2%).

03_01.2 Socio

De buurt Valaar-De Brem kent een gemiddelde schoolse vertraging, een gemiddeld aandeel laag- en hoogopgeleiden, meer inwoners met een diploma secundair onderwijs en een gemiddelde werkzaamheidsgraad. Er is ook een gemiddelde werkloosheid (10,6% t.o.v. stad: 11,3%), een gemiddeld netto inkomen (19.945€ t.o.v. stad: 19.911€) en een lage kansarmoede index (4 t.o.v. stad: 4,9).

03_01.3 Economie

Er zijn 474 bedrijfsvestigingen in de buurt U20-, waardoor deze per km² rond het gemiddelde voor de stad liggen. Het zijn vooral vestigingen in de tertiaire sector, voornamelijk kantooractiviteit en kennisintensieve sector. Het winkelapparaat in de buurt scoort zeer laag: maar 6 handelspanden per 1.000 inwoners t.o.v. 21 voor de stad. Qua detailhandel is er vooral veel dagelijkse voeding t.o.v. de stad. De commerciële leegstand bedraagt 3% en is laag (stad 13,0%).
Uit de bevraging van de Antwerpse Monitor vindt 85% van de inwoners uit de wijk Valaar dat er voldoende winkels (dagelijkse aankopen) aanwezig zijn in de wijk.

03_01.4 Wonen

Het aandeel huizen en woningen met 2 verdiepen is zowel in de buurt als in de wijk hoger dan voor heel de stad. De buurt kenmerkt zich door een gemiddelde woninggrootte (111m²). 52% van

[12] *bron: 'Omgevingsanalyse Hof van Mols', Stadsontwikkeling/afdeling Ruimte/team Ruimtelijk Onderzoek, 21 april 2020, zie 07_Bijlagen 2*
[13] *aantal huishoudens t.o.v. woongebied (gebied dat in hoofdzaak juridisch bestemd is voor wonen, dus zonder groen, industrie,…).*

de woningen zijn in bezit van inwonende eigenaars (t.o.v. stad 42,3%). Van het woonpatrimonium is 44% tussen 1960 en 1980 gebouwd (t.o.v. stad 29,2%).

Voor dit projectgebied ligt de prijs van een appartement in de buurt 2% en de prijs van een eengezinswoning 9% hoger dan de wijk Valaar. De gemiddelde huurprijs is gemiddeld vergeleken met de stad (656 tov stad: 687 euro).

De buurt heeft bijna 23% sociale woningen (t.o.v. stad: 10,3%). Volgens de Vlaamse Programmatienorm heeft de wijk 135 woongelegenheden tekort in WZC (RVT). Er is in de wijk ook een tekort aan 29 serviceflats.

03_01.5 Morfologie

De bebouwingsdichtheid (23,4%) en V/T[14] (0,56) van de buurt Valaar-De Brem liggen iets hoger dan het gemiddelde voor de stad. Ook het aandeel straten en pleinen (verhard publiek domein) scoort hoger dan gemiddeld, dus de verzegelingsgraad (verhard: bebouwd en straten en pleinen) is iets hoger. Maar de onverharde ruimte in straten en pleinen is gemiddeld. Bijna 18% van de buurt bestaat uit groen, waarvan 59% gebruiksgroen en 24% agrarisch groen.
De bomendichtheid[15] in de buurt bedraagt 29,4 en is wat hoger dan het stadsgemiddelde (21). Uit de bevraging van de Antwerpse Monitor vindt 44% van de inwoners uit de wijk Valaar dat er voldoende groen is in de wijk.
41% van de inwoners is tevreden met mooi aangelegde straten en pleinen. 11% van het openbaar domein is de afgelopen legislatuur heraangelegd, vooral in 2019. In de nabijheid van het projectgebied lopen er ook toekomstige investeringen van openbaar domein. De buurt heeft een gemiddelde perceelsgrootte van 411m² (t.o.v. stad 1.024m²). De wijk heeft wonen als voornaamste functie. Dat is ook juridisch vertaald.

03_01.6 Mobiliteit

Naar doorwaadbaarheid[16] scoort de buurt matig (220 knopen per km²). 14% van de wegen in Valaar zijn trage wegen (enkel voor voetgangers en fietsers) t.o.v. 19,9% voor de stad, 53% van de wegen zijn 30km/u wegen (t.o.v. stad 26,8%) en 0,9% zijn woonerven (20km/u weg) t.o.v. 1% voor de stad.
0% van de inwoners van de wijk woont op 2 min wandelen van een buurtfietsenstalling (stad: 6,7%). 100% van de inwoners van de wijk woont op 5 min wandelen van een velostation (stad: 85,4%).
Naar lokaal openbaar vervoer aanbod valt het projectgebied Hof van Mols net binnen de 400m (5 min) wandelen van tramhalte Wilrijk Kruishof van de lijn 6 of trein. Slechts 14,5% van de inwoners van de wijk woont op 5 min wandelen van een tramhalte of treinstation (stad: 66,5%).

Naar regionale uitstraling[17] ligt het projectgebied buiten wandel-tramafstand. 0,6% van de inwoners van de wijk woont op 15 min wandelen of op max. 10 min tramrijden (exacte tijd volgens tijdstabel De Lijn) en 5 min wandelen (400m rond tramhalte op 10 min rijden) van treinstation Zuid t.o.v. 49,1% voor de stad.

---

[14] *Vloer/Terreinindex: vloeroppervlakte ten opzichte van de totale oppervlakte.*
[15] *aantal bomen per ha straat en plein.*
[16] *om een fijnmazig voetgangersnetwerk uit te bouwen, is het belangrijk dat de voetganger om de 50m of 100m een doorsteek kan maken. Om de 50m een wegknooppunt voorzien, betekent dat er minimaal 20 knopen op 1km of 400 wegknooppunten per km² moeten zijn. Om de 100 m een wegknooppunt voorzien, betekent dat er minimaal 10 knopen op 1km of 100 wegknooppunten per km² moeten zijn. Dus hoe hoger het cijfer hoe beter de doorwaadbaarheid, fijnmazigheid van het voetgangersnetwerk.*
[17] *Vanuit de 3 hoogwaardige stations Centraal, Berchem en Zuid maximale reistijd van 15min.: ofwel 15min./1km wandelen ofwel rechtstreekse verbinding met tram (max. 10min. rijden) en max. 5min. wandelen (400m buffer).*

48% van de inwoners van de wijk woont op 15 min wandelen of op max. 10 min tramrijden (exacte tijd volgens tijdstabel De Lijn) en 5 min wandelen (400m rond tramhalte op 10 min rijden) van een park & ride (stad 35,4%).
1,2% van de inwoners van de wijk woont op 5 min wandelen van een buurtparking (stad: 26,4%).
0% van de inwoners van de wijk woont op 5 min wandelen van een autodeellocatie (stad: 46,8%).
Het mobiliteitsgedrag van de inwoners van de wijk bestaat uit meer autobestuurders (56% t.o.v. stad 42,4%), minder % OV (9,4% tov stad 14,5%) en minder fietsers (23,7% tov stad 34%) dan de stad.
Uit de bevraging van de Antwerpse Monitor vindt iets meer dan 20% van de inwoners uit de Valaar wijk dat er voldoende parkeervoorzieningen zijn, 37% voldoende fietsvoorzieningen en 77% voldoende openbaar vervoer. Uit een andere bevraging blijkt dat bijna de helft van de inwoners van postcode 2610 de beweegnorm haalt (half uur per dag matig tot intensief bewegen).

03_01.7 Milieu

De luchtkwaliteit, met name stikstofdioxide (NO^2)[18] varieert voor het projectgebied van minder dan 30 µg/m³ naar meer dan 40 µg/m³ op de rand langs de A12 (gegevens 2016). De voorspellingen voor 2020 tonen een betere luchtkwaliteit[19].
Boven de EU-norm van 40 µg/m³ kunnen nadelige gezondheidseffecten optreden bij langdurige blootstelling. 3,5% van de inwoners van de buurt worden hieraan blootgesteld (stad 16,3). Maar er is ook de strengere “streefwaarde” van 20 µg/m³ (WHO, Vlaamse Agentschap Zorg & Gezondheid en Vlaamse luchtbeleidsplan), waaraan iedereen in Antwerpen wordt blootgesteld.

Het geluid[20] op de site varieert tussen de 60 en 75 dB(A), dichtst bij de A12.

Boven de 60dB(A) beschouwt men als een matig geluidsklimaat en milderende maatregelen zijn aangewezen. 11% van de inwoners van de buurt wordt hieraan blootgesteld (stad 40,7%). Uit de bevraging van de Antwerpse Monitor zegt 46% van de inwoners uit de wijk Valaar last te hebben van geluid door verkeer in de wijk.
Sowieso moeten gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderopvang, woonzorgcentra (RVT) en ziekenhuizen hierdoor extra aandacht krijgen[21].

Naar hittebestrijding is naast de onthardingsgraad (zie morfologie) ook de zeer nabije aanwezigheid van koelteplekken zeer belangrijk. In aanvulling op de ruimtelijke spreiding van voorzieningen (zie volgend onderdeel) op buurt, wijk- en stadsdeelniveau, willen we met dit fijnmazig bouwblokniveau, de aandacht vestigen op het belang van de directe nabijheid (2 min. wandelen) van groen, plein of natuur, dit in functie van klimaat en tegen hittestress. In de buurt woont 73,4% van de inwoners op 2 min. wandelen (150m) van een plein, groen, natuur of water (t.o.v. stad: 69,9%).

03_01.8 Voorzieningen

In het projectgebied zijn er tekorten[22] en tekortzones voor de volgende buurtvoorzieningen:, speelterrein, superette, slager en bakker. Er zijn tekorten (en geen tekortzones) voor buurtsportterrein en kinderopvang (55 pl) en tekortzones voor basisschool, jeugdwerk, bank en apotheker.

---

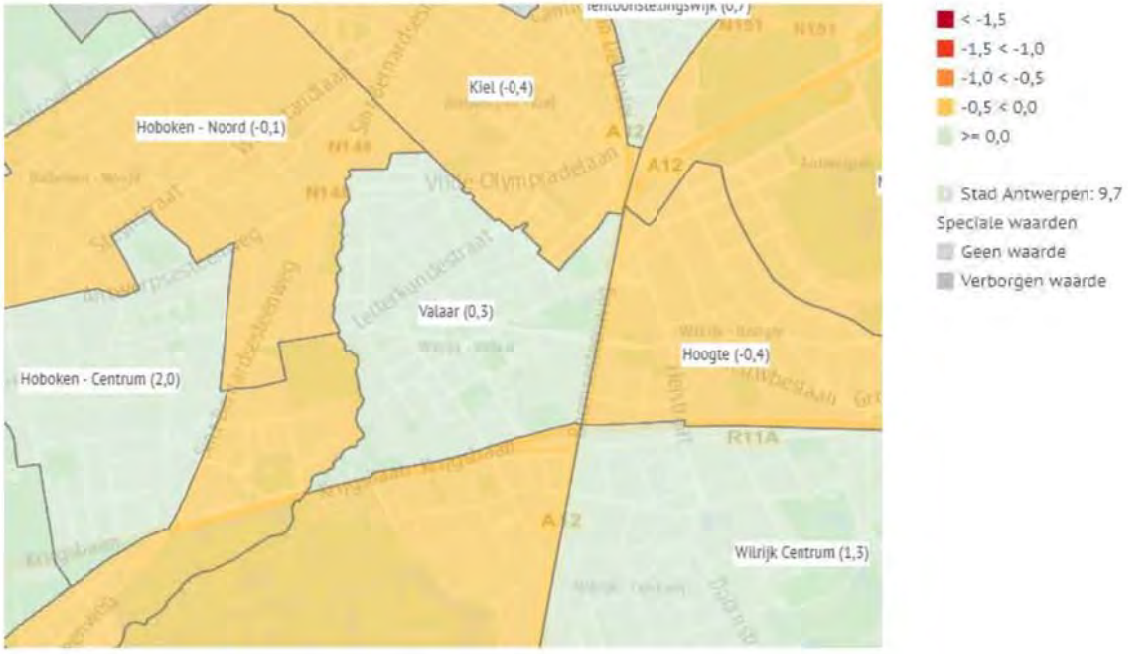
[18] *de stikstofdioxidekaart van 2016, inwoners berekeningen voor 01/01/2017.*
[19] *De luchtkwaliteitskaarten – prognose 2020 zoals weergegeven onder paragraaf ‘02_01 Ruimtelijke context’, is echter positiever en laat een jaargemiddelde concentratie NO^2 zien van 21 tot 35 µg/m³ langsheen de A12, wat bijgevolg onder de te hanteren norm blijft.*
[20] *volgens de geluidskaart van 2016 (totaal: industrie, lucht-, spoor- en wegverkeer overdag en nacht), inwoners berekeningen voor 01/01/2017.*
[21] *Het Zorgbedrijf Antwerpen geeft aan dat assistentiewoningen (serviceflats) géén gevoelige bestemming vormen op vlak van geluid.*
[22] *wijk Wilrijk-Valaar.*

In het projectgebied zijn er tekorten[23] en tekortzones voor de volgende wijkvoorzieningen: wijkgebruiksgroen en pleinen, tekortzones voor dienstencentrum en tekorten voor hondenloopzone en supermarkt.

In het projectgebied zijn er tekorten[24] en tekortzones voor de volgende stadsdeelvoorzieningen: zwembad, recyclagecentrum en stadskantoor. Er zijn tekorten (en geen tekortzones) voor samen- of volkstuin, middenschool, sporthal, bibliotheek en cultuurcentrum.

Voor de volgende voorzieningen zijn er geen tekorten of tekortzones: gebruiksgroen en pleinen, huis-en tandartsen, stadsdeelgebruiksgroen, DKO Muziek, DKO Beeld, fuifruimte, jeugdhuis en centrum, bibliotheek en politiekantoor.

Uit de bevraging van de Antwerpse Monitor vindt 44% van de inwoners uit de wijk Valaar dat er voldoende groen is, 56% voldoende speelvoorzieningen, 58% voldoende kinderopvang, 74% voldoende basisonderwijs, 47% voldoende jeugdvoorzieningen (+12), 61% voldoende sportinfrastructuur en 60% voldoende culturele voorzieningen.



Bron: Agentschap Zorg en Gezondheid, Zorgnet Icuro, VLOZO, Ferubel en Zorgbedrijf Antwerpen

Figuur 29 Kaart Tekort Dienstencentrum (wijken) – verschil tussen feitelijk en gewenst aantal lokale dienstencentra 2020

[23] *wijk Wilrijk-Valaar, Wilrijk-Kiel, Wilrijk-Hoogte.*
[24] *wijken Wilrijk-Valaar, Wilrijk-Koornbloem, Wilrijk-Hoogte, Wilrijk-Centrum, Antwerpen-Kiuel, Antwerpen-Tentoonstellingswijk, Antwerpen-Middelheim, Hoboken-Noord, Hoboken-Centrum, Hoboken-Zuidoost.*

03_02 Ruimtelijk onderzoek[25]

Reeds in 2009 werd de opmaak van een samenhangend stadsontwerp voor de ruime omgeving 'Hof van Mols' aangevat. Concrete aanleiding toen was enerzijds het acute plaatsgebrek van de Steinerschool Lohrangrin, welke door zijn (zonevreemde) locatie in het park niet de mogelijkheid had om uit te breiden. Anderzijds kampte het park en de achterliggende woonwijk toen ook al met lawaaihinder door de aangrenzende N177/Boomsesteenweg.

Door deze aspecten drong de opmaak van een ruimtelijk en functioneel ontwikkelingsplan zich op, waarbij de afzonderlijke deelprojecten werden gekaderd in een coherent en stedenbouwkundig plan. Het stadsontwerp had de ambitie om volgende verschillende deelprojecten op korte en middellange termijn samen te brengen en op elkaar af te stemmen:

- de herontwikkeling van de weide in functie van het afwerken van de stedenbouwkundige situatie;
- de reorganisatie en nieuwe inplanting van de Steinerschool Lohrangrin i.f.v. een betere huisvesting;
- een herbestemming van de 'kasteelparkgebouwen' i.f.v. parkondersteunend programma;
- het voorzien van een lawaaibuffer langsheen de N177/Boomsesteenweg i.f.v. een betere verblijfswaarde in het park en een betere woonkwaliteit in de achterliggende woonwijk.

Na een eerste fase werd op basis van ontwerpend onderzoek en intensief overleg met de verschillende actoren (Steinerschool Lohrangrin, AG VESPA, het district Wilrijk, de Stadsbouwmeester, Monumentenzorg, AWV en Natuur & Bos), een consensus bereikt over de ruimtelijke principes van het stadsontwerp.

Figuur 30: ruimtelijke principes stadsontwerp 'Hof van Mols' (*bron: HOF VAN MOLS - bijlage collegebesluit, SW/BbP-team, 12.12.2008*)

[25] *Bron: Collegebesluit van zitting 23.01.2009 'Hof van Mols. Ruimtelijke principes en plan van aanpak. Goedkeuring' (Jaarnummer 616). + 'HOF VAN MOLS' - bijlage collegebesluit, SW/BbP-team, 12.12.2008*

Het stadsontwerp vormde daarbij een vertaling van een aantal belangrijke ruimtelijke uitgangspunten en ambities:

1. Duidelijk onderscheid maken tussen park en stedelijke structuur.
   Het afbouwen van de twee bouwblokken- of velden door de ontwikkeling van de weide maakt dat het park en het aanwezige woonweefsel duidelijk worden begrensd.

2. De site typologisch en functioneel programmeren op maat van het bestaande weefsel.
   De nieuwe bebouwing zoekt een antwoord op de aanwezige solitaire appartemententypologie en de aanwezige kleinschalige rijwoningen, door een combinatie van grondgebonden woningen en gestapeld wonen. Een specifieke ruimtelijke en functionele oplossing als aansluiting op het aanwezige benzinestation gelegen aan de Boomsesteenweg dringt zich op.

3. De relatie tussen bestaand woonweefsel en park bewaken en maximaliseren.
   De bestaande fysische verbinding moet worden bestendigd en het bestaande open perspectief van de Edward Keurvelsstraat naar het park toe dient zo veel mogelijk te worden gerespecteerd door een trechtervormige, zo groen mogelijke corridor tussen de Edward Keurvelsstraat, de dreef en het park. De doorwaadbaarheid van de dreef naar het park dient tevens geoptimaliseerd te worden o.a. door het wegnemen van terreinafsluitingen.

4. Nieuwe locatie voor de aanwezige Steinerschool in het park.
   De schoolfunctie wordt ondergebracht in een compacte, aaneengesloten en vrijstaande nieuwbouw aan de rand van het park en de Boomsesteenweg. Hierbij dient nagedacht te worden over naschools gebruik van de infrastructuur, zoals sportinfrastructuur, turnzaal/multifunctionele ruimte, vergaderruimtes, etc. welke niet alleen schoolgebonden zijn, maar ook een meerwaarde kunnen betekenen voor de omliggende woonwijk. Concreet betekent dit uitgangspunt dat het ‘kasteel’ plaats maakt ten behoeve van een nieuwbouw school. De open ruimte/speelplaats van de school maakt visueel deel uit van het park door de aanleg af te stemmen op de parkaanleg;

5. Verkeersveilige situatie voor de school en de toekomstige woonontwikkeling.
   De ontsluiting van het gemotoriseerd verkeer van de woonwijk en de Steinerschool gebeurt via 2 lussen, om doorgaand verkeer via de bestaande dreef te vermijden. De connectie van de bestaande dreef op de N177 is enkel voor langzaam verkeer bestemd.

6. Maximaliseren van de verblijfswaarde van het park: akoestische overlast beperken en sociale veiligheid verhogen.
   De belevings- en verblijfswaarde van het park wordt verbeterd door de geluidsoverlast van de aanpalende N177/Boomsesteenweg zo veel mogelijk te beperken. Dit enerzijds door het aaneengesloten schoolgebouw op de kop van het park, anderzijds door een daarmee samenhangende geluidsbuffer zoals een muur of landschappelijk geïntegreerd element met respect voor de historische elementen van het park. Dit komt het park alsook de achterliggende bewoning en de Steinerschool ten goede. De eventueel daarmee gepaard gaande heraanleg van het park gebeurt met respect voor de historische structuur (paden, vijver, solitaire bomen,…). De villa en hoeve, nu in eigendom van de Steinerschool Lohrangrin, worden herbestemd met een parkondersteunende functtie om de sociale controle te garanderen en parkactiviteit te stimuleren.

De hierboven beschreven ruimtelijke en functionele principes voor de ontwikkeling van de site ‘Hof van Mols’ werden op zitting van 23 januari 2009 voor goedkeuring voorgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen.

Figuur 31 Mogelijke vertaling ruimtelijke principes tot stadsontwerp 'Hof van Mols', (*bron: HOF VAN bijlage collegebesluit, SW/BbP-team, 12.12.2008*)

Belangrijk om te vermelden daarbij is het advies dat destijds door AG VESPA werd geformuleerd bij dit collegebesluit:

" Hoewel het project 'Hof van Mols' de ambitie heeft om één ruimtelijk en functioneel samenhangend geheel te creëren, stipuleert het einddocument best duidelijk dat het hier om twee onafhankelijke deelzones gaat. Enerzijds de woonzone ten noorden van Hof van Mols, anderzijds de park-/schoolzone ten zuiden van Hof van Mols.
Beide zones moeten elkaar aanvullen maar mogen elkaar zeker niet hypothekeren tijdens het verdere verloop van de RUP-procedure.

Integendeel, het noordelijk gedeelte zou zelfs zonder een RUP-procedure kunnen worden ontwikkeld. Door de ligging ervan in woongebied (gewestplan), door de compactheid van het bouwblok en de integratie ervan in de onmiddellijke omgeving, kan enerzijds de nieuwe bebouwing, anderzijds de zichtlijn en de doorwaadbaarheid tussen Edward Keurvelsstraat en het huidige park, worden afgedwongen door middel van een verkavelingsplan.

Voor het zuidelijke gedeelte is dit niet zo. Door de ligging ervan in parkzone (gewestplan), heeft dit een totaalaanpak nodig, met liefst zoveel mogelijk raakpunten met de omgeving.

Kortom: uit wettelijke én planologisch oogpunt heeft Zuid Noord nodig, andersom niet. Dit houdt in dat een aparte, en snellere ontwikkelingspiste voor de Noordzijde (weide AG VESPA) mogelijk is".

Vanuit daaropvolgend verder inzicht en de latere opmaak van het 'beoordelingskader luchtkwaliteit en geluidshinder', welke sinds mei 2018 gehanteerd wordt door de stad Antwerpen bij inplanting van scholen en kinderopvang, bleek een inplanting van de nieuwbouw voor de Steinerschool Lohrangrin op de hoek van de bosdreef met de Boomsesteenweg – zoals aangegeven in het ruimtelijke onderzoek - weinig wenselijk.
Bovendien leek afbraak van het kasteel – weliswaar van beperkte historische waarde, maar wel waardevol in het geheel van historisch waardevolle gebouwen op het kasteeldomein – niet meer opportuun.

Er werd bijgevolg verder onderzoek gedaan naar mogelijke alternatieven voor herlocatie van de Steinerschool, waarbij de 'Spie', een onbebouwde groenzone met beperkte bouwdiepte gelegen langsheen de Berkenrijslaan, de uiteindelijke voorkeur kreeg.
Deze piste wordt momenteel verder onderzocht en uitgewerkt, zie hiervoor meer onder paragraaf *02_01 Gerealiseerde en geplande projecten in de buurt.*

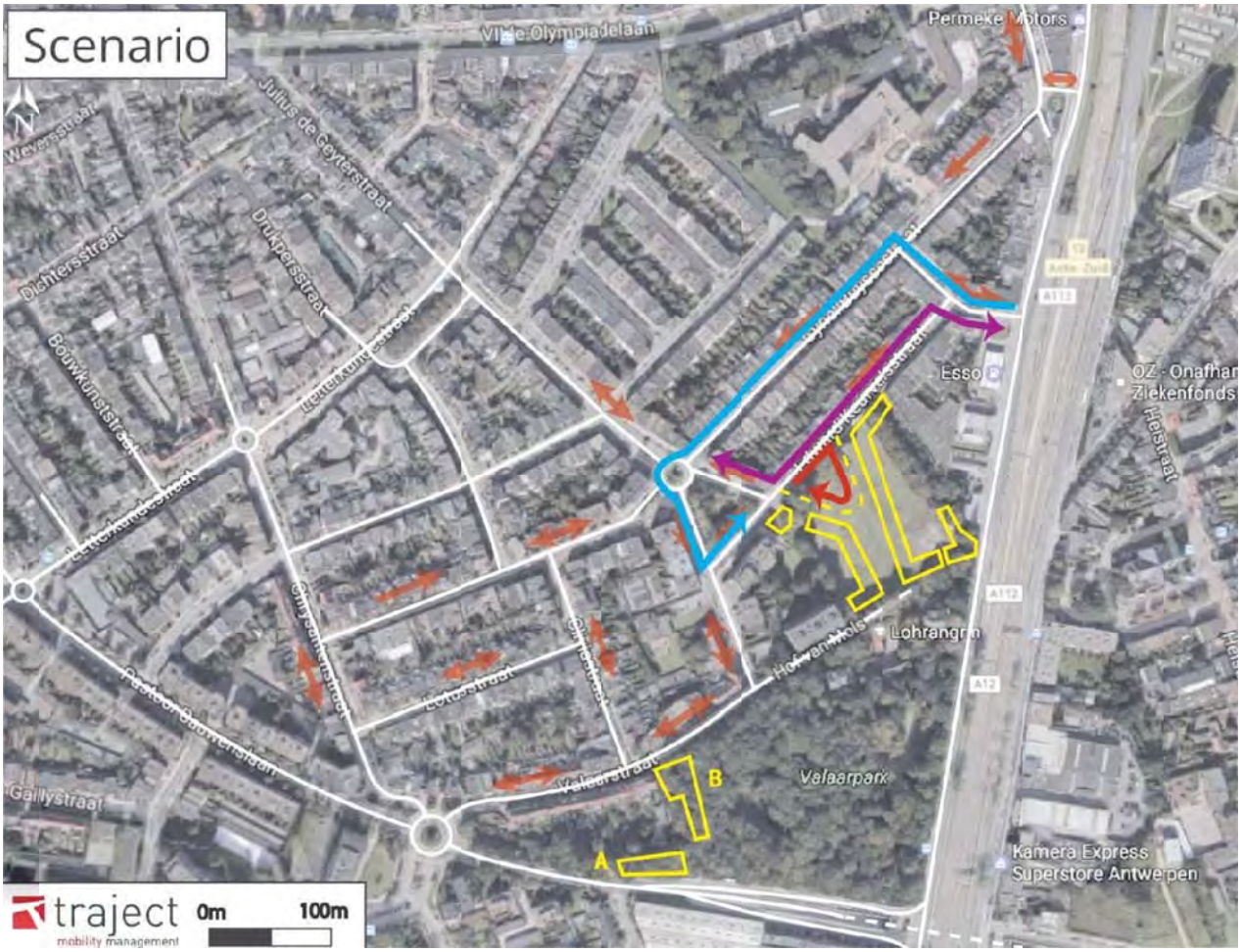
Continue ruimtelijke afstemming tussen het noordelijke deelproject (ontwikkeling weide van AG VESPA) en het zuidelijke deelproject (herlocatie Steinerschool en valorisatie Valaarpark) is noodzakelijk en zal ook gedurende het verdere projectproces een belangrijk aandachtspunt blijven, maar bovenstaande illustreert dat beide deelgebieden een afzonderlijke aanpak en tijdslijn vragen.

03_03 Mobiliteitsstudie[26]

In 2017 werd door het studiebureau Traject een mobiliteitsonderzoek opgestart en uitgewerkt in opdracht van AG VESPA. Doelstelling van de studie was om de mobiliteitseffecten te onderzoeken van twee geplande (in hoofdzaak residentiële) projecten welke AG VESPA voorziet ter hoogte van de Berkenrijstunnel onder de A12, zijnde enerzijds het project 'Hof van Mols' aan de bosdreef (ten westen van de A12), en anderzijds het project 'Ter Hoogte' aan de Dokter Veeckmanslaan (ten oosten van de A12).

Voor de omgeving 'Hof van Mols' werd daarbij ook het mobiliteitseffect van een mogelijke herlocatie van de Steinerschool Lohrangrin naar 'de Spie' langsheen de Berkenrijslaan meegenomen in het onderzoek.

Daarnaast werden in de studie ook (een) mogelijk(e) ontsluitingsscenario('s) uitgewerkt en voorgesteld voor elk van deze projectgebieden.



Figuur 32 Ontsluitingsscenario 'Hof van Mols' (*bron: Mobiliteitsstudie Wilrijk Berkenrijslaan, Traject, 2017*)

Het ontsluitingsscenario dat werd voorgesteld voor de weide 'Hof van Mols' gaat uit van een volledige ontsluiting van de toekomstige ontwikkeling langsheen de Edward Keurvelsstraat. De huidige circulatie in de omliggende woonwijk Valaar kan daarbij volledig behouden blijven.

Er wordt uitgegaan van een gemeenschappelijke ondergrondse parking voor het project, welke vanop de Edward Keurvelsstraat te bereiken zal zijn. Uitrijden gebeurt eveneens via de Edward Keurvelsstraat (éénrichtingsverkeer) naar de Lodewijk Ontropstraat. Afhankelijk van de configuratie van de nieuwe bebouwing en de ligging van de in- & uitrit naar de ondergrondse parking, kan nagegaan worden of het ook mogelijk is om de om de projectsite rechtstreeks te verlaten in de richting van het Karel Mestdaghplein (éénrichtingsverkeer).

[26] *bron: 'Mobiliteitsstudie Wilrijk Berkenrijslaan', Traject, 2017*

Verder kan onderzocht worden of de bebouwing in de zuidoostelijke hoek van de site (kantoren, praktijkruimte,…) aan het kruispunt van de bosdreef met de Boomsesteenweg, mogelijks rechtstreeks kan ontsluiten via de N177.

De bosdreef Hof van Mols kan reeds in de huidige situatie ingericht worden als schoolstraat (waar tijdens het begin en einde van de school geen gemotoriseerd verkeer mag inrijden).

Tenslotte zal het belangrijk zijn om preventieve maatregelen te nemen om wild parkeren ter hoogte van het projectgebied te vermijden gezien er momenteel reeds wild geparkeerd wordt aan deze locatie door ouders die hun kinderen in de Steinerschool afzetten en oppikken.

03_04 Geluidsstudie[27]

Op de strategische geluidsbelastingskaarten (*zie paragraaf 02_01.4 Milieu-aspecten*) wordt aangegeven dat de site sterk belast is door het wegverkeer van de bundel A12- N177. Om alsnog de haalbaarheid voor wonen in het projectgebied te onderzoeken, werd in februari 2020 een geluidsstudie opgestart door Tractebel in opdracht van AG VESPA.

In deze studie werd de impact berekend van een mogelijks toekomstig ruimtelijk ontwikkelingsscenario – uitgewerkt door het team 'Ontwerpend Onderzoek' van de afdeling Stadsontwikkeling (onder leiding van de Stadsbouwmeester) en gebaseerd op het eerdere ruimtelijke onderzoek van 2009 [28] - op de ruimtelijke geluidsverspreiding van het wegverkeerslawaai afkomstig van de A12-N177, en dit aan de hand van een 3D-geluidsmodel van de omgeving.

Met behulp van een ondersteunend rekenmodel werd gevisualiseerd op welke wijze het geluid afkomstig van het wegverkeer van de A12-N177 zich verspreidt naar de omgeving, en naar de projectsite in het bijzonder. Zodoende wordt de in praktijk 'onzichtbare' geluidsoverdracht toch zichtbaar gemaakt en weergegeven in de vorm van een horizontale geluidscontourenkaart op 4 meter hoogte boven het maaiveldniveau (= terreinbelasting) en een verticale geluidscontourenkaarten voor de gevels van de gebouwen (= gevelbelasting).

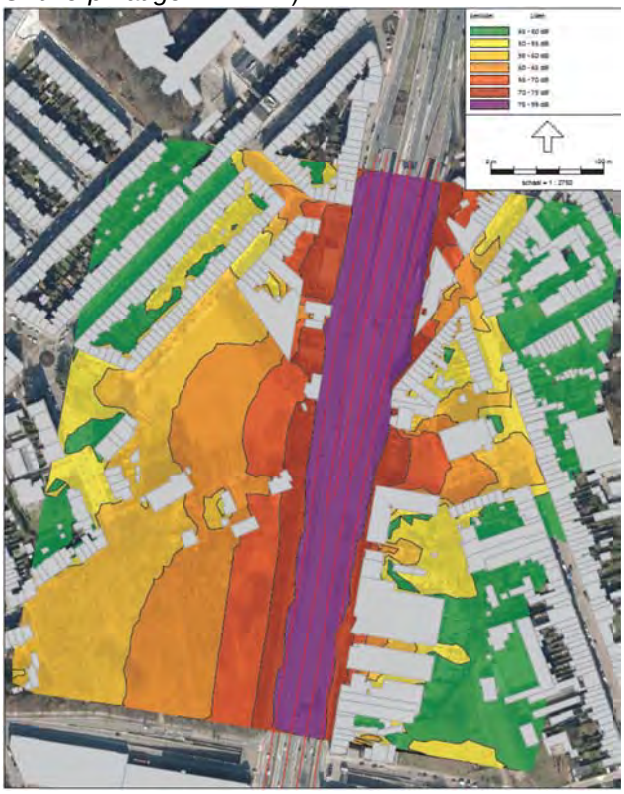
Een geluidscontour wordt daarbij bekomen door rasterpunten met een gelijk geluidsniveau met elkaar te verbinden. De zone tussen twee opeenvolgende geluidscontouren bepaalt de zogenaamde 'geluidsklasse', welke elk een afzonderlijke inkleuring krijgen.

Op Figuur 33 wordt de geluidsuitbreiding van de verkeersbundel A12-N177 op het projectgebied in zijn huidige (onbebouwde) toestand weergegeven. Het vormt met andere woorden de referentietoestand, waarbij enkel rekening werd gehouden met de afschermende en reflecterende geluidseffecten van de in de omgeving reeds aanwezige gebouwen, ZONDER enige bebouwing op het braakliggende projectgebied in rekening te brengen. De kaart geeft de geluidsbelasting weer voor de Europese geluidsbelastingsindicator Lden.

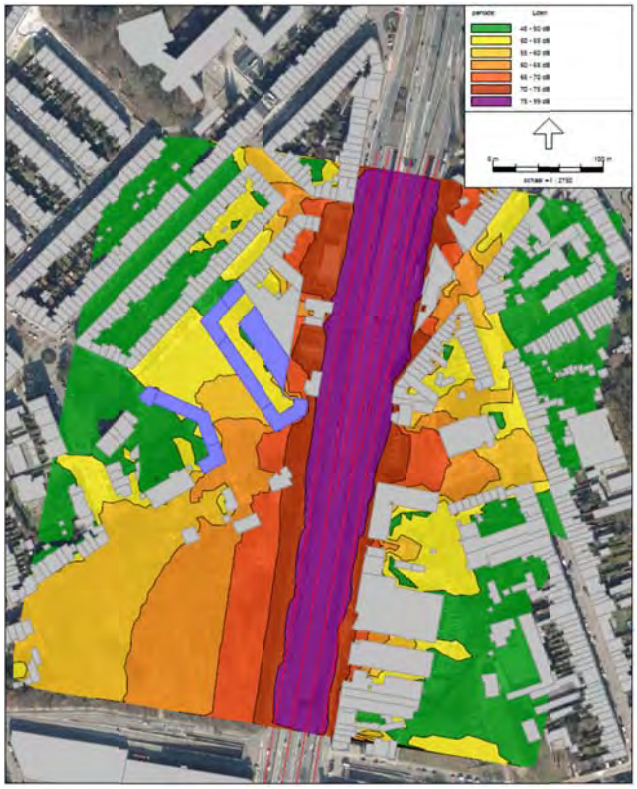
Op Figuur 34 wordt de geluidsuitbreiding van de verkeersbundel A12-N177 op het projectgebied in zijn mogelijks toekomstige (bebouwde) toestand weergegeven, waarbij rekening werd gehouden met de afschermende en reflecterende geluidseffecten van de in de omgeving reeds aanwezige gebouwen in combinatie MET nieuwe bebouwing op de projectsite 'Hof van Mols' waarvoor het team 'Ontwerpend Onderzoek' een mogelijk ontwikkelingsscenario aanleverde op basis van hun ruimtelijk onderzoek van 2019 (*zie verder onder paragraaf 0*

[27] *bron: 'Ruimtelijk woonontwikkelingsscenario Hof van Mols, 3D-Rekenmodel gevelbelasting t.g.v. wegverkeerslawaai A12', Tractebel, 2020, zie 07_Bijlagen 4*
[28] *Zie paragraaf 03_02 Ruimtelijk onderzoek*

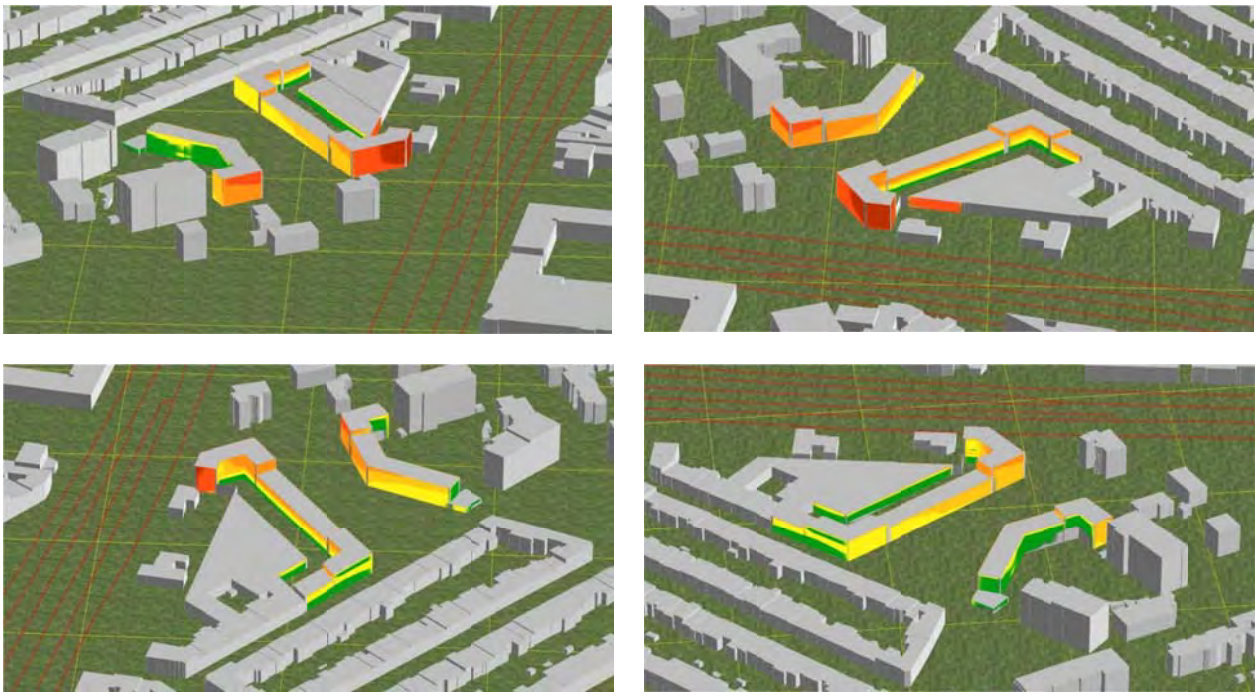
Ontwerpmatige ambities).



Figuur 33 Horizontale geluidscontourenkaarten ZONDER ontwikkelingsscenario 'Hof van Mols'

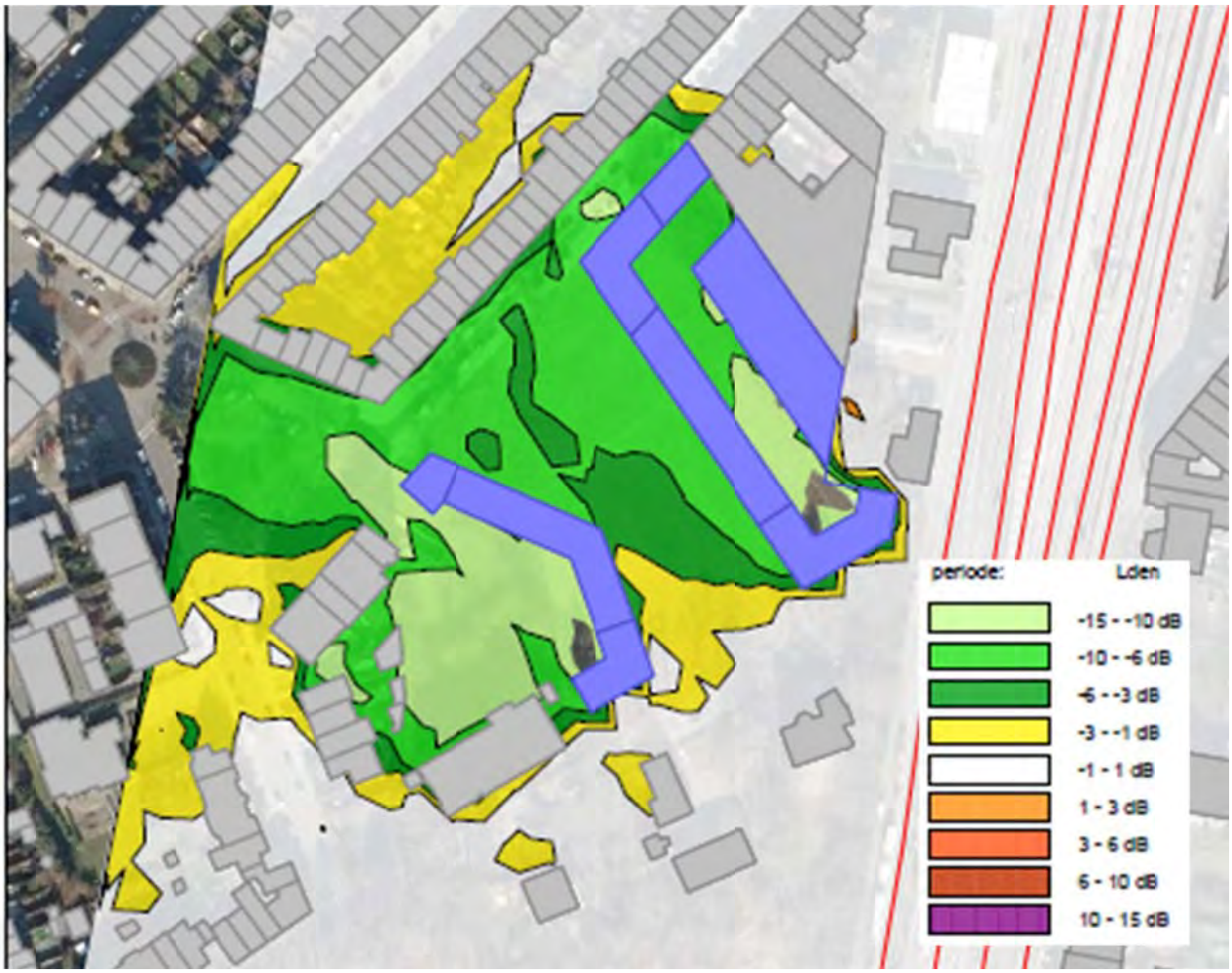


Figuur 34 Horizontale geluidscontourenkaarten MET ontwikkelingsscenario 'Hof van Mols'



Figuur 35 3D-gevelbelastingskaarten Lden ontwikkelingsscenario 'Hof van Mols'

Door een ‘verschilkaart’ te maken van deze geluidscontourenkaarten ZONDER en MET de gebouwen van het ontwikkelingsscenario, kan het bijkomend geluidsafschermend effect (ten gevolge van het oprichten van nieuwe bebouwing in het projectgebied) op het terrein en ten aanzien van de nabije omgeving in beeld gebracht worden.



Figuur 36 ‘verschilkaart ’ geluidscontouren ontwikkelingsscenario ‘Hof van Mols’

Uit deze geluidsstudie blijkt dat het overgrote deel van de bebouwing - zoals ingetekend volgens het mogelijks toekomstige ruimtelijk ontwikkelingsscenario – wel onder de geluidsnorm van <60 dB kan blijven en bijgevolg geschikt is voor wonen.

Daarnaast maakt de studie ook duidelijk dat bebouwing van de weide ook een belangrijke positieve invloed kan hebben op het geluidsniveau van de omliggende woonwijk. De verschilkaart laat daarbij een verbetering zien tot -6 à -10dB op het Karel Mestdaghplein en in de Edward Keurvelsstraat, en -1 tot -3 dB in het binnengebied tussen de Edward Keurvelsstraat en Cyriel Buyssestraat.

Nog een grotere verbetering van -10 tot -15 dB is op te merken in het binnengebied van het bouwblok dat gevormd wordt door de appartementsgebouwen aan het Karel Mestdaghplein, de Lodewijk Mortelmansstraat en de bosdreef Hof van Mols.

03_05 Bomenonderzoek[29]

Op 20 januari 2020 werd een globale visuele controle uitgevoerd door de dienst 'Groen en Begraafplaatsen' van de afdeling Stadsbeheer, waarbij zowel de aanwezige bomen als onderbegroeiing op de weide 'Hof van Mols' werden onderzocht.

Het terrein bevat vijf alleenstaande bomen, waarvan drie volwassen populieren (*1.1, 1.2 en 1.3 op Figuur 37*) langsheen de Edward Keurvelsstraat van ca. 25 m hoog en een stamomtrek van ca.45 cm. Parallel aan de bosdreef Hof van Mols bevinden zich een gewone es (*1.4*) en een ruwe berk (1.5), beiden ca. 10 m hoog en een stamomtrek van ca. 60 cm. Alle individuele bomen zijn in detail bekeken en zijn het, mits onderhoudsbeurt of 'veteraansnoei', in principe allen waard om te behouden.

Langsheen de westelijke projectgrens met de middelhoogbouw (*zone 1 op Figuur 37*) is er een struweel (struiklaag) aanwezig zonder bomen, en een strook (*zone 2)* met ca. 7 jongvolwassen bomen vlak op de perceelgrens van 15 à 20 m hoog. Op twee na, zijn ook deze bomen het waard om te behouden mits een onderhoudsbeurt. Onderaan deze bomen bevindt zich een lage haag.

Langsheen de bosdreef (*zone 5*) wordt het terrein begrenst door een rij volwassen eiken die deel uitmaken van de dreef 'Hof van Mols' en zeker behouden dient te blijven. Ze zijn ca. 20 m hoog met een stamomtrek van ca. 242 cm.

Parallel aan de oostelijke projectgrens en langsheen een bestaande perceelsgrens (zone 6) wordt een interessant lijnvormig element gevormd door een uitgegroeide haag. Het groenscherm heeft een hoogte van ca. 15 m. Tussen deze haag en de bedrijfsbebouwing langsheen de A12 liggen twee boszones (zone 3 en 4). De meeste bomen in deze zones zijn jongvolwassen en tussen de 15 à 20 m hoog. Deze boszones met natuurlijke verjonging en ook verschillende kleine dode bomen, hebben een onderhoudsbeurt nodig maar vormen samen met de uitgegroeide haag een interessante buffer naar de A12 toe.

Het geheel aan individuele bomen, aanwezige boszones en lijnvormige landschapselementen bepalen het huidige 'groene' karakter van de weide in aansluiting op het Valaarpark.

Figuur 37 Overzicht aanwezige bomen en onderbegroeiing (*bron: Bomenonderzoek SB/Groen en Begraafplaatsen, 2020)*

[29] *bron: 'Globale controle bomen Hof van Mols', Stad Antwerpen, SB/Groen en Begraafplaatsen, 2020, zie 07_Bijlagen 5*

04_Ambitie van de opdrachtgever

04_01 Projectmatige ambities

Zoals eerder aangegeven, werd in het collegebesluit van 2009 de ambitie vastgelegd om voor de ruime omgeving van het 'Hof van Mols' een ruimtelijk kwalitatief kader te definiëren, waarbij de verschillende deelprojecten binnen éénzelfde gecoördineerd verhaal gerealiseerd worden.

Om het traject haalbaar en realiseerbaar te houden, werd gekozen voor twee afzonderlijke ontwerpwedstrijden: één voor ontwikkeling van de weide 'Hof van Mols', en één voor herlocatie van de Steinerschool Lohrangrin en opwaardering van het Valaarpark, aan de overzijde van de bosdreef. Beide deelzones volgen dus hun eigen ontwerptraject waartussen voortdurende onderlinge afstemming het uitgangspunt is.

Specifiek voor de weide 'Hof van Mols', stelt AG VESPA een integrale en duurzame ontwikkeling voorop door het creëren van ruimtelijke kwaliteit, een aangename woonomgeving, een aantrekkelijke publieke ruimte, een doordachte programmamix en duurzame bouwsystemen, ingebed in de groene omgeving rondom het Valaarpark. Daarbij worden volgende ambities gedefinieerd:

- ruimtelijke opwaardering van de sterk gefragmenteerde context in nabijheid van de A12;
- maatschappelijke valorisatie van de braakliggende weide binnen de woonwijk Valaar;
- verhogen van de ecologische en belevingswaarde in en rondom het Valaarpark;
- versterken van de cultuurhistorische identiteit van het kasteeldomein 'Hof van Mols'.

04.01.1 Ruimtelijke opwaardering van de sterk gefragmenteerde context in nabijheid van de A12

Op vandaag vormt de weide een braakliggend 'restgebied' dat enerzijds op de overgang ligt van de tankstations aan de A12 naar de achterliggende woonwijk van het Valaar, en anderzijds op de overgang van deze woonwijk naar de groene omgeving van het Valaarpark. De huidige omgevingskwaliteit van deze 'overgangszone' is echter ondermaats, waardoor er problemen ontstaan van anonimiteit, sluikstort en een onveiligheidsgevoel.

De ruimtelijke 'openheid' van de weide is daarbij dubbel en zorgt voor een eerder tegenstrijdige kwaliteit: enerzijds vormt de braakliggende grond een belangrijke afstandsbuffer tussen de woonwijk en de A12, welke visueel ook de link legt naar het groene Valaarpark, anderzijds zorgt dit onbebouwde open gebied er net voor dat het geluid van de A12 tot ver de woonwijk van het Valaar binnendringt.
Er dient bijgevolg gezocht te worden naar een gepast antwoord op een samenkomst van verschillende morfologische contexten, waarbij de huidige fragmentatie van de omgeving wordt omgezet naar één ruimtelijk samenhangend verhaal, waardoor niet enkel de huidige ruimtelijke kwaliteit, maar ook de toekomstwaarde van de site wordt vergroot.
Naast het realiseren van een nieuwe aantrekkelijke woonomgeving, waarbij op een doordachte en kwalitatieve manier wordt omgegaan met de milieufactoren die de ligging nabij de A12 met zich meebrengt, wordt ook getracht om bij te dragen aan de woonkwaliteit in het omliggende bestaande woonweefsel.

04.01.2 Maatschappelijke valorisatie van de braakliggende weide binnen de woonwijk Valaar

De zeer bereikbare ligging langsheen de A12, het grote aanbod aan openbaar vervoer (Olympiadekruispunt) en de directe nabijheid van een parkgebied (Valaarpark) vraagt om een project met een voldoende hoge woondichtheid en een gevarieerde mix aan woningtypes. Daarbij dient de functionele en ruimtelijke draagkracht van het projectgebied op doordachte wijze te worden afgetoetst.
Daarnaast zal ook een gebalanceerd en geïntegreerd woonzorgprogramma een plaats krijgen in het project. De realisatie van een dienstencentrum als deel van een breder zorgprogramma met

bijhorende serviceflats vangt daarbij een belangrijke tekortzone op voor de wijk, en draagt ook bij aan het verhogen van de levendigheid en sociale controle in het projectgebied.
Het lokaal dienstencentrum wordt ontworpen conform de zorgstrategische visie van het Zorgbedrijf Antwerpen, welke de ambitie heeft om elke wijk in Antwerpen levensloopbestendig te maken en de Antwerpenaar in staat te stellen om zo lang mogelijk thuis of in zijn vertrouwde omgeving te blijven wonen. De lokale dienstencentra en assistentiewoningen zijn een instrument om deze visie te realiseren.

In aanvulling op het woonzorgprogramma, kan ook de realisatie van alternatieve woonvormen (co-housing, etc.) voor ouderen en/of zorgbehoevenden in de ruime zin van het woord, bijdragen tot de maatschappelijke waarde van het stadsproject 'Hof van Mols'.

04.01.3 Verhogen van de ecologische en belevingswaarde in en rondom het Valaarpark

Alhoewel de weide op vandaag een braakliggend terrein vormt en weinig tot niet biologisch waardevol, heeft dit 'groen' toch enige waarde voor de buurtbewoners. Meerdere informele 'olifantenpaadjes' over de weide geven aan dat hier belangrijke verbindingen voor voetgangers en fietsers liggen, maar ook als uitloopzone voor honden uit de buurt etc. heeft de weide zijn nut.

De nieuwe ontwikkeling dient voldoende publieke groene open ruimte te voorzien in aansluiting op het Valaarpark, en komt daarmee deels tegemoet aan het huidige tekort en de tekortzone aan gebruiksgroen en pleinen op schaal van de wijk. De groene ruimte voorziet in voldoende waterbuffering en –infiltratie, visuele en fysieke relaties met het Valaarpark, gecombineerd met paden voor langzaam verkeer die de aanpalende woonwijk van het Valaar verbinden met de bosdreef 'Hof van Mols' en het Valaarpark. De nieuwe groenruimte heeft daarbij een belangrijke gebruikswaarde, en draagt ook bij tot een verbetering van de gebruikswaarde van het aanliggende Valaarpark.

De groene ruimte krijgt een inrichting waarbij het ecologische aspect de bovenhand krijgt en kan ook worden ingezet voor de herwaardering van het natuurlijke watersysteem en het versterken van de relatie tussen de stedelijke omgeving en haar beekstructuren door middel van een toekomstige verbinding tussen de kasteelvijver in het Valaarpark en het watersysteem van de Hollebeek.

04.01.4 Versterken van de cultuurhistorische identiteit van het kasteeldomein 'Hof van Mols'

Ondanks de waardevolle geschiedenis van het kasteeldomein 'Hof van Mols' en de erfgoedwaarde van het geheel aan historische elementen (het kasteel, de villa, de hoeve, het parkdomein met vijver, de ingangspoort met natuurstenen omlijsting, de ommuring langsheen de Boomsesteenweg, de bosdreef met kasseiverharding), is de site op vandaag eerder onbekend en weinig zichtbaar vanop de Boomsesteenweg. De braakliggende weide kent door zijn eerder verborgen ligging dan ook een zekere mate van onveiligheidsgevoel en gebrek aan sociale controle. Er is een sterke nood aan herwaardering van de culturele erfgoedwaarde van de site.

Het nieuwe stadsontwerp dient de cultuurhistorische identiteit van de omgeving Hof van Mols opnieuw te versterken als uitzonderlijke site binnen de 20^{e} eeuwse gordel rond de Antwerpse binnenstad, en dit met respect voor het geheugen van de wijk. Het nieuwe stadsontwerp dient daarbij in te spelen op de monumentale beeldwaarde van het kasteeldomein, het kasteelpark en de aanliggende bosdreef. Het dient ruimte te geven aan belangrijke zichtlijnen van en naar het kasteeldomein, en dient ook de 'zichtbaarheid' van het kasteeldomein in zijn ruimere omgeving te versterken.

De verbondenheid tussen de woonwijk van het Valaar en het kasteeldomein met het Valaarpark dient daarbij niet enkel vorm te krijgen aan de hand van langzaamverkeersverbindingen en zichtlijnen, maar kan ook worden versterkt door het organiseren van buurtactiviteiten (toneelvoorstellingen, workshops, informatiemomenten,…) en/of wijkgebonden functies (een dienstencentrum, een speeltuin in gedeeld gebruik door school en buurt,…) op het kasteeldomein, waardoor het kasteelpark volwaardig deel gaat uitmaken van de 'mental map' van zowel buurtbewoners als bezoekers.

04_02 Ontwerpmatige ambities[30]

In 2019 werd het ruimtelijk onderzoek van 2009 - zoals hierboven beschreven onder *paragraaf 03_02 Ruimtelijk onderzoek* **-** geactualiseerd door het team 'Ontwerpend Onderzoek' van de afdeling Stadsontwikkeling onder leiding van de Stadsbouwmeester.
Dit onderzoek wordt integraal bijgevoegd in bijlage aan deze projectdefinitie, en vormt een belangrijke synthese van de ontwerpmatige ambities voor de toekomstige ontwikkeling van de weide 'Hof van Mols'.

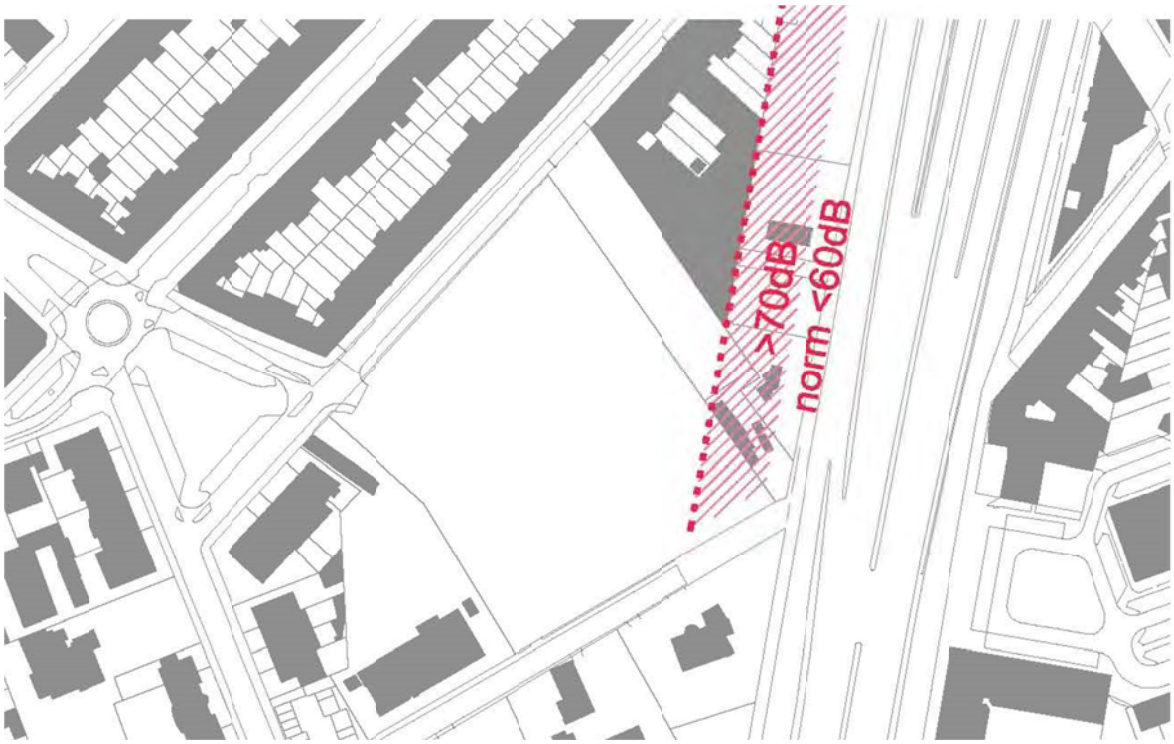
In dit geactualiseerde onderzoek werd een ruimtelijke analyse uitgewerkt waarin volgende ontwerpmatige ambities voor de weide werden opgelijst:

- **Een optimale inplanting van de bebouwing ten behoeve van het geluid.**

  Er dient op een kwaliteitsvolle manier omgegaan te worden met het omgevingsaspect geluid, en dit door middel van een 'slimme inrichting' van het projectgebied.

  Door het realiseren van een geluidsafschermende buffer van hogere eerstelijnsbebouwing aan de zijde van de verkeersbundel A12-N177, kan een achterliggende geluidsluwere zone worden verkregen welke geschikt is voor de ontwikkeling van woonfuncties. De bufferende bebouwing zelf kan worden ingevuld met kantoorachtigen, praktijkruimtes of andere invullingen welke het geluid kunnen 'verdragen'.

  Deze bufferende bebouwing kan daarbij ook een belangrijke verbetering betekenen in functie van het beperken van geluidsoverlast van de bestaande woningen rondom het projectgebied;



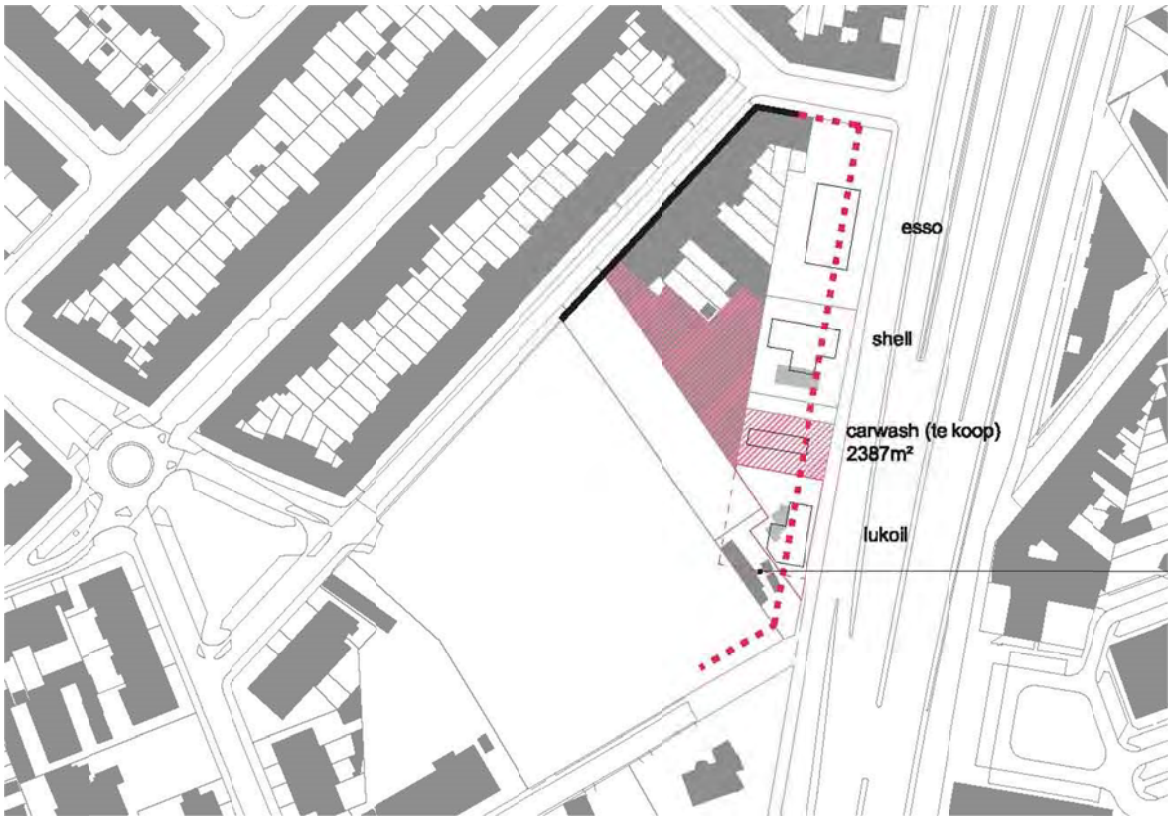
- **Doorontwikkeling van een op lange termijn gesloten bouwblokrand langsheen de A12-N177.**

  Het stadsontwerp dient een visie op lange termijn te integreren, waarbij de alleenstaande commerciële volumes (tankstations) langsheen de A12 in de toekomst mogelijks vervangen worden door een meer aaneengesloten (en bij voorkeur hogere) gevelwand.

[30] *bron: 'Ontwerpend Onderzoek Hof van Mols – weide', SW/Team SBM, 2019, zie 07_Bijlagen 3*

Deze gesloten gevelwand werkt verder op de aaneengesloten rijwoningen langsheen de Edward Keurvelsstraat, en kan ook verder aangesloten worden op en afgewerkt door de toekomstige bebouwing op de weide 'Hof van Mols'. Daarbij wordt rekening gehouden met een nieuwe meer teruggetrokken voorbouwlijn ten opzichte van de Boomsesteenweg.

Op die manier kan het bestaande bouwblok in de hoek van de Edward Keurvelsstraat met de Boomsesteenweg volwaardig worden afgewerkt, en kan het bouwblok ook 'gesloten' worden met nieuwe bebouwing op de weide. Hierdoor wordt niet enkel de geluidshinder in het bouwblok verminderd, maar krijgt het bouwblok ook een gezicht naar het nieuwe publieke domein op de weide toe;



- **Voorzien van ca. 0,5 ha groen ten gunste van de langzaam verkeersas tussen buurt en park, de ecologische verbinding van het Karel Mestdaghplein naar het park, de waterhuishouding,…**

  Waar de woonbuurten rond het Valaarpark gekenmerkt worden door een hoge groenindex, voldoet het beschikbare gebruiksgroen op buurtniveau voor de buurten ten noorden van de Letterkundestraat en de Edward Keurvelsstraat niet aan de stedelijke norm van 4m²/inwoner. Voor de woonbuurten ten noorden van de VIIde-Olympiadelaan is de groenindex eerder ondermaats.

  Voor het stadsontwerp 'Hof van Mols' wordt dan ook een nieuwe groene en toegankelijke publieke ruimte voorzien van ca. 0,5 ha, welke verschillende doelstellingen verenigt: het creëren van een volwaardige en kwaliteitsvolle langzaam verkeers verbinding tussen de woonwijken van het Valaar en het kasteelpark, het behoud van een ecologische verbinding tussen het Karel Mestdaghplein en het Valaarpark, het voorzien van natuurlijke waterbuffering i.f.v. de waterhuishouding in het gebied, het creëren van zichtlijnen vanuit de wijk naar het kasteeldomein,…

  Het ontwerp van de openbare groenruimte vormt daarbij een fundamenteel onderdeel van het stadsontwerp;

- **Behoud van de zicht-as vanuit het Karel Mestdaghplein naar het kasteeldomein en aandacht voor de cultuurhistorische context (de bosdreef, het kasteel en de villa, de kegelhoeve, het park met de vijver,…).**

  De cultuurhistorische context van de projectsite vraagt om een voldoende afstemming en zorgvuldige omgang met de historisch waardevolle elementen in de omgeving van het kasteeldomein, en in het bijzonder met de erfgoedwaarde van het geheel (het kasteel, de villa, de hoeve, het kasteelpark met vijver, de toegangspoort, de ommuring, de bosdreef,…). Het kasteeldomein 'Hof van Mols' vormt als ruimtelijk geheel immers één van de weinige maar bijzonder waardevolle referenties naar het verleden in de eerder monotone woonomgeving van het Valaar.

  De bestaande open zicht-as vanop het Karel Mestdaghplein en de Edward Keurvelsstraat naar het kasteeldomein 'Hof van Mols' als geheel, dient daarbij behouden en gevrijwaard te blijven van bebouwing.

  Ook de bosdreef met zijn laanbeplanting en kasseiverharding maakt integraal deel uit van het historische karakter van de omgeving 'Hof van Mols' en dient integraal te worden behouden;

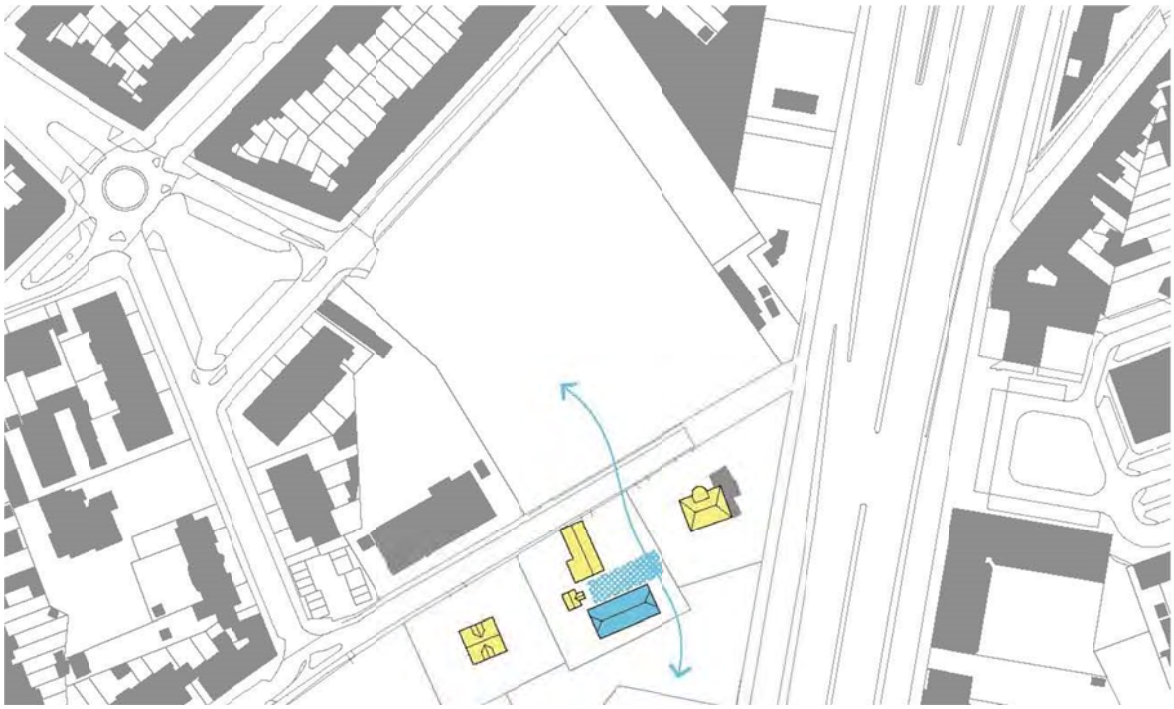
- **Garanderen van de bereikbaarheid van de huidige en mogelijks toekomstige buurtfuncties in en rondom het Valaarpark**

  Het stadsontwerp dient ook in belangrijke mate te worden afgestemd op de programmatische invulling van het historische kasteeldomein.

  Op vandaag zijn alle gebouwen in gebruik door de Steinerschool, welke door een groot aandeel schoolgaande kinderen (fietsers en voetgangers) bereikt wordt vanop de informele voetwegels en 'olifantenpaadjes' die langs en doorheen de braakliggende weide van AG VESPA lopen. Deze langzaamverkeersverbinding(en) dienen maximaal te worden geïntegreerd in het toekomstige stadsontwerp.

  Nog belangrijker word(t)(en) deze langzaamverkeersverbinding(en) wanneer een deel van de bebouwing op het kasteeldomein ook ingezet wordt voor het organiseren van wijkgebonden activiteiten en/of meer publieke buurtfuncties. Zo kan bijvoorbeeld de toekomstige nieuwbouwschuur van de Steinerschool ook ingezet worden voor het organiseren van toneelvoorstellingen, workshops, informatiemomenten voor de buurt, etc. Maar ook bijvoorbeeld een gemeenschappelijk buitenspeelplein in gedeeld gebruik door de Steinerschool en de buurt kan in belangrijke mate bijdragen aan de zichtbaarheid en levendigheid van het kasteelpark.

  Op langere termijn, na herlocalisatie van de Steinerschool naar 'de Spie', kunnen ook de behouden monumentale gebouwen van het kasteeldomein (het kasteel, de hoeve en de villa) een meer publieke buurtfunctie krijgen. Zo vormt het kasteel bijvoorbeeld de ideale plek voor een dienstencentrum, in aanvulling op de serviceflats die op de weide van AG VESPA zullen worden gerealiseerd.
  Een belangrijk voorwaarde daarbij is dat het kasteeldomein ook toegankelijker wordt gemaakt voor de buurt en de bestaande afsluitingen worden verwijderd waar ze op termijn overbodig zijn geworden. De langzaamverkeersverbinding vanuit de Valaarwijk over het nieuwe publieke domein van het nieuwe stadsproject, en naar het Valaarpark toe, dient daarbij te worden verdergezet over de kasteelsite (tussen het kasteel en de hoeve) naar het achterliggende Valaarpark met de parkvijver toe;



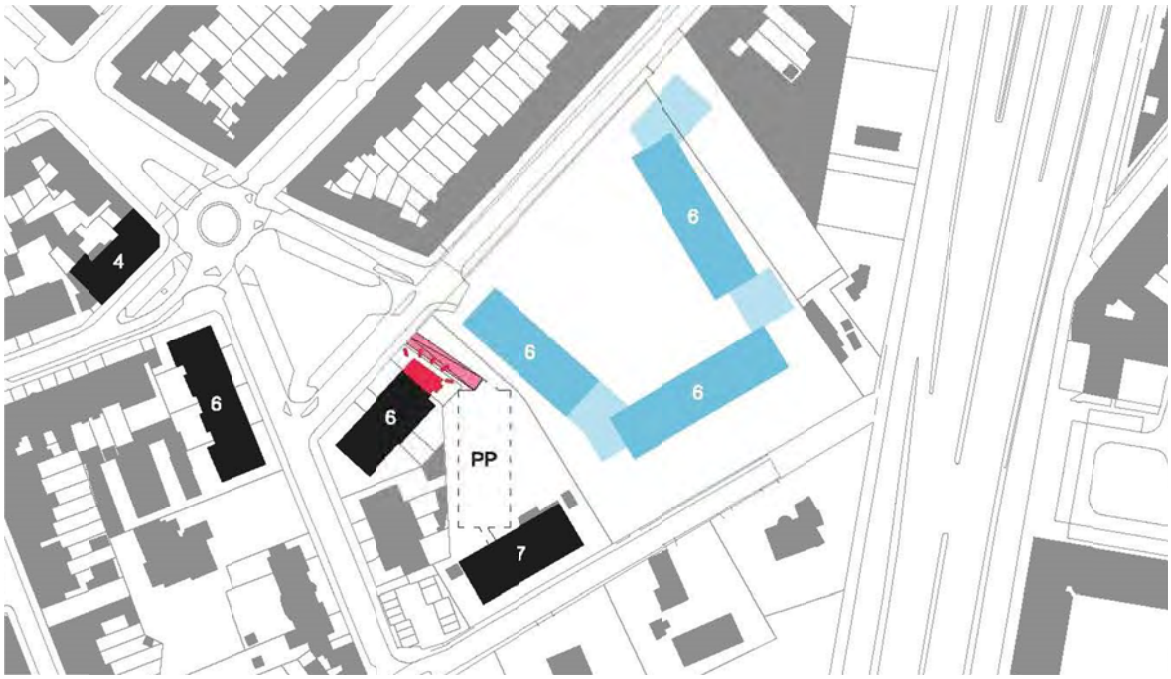
- **Maximaal behoud van de waardevolle bomen in het projectgebied.**

  Het groene karakter van de projectsite wordt in belangrijke mate bepaald door de aanwezige bomen en onderbegroeiing aan de randen van de projectsite, welke de braakliggende weide als het ware een groene omkadering bieden.
  Naast de laanbeplanting aan weerszijden van de bosdreef 'Hof van Mols' vormen ook de 3 solitaire bomen ter hoogte van het Karel Mestdaghplein en de Edward Keurvelsstraat zeer waardevolle en bijgevolg maximaal te behouden groenelementen.
  Het lineaire groenelement aan de oostzijde van de projectsite is op vandaag vooral waardevol als visuele buffer naar het wegverkeer op de A12-N177 toe;

- **Omgaan met een in het verleden deels gerealiseerde planningscontext met middelhoogbouw ten westen van de weide.**

  Het BPA 'Valaar-Noordoost 14 Ter' (K.B. 29/3/1961) dat in het verleden werd opgemaakt voor de omgeving van het 'Hof van Mols', voldoet niet langer binnen de hedendaagse gewenste ruimtelijke context. Niettemin dit BPA niet meer van kracht is, is het wel nog steeds mede bepalend voor de ruimtelijke (beeld)kwaliteit van de omgeving rond het Karel Mestdaghplein, de Lodewijk Mortelmansstraat en de bosdreef. Ook hier vormt de middelhoogbouw een onafgewerkt bouwblok met een ondergrondse parkeergarage in het achtergelegen binnengebied. De middelhoogbouw aan het Karel Mestdaghplein heeft daarbij op de kop wel 'zicht en licht' naar de weide toe.

  Het nieuwe stadsontwerp dient op een vindingrijke manier om te gaan met deze deels gerealiseerde planningscontext, en er zich op een kwalitatieve manier tot te verhouden.



Onderstaande Figuur 38 toont de **synthese** van bovengenoemde planmatige uitgangspunten voor de ontwikkeling van de weidegronden van AG VESPA, die als volgt kunnen worden samengevat:

- aansluiting op de bestaande rijbebouwing langsheen de Edward Keurvelsstraat én een in de toekomst gewenste aaneengesloten gevelwand langsheen de Boomsesteenweg waardoor een gesloten bouwblok ontstaat;
- maximaal behoud van de open zichtlijn vanop het Karel Mestdaghplein naar het geheel van monumentale bebouwing op het kasteeldomein 'Hof van Mols';
- garanderen van (een) verbinding(en) voor langzaam verkeer vanuit de Edward Keurvelsstraat naar de bosdreef 'Hof van Mols' toe;
- realisatie van een groene en toegankelijke publieke ruimte van ca. 0,5 ha;
- behoud van het groene karakter van de site, met maximaal behoud van de 3 solitaire waardevolle bomen aan de Edward Keurvelsstraat en de bosdreef ;
- er wordt een richtinggevende bebouwingsindex meegegeven tussen V/T=0,9 en max. V/T=1, met een maximale bebouwbare vloeroppervlakte (BVO) van 15.700 m²;
- de bouwhoogte van de toekomstige bebouwing varieert van min. 3 tot max.5 bouwlagen.

Figuur 38 Synthesekaart ontwerpend onderzoek 'Hof van Mols' (*Team Ontwerpend Onderzoek, 2019)*

In aanvulling op deze synthesekaart werd ook de **wijkcirculatie** voor de ruime omgeving 'Hof van Mols' onderzocht en afgestemd met de verschillende geplande initiatieven in de omgeving (ontwikkeling weide, herlocatie Steinerschool, nieuwbouw schuur, opwaardering Valaarpark,...)

Uitgangspunten voor de wijkontsluiting zijn als volgt:

- het woonzorgprogramma dat zal worden gerealiseerd op de weide van AG VESPA zal worden voorzien van een ondergrondse parking waarvan de in- & uitrit(ten) rechtstreeks aansluiten op de Edward Keurvelsstraat;

- de kantoorachtigen en praktijkruimtes (of andere invullingen welke het vekeersgeluid 'verdragen') worden gesitueerd in de hogere bouwvolumes langsheen de bosdreef 'Ho van Mols' (geluidsbuffer naar de achterliggende woningen toe). Er dient naar draagkracht en functionaliteit onderzocht te worden of deze mee aangekoppeld kunnen worden aan de ondergrondse parking van de naastgelegen woonvelden (zie eerste bullet). Ook het bezoekersparkeren voor het dienstencentrum wordt mee ondergronds voorzien;

- voor de kantoorachtigen en praktijkruimtes of ander invullingen op de kop van de site, grenzend aan de Boomsesteenweg, kan onderzocht worden of een bijkomende rechtstreekse ontsluiting op de N177(richting Brussel) wenselijk en haalbaar is, eventueel gebundeld met de ontsluiting van de naastgelegen tankstations langsheen de Boomsesteenweg;

- de Steinerschool Lohrangrin zal bij herlocalisatie op 'de Spie' een nieuwe hoofdontsluiting kennen langsheen de Berkenrijslaan, waar de huidige langsparkeerstrook aan het Valaarpark ook kan worden ingezet als K&R zone voor het afzetten en ophalen van de schoolkinderen. Deze K&R kan quasi rechtstreeks worden bereikt vanop de N177, waarna het schoolverkeer via de Berkenrijslaan en de rotonde met de Valaarstraat terug de N177 kan oprijden en de woonstraten in de Valaarwijk maximaal worden gevrijwaard van deze verkeers- en parkeerbewegingen ;

- de bosdreef Hof van Mols wordt maximaal ontlast van autoverkeer. Erfontsluitingen voor auto's worden zoveel als mogelijk beperkt. Indien toeritten vanop de bosdreef toch noodzakelijk zijn, worden deze zoveel als mogelijk gebundeld.

Figuur 39 Synthesekaart ontwerpend onderzoek 'Hof van Mols'– inclusief ontsluiting, (*Team Ontwerpend Onderzoek, 2019*)

05_Doelstellingen

De verschillende ambities uit de projectdefinitie moeten op een geïntegreerde wijze worden verwerkt tot een samenhangend ontwerp. Hierbij is het noodzakelijk dat kruisbestuivingen of verknopingen van verschillende thema's in een kwalitatief plan worden verwerkt. Een goede beeldkwaliteit moet hand in hand gaan met een hoge belevingswaarde en een gevarieerd programma, met een duurzaam energieconcept en materialen, met een goede bereikbaarheid en toegankelijkheid, enz…

05_01 Stedenbouw

Bij de invulling van de weide is het essentieel om tot een logische relatie te komen tussen de verschillende onderdelen, namelijk de bestaande woonwijk van het Valaar, de nieuwe woonentiteiten en zorgvoorzieningen op de gronden van AG VESPA, het Valaarpark met het kasteeldomein en de Steinerschool Lohrangrin, en de commerciële bebouwing langsheen de A12.

Om de omgevingskwaliteit te kunnen verbeteren, dient een goed evenwicht gevonden te worden tussen bebouwde en onbebouwde ruimte, waarbij de stedenbouwkundige figuur enerzijds voldoende ruimte geeft aan een nieuw publiek domein, maar anderzijds ook voldoende afscherming vormt voor het geluid van de A12-N177. Enkel door het zoeken naar een goede balans, zowel op vlak van stedenbouwkundige configuratie als naar programmatische invulling, kan een kwalitatief woonzorgproject worden gerealiseerd.

05_02 Landschap

Ondanks het feit dat de weide AG VESPA op vandaag braakliggend is en geen enkele groenaanleg kent, vormt het huidige groene karakter van de projectsite een grote kwaliteit voor de bewoners van de wijk, onder meer als verbinding naar en aansluiting op de bosdreef en het Valaarpark. Het wordt dan ook door de bewoners sterk geapprecieerd. De woonwijk houdt immers het midden tussen een woonwijk met grondgebonden laagbouwwoningen en hogere appartementsgebouwen.
Het behoud en het versterken van dit groene karakter is een essentieel uitgangspunt voor het project en behoort tot de doelstellingen van het stadsontwerp.

Het nieuw te ontwerpen groene publieke domein dient qua ruimte en volume in verhouding te staan met de aanliggende te realiseren bebouwing en de ruimere ruimtelijke context.

Daarmee wordt bedoeld:

- een samenhangend groengeheel, geen zodanige versnippering van het groen dat het een som wordt van groene 'rest'-hoeken;
- een zichtbaar groenvolume, niet enkel in breedte maar ook in verticaliteit, met ruimte voor grote bomen en mogelijks aangevuld met verticaal groen tegen bouwvolumes.

05_03 Openbaar domein

In een dicht bebouwde woonwijk is het aangewezen voldoende publieke ruimte te voorzien. De ruimte dient daarbij in verhouding te staan met het aantal bijkomende (zorg)woningen die in het gebied worden voorzien. Het publieke domein kan daarbij ook een belangrijke rol spelen als verbindend element tussen de huidige buurt van het Valaar, de nieuwe woonwijk op de weide van AG VEPA en de buurtvoorzieningen in deze omgeving (Steinerschool, dienstencentrum,…). Ze kan een specifieke rol spelen als een gezamenlijke groene plek die ruimte biedt voor ontmoeting en spel.

De publieke ruimte heeft daarbij zowel een verblijfskarakter als een doorgangskarakter. Ze creëert routes doorheen het gebied op maat van fietsers en voetgangers. De verschillende gebruikers ontmoeten er elkaar.

05_04 Mobiliteit

De site is vlot bereikbaar, zowel met de wagen als met het openbaar vervoer. Bovendien wordt in de toekomst mogelijks voorzien in de inrichting van een tramlijn langsheen de A12-N177, desgevallend ook ter hoogte van de site 'Hof van Mols' zal passeren.
Door de vlotte bereikbaarheid met bus en tram (welke in de toekomst mogelijks nog wordt versterkt), is het dan ook aangewezen volop in te zetten op het openbaar vervoer als vervoerswijze, zowel voor bewoners, bezoekers als werknemers.

Toch stellen de bestaande functies in de wijk hun voorwaarden met betrekking tot parkeren. Zo zijn er piekmomenten waarbij heel wat overlast ontstaat in de Valaarwijk door foutparkeerders. Het afwentelen van bijkomende parkeerdruk op de woonwijk is dan ook absoluut te vermijden. Door zowel bewoners- als bezoekersparkeren voor het bijkomende programma op de projectsite ondergronds te situeren, wordt de bijkomende parkeervraag integraal opgevangen 'op eigen terrein'.

Wat betreft de bestaande informele padenstructuur welke aanwezig is in het gebied dient te worden onderzocht hoe deze op een kwalitatieve en maximaal functionele manier kan worden geformaliseerd binnen het stadsontwerp.

05_05 Toegankelijkheid

De nodige aandacht dient te gaan naar de toegankelijkheid en bewoonbaarheid voor ouderen en andersvaliden. De toegangspaden moeten goed verhard en beloopbaar zijn, van voldoende breedte en zonder obstakels. De toegangswegen zijn door iedereen goed te gebruiken, ook voor mensen die van hulpmiddelen gebruik moeten maken (rollator en/of rolstoel) en voor mensen die slecht te been zijn. Hellende toegangspaden zijn zo kort mogelijk en niveauverschillen worden maximaal vermeden.
Ten behoeve van een goede toegankelijkheid bij nacht en de sociale veiligheid dient ruim voldoende terreinverlichting aanwezig te zijn.

De uit- en inrit(ten) tot ondergrondse parkeergelegenheid dienen goed bereikbaar en bruikbaar te zijn voor bewoners en bezoekers. Bij een ondergrondse parking moet minstens één trappenhal met een lift zijn of een uitgang die voldoet aan de vooropgestelde criteria voor toegangspaden.

Indien een eventuele scooter- & fietsenstalling in de ondergrondse parkeergarage bereikbaar is via dezelfde hellingbaan als deze voor de auto's, dient aan één zijde een gemakkelijk beloopbare trap met fietsgoot te zijn.

05_06 Duurzaamheid

Er wordt ingezet op een toekomstgericht voorbeeldproject op vlak van integrale duurzaamheid.

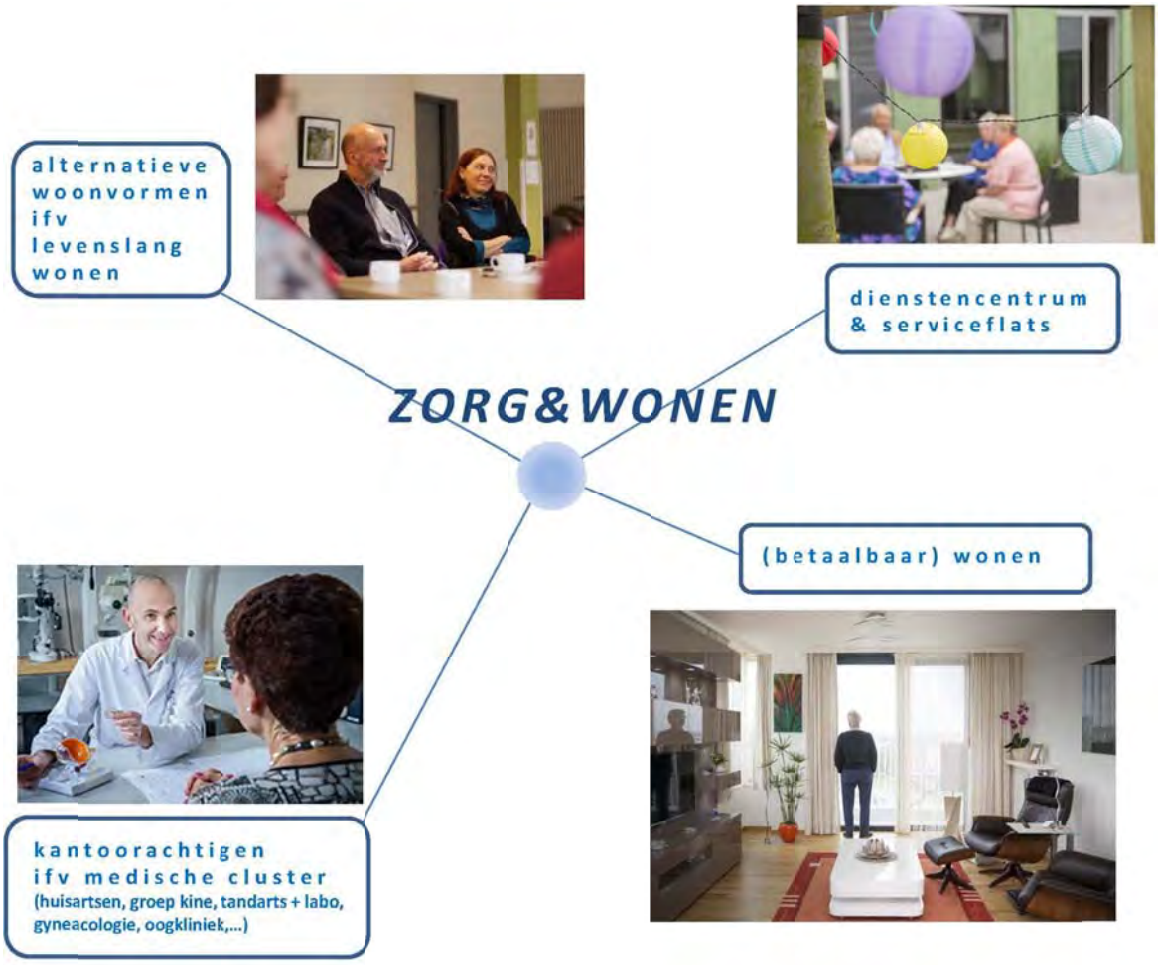
Naast duurzaamheid op vlak van de verschillende milieu-aspecten (energie, materialisatie, waterhuishouding, hittebestendigheid, etc.) betekent dit ook aandacht voor het sociale aspect en voor collectieve voorzieningen (bijvoorbeeld een gemeenschappelijke wasplaats of tuin), aandacht voor participatie en communicatie naar de buurt en toekomstige bewoners toe, aandacht voor zachte mobiliteit, en aandacht voor duurzaam gebruikersgedrag ook na realisatie.

05_07 Programma van eisen

Op de site wordt een kwalitatief gemengd woonzorgproject gepland, gecombineerd met kantoorachtigen[31].

Een na te streven kwaliteit voor het stadsontwerp is daarbij hoe de verschillende programma's op elkaar afgestemd kunnen worden en hun omgeving, én er mogelijks ook aanvullend programma voorzien kan worden voor de bewoners, de gebruikers en de buurt.

Het uitgangspunt is daarbij dat de zorgvoorzieningen en kantoorachtigen zich situeren in de meest geluidsgevoelige zones in het projectgebied, gezien deze geen gevoelige bestemmingen vormen op vlak van geluid.



Figuur 40 Schematische voorstelling programma Hof van Mols

[31] *voor een beschrijving van de term 'kantoorachtigen', zie verder onder paragraaf 05_07.4 Kantoorachtigen.*

05_07.1 Woonprogramma

Met het stadsontwerp wordt gestreefd naar een vernieuwende woonconditie, met een kwalitatieve vermenging van verschillende woontypes, al dan niet gekoppeld aan het aspect 'zorg'.

De vermenging moet in het bijzonder gepaard gaan met het samenbrengen van verschillende leeftijdsgroepen. Het concept 'levenslang wonen' dient geïntegreerd te worden in het stadsontwerp als een duurzame betrokkenheid op de site. Mutatie binnen de wijk kan op die manier onderdeel worden van een duurzame levenscyclus.

Daarnaast dient het stadsontwerp ook plaats te bieden voor integratie van alternatieve woonvormen, in het bijzonder voor zorgbehoevenden in de ruime zin van het woord. Zo kunnen bijvoorbeeld co-housingprojecten voor senioren of zorgwoningen voor mensen met een beperking bijdragen aan een inclusief stadsproject dat een antwoord kan vormen op de noden van een gewenste diversiteit aan bewonersprofielen.

De verhouding tussen de verschillende toekomstige bewonersprofielen binnenin de woonentiteiten en tussen de woonentiteiten onderling maakt daarbij deel uit van het samenlevingsconcept dat in het stadsontwerp dient te worden uitgewerkt.

De nabijheid van openbaar vervoer (welke in de toekomst mogelijks nog zal worden versterkt) vraagt om een project met een voldoende hoge dichtheid. Het ontwerpteam dient hierbij de functionele en ruimtelijke draagkracht van het projectgebied af te tasten, rekening houdend met de specifieke cultuurhistorische context van de te ontwikkelen site.

Louter indicatief wordt het totaal aan oppervlakte voor wonen – exclusief onderstaand zorgprogramma - ingeschat op 9.100 m² BBVO[32].

05_07.2 Zorgprogramma

Het programma van eisen vanuit het Zorgbedrijf Antwerpen omvat:

- ca. 60 assistentiewoningen met een gemiddelde oppervlakte van 97 m² /BBVO, terrassen inbegrepen;
- een lokaal dienstencentrum van ca. 600 m² BBVO met terras van ca. 60 m²;
- 2 petanquevelden in het aanliggende publieke domein.

Louter indicatief wordt het totaal aan oppervlakte van de assistentiewoningen en het dienstencentrum dat door het Zorgbedrijf zal worden gerealiseerd ingeschat op ca. 6.300m² BBVO.

<u>Belangrijke opmerking</u>:

Voor het programma-onderdeel van het lokaal dienstencentrum kan momenteel nog niet definitief worden bevestigd of het Zorgbedrijf Antwerpen dit wenst te realiseren binnen het nieuwbouwproject op de weide van AG VESPA.

Momenteel zijn er gesprekken lopende tussen het Zorgbedrijf en de Steinerschool Lohrangrin rond een mogelijks toekomstige invulling van het kasteel, het zogenoemde 'Huis Valaarhof'[33] (weliswaar na herlocatie van de huidige schoollokalen in dit gebouw) door het dienstencentrum dat het Zorgbedrijf in deze omgeving wenst te realiseren.

[32] *BBVO = bruto beschikbare bovengrondse vloeroppervlakte.*
[33] *Zie paragraaf 02_02.6 Erfgoed & archeologie.*

Desgevallend, zal de hierboven aangegeven BBVO voor het dienstencentrum - ca. 600 m² - welke voorzien wordt binnen het programma van eisen voor het project op de weide van AG VESPA worden ingevuld met bijkomende serviceflats.

Het stadsontwerp dient bijgevolg flexibel om te gaan met het programma-element van het dienstencentrum en aan te tonen hoe dit zich integreert in beide scenario's: zijnde enerzijds als onderdeel van het nieuwbouwproject op de weide, anderzijds als toekomstige invulling van het kasteel.

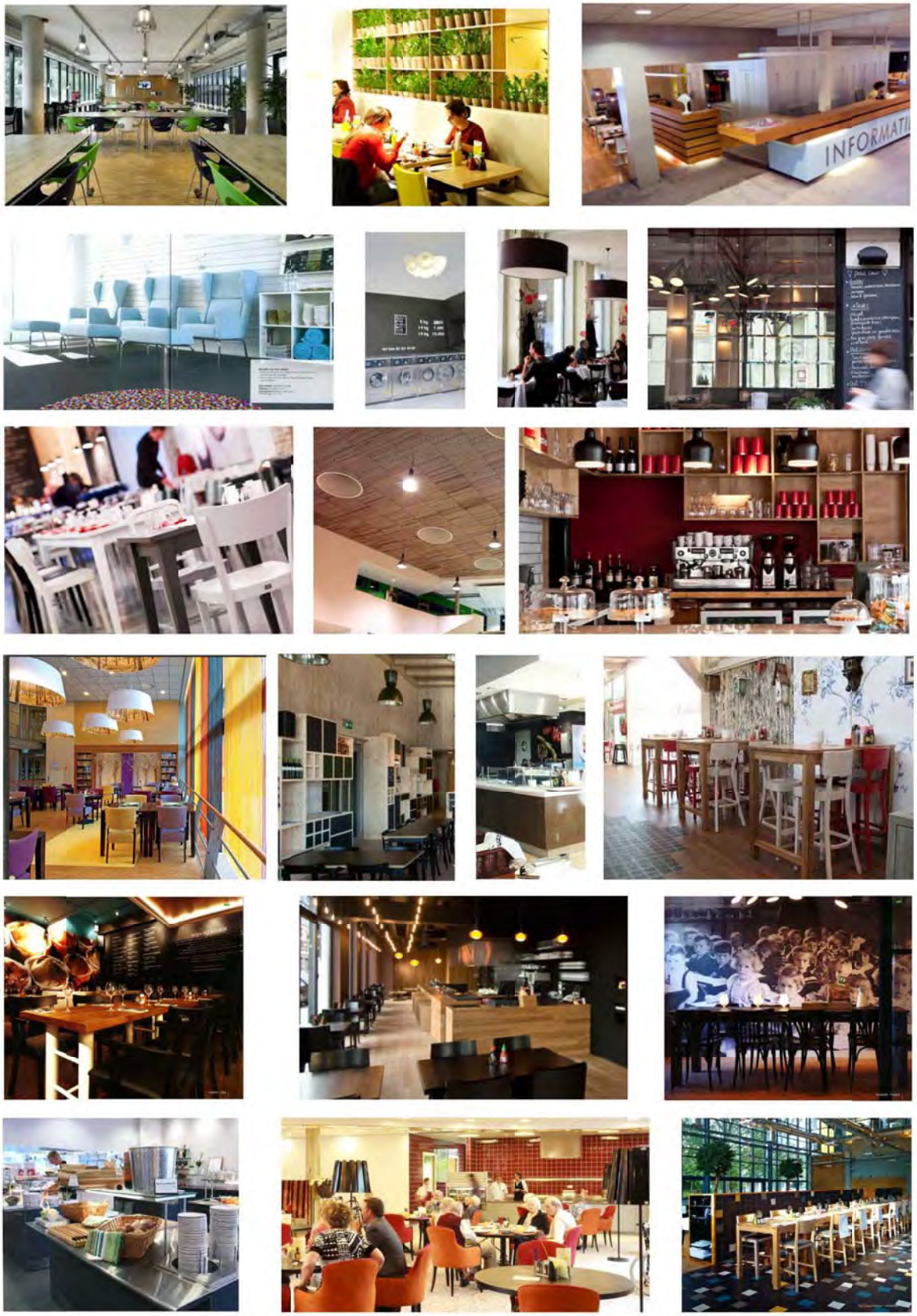
Om de geplande voorzieningen op een organisatorisch logische manier te organiseren worden een aantal functionele eisen gesteld:

- Het dienstencentrum richt zich tot de bewoners van de wijk én tot de bewoners van het aanhorende geheel van assistentiewoningen. Meestal maakt het dienstencentrum integraal deel uit van het geheel aan assistentiewoningen. Het bundelt zowel naar functies als naar infrastructuur het aanbod aan dienstverlening dat ter beschikking staat van de bewoners van het complex;
- Het lokaal dienstencentrum heeft vier 4 functies: een loketfunctie, een ontmoetingsfunctie, dienstverlening en een preventieve functie. Hiervoor dienen de nodige relaties met zowel de private assistentiewoningen als de publieke ruimte te worden gelegd ;
- Het buitenterrein rondom het dienstencentrum en de assistentiewoningen dient voor wat betreft toegangen en inrichting visuele herkenningspunten te verschaffen. Goede oriëntatiemogelijkheden, overzichtelijkheid en herkenbare structuur zijn een vereiste;
- het terrein van het lokaal dienstencentrum en het geheel van assistentiewoningen is goed toegankelijk voor alle hulpdiensten;
- De assistentiewoning is de uitvalsbasis van waaruit de bewoner het dagelijkse leven organiseert, de sociale relaties onderhoudt en de relaties met de omgeving opbouwt. Het is enerzijds de ruimte waarin men zich kan terugtrekken tijdens privé momenten, anderzijds is het een ruimte die wordt opengesteld voor familie, vrienden en bezoekers;
- Uit veiligheidsoverwegingen worden flats op het gelijkvloers zo veel mogelijk vermeden. Indien er zich toch flats op het gelijkvloers bevinden dient bijzondere aandacht te worden besteed aan het veiligheidsaspect;
- Onoverzichtelijke hoeken bij de inrichting van het buitenterrein dienen vermeden te worden. Zicht vanuit de appartementen op het buitenterrein is gewenst vanuit het aspect sociale veiligheid;
- Bij de hoofdingang van de assistentiewoningen is een zone voor kort parkeren ten behoeve van het in- en uitladen van boodschappen, leveranciers, artsen, personenvervoer (busjes) e.d. van minimaal 3 parkeerplaatsen. Hier dienen ook fietsparkeerplaatsen te worden voorzien, welke het gebruik van de toegangspaden niet mogen hinderen.

Het programma van eisen houdt ook een ondergrondse parking in, conform de Antwerpse bouwcode, met ruimte voor:

- minimum 5 à 10 parkeerplaatsen voor auto's dichtbij de inkom van het dienstencentrum;
- ca. 1 parkeer/stallingsplaats voor auto's per 3 assistentiewoningen.

De parkeerplaatsen voor de assistentiewoningen en het dienstencentrum mogen gecombineerd worden. In de ondergrondse parking dient ook een afgesloten ruimte voor de stalling van fietsen en scooters te worden voorzien, eveneens conform de Antwerpse bouwcode.



Figuur 41 Referentiebeelden dienstencentrum *(bron: Zorgbedrijf Antwerpen)*

05_07.3 Gedeeld programma

Er wordt maximaal ingezet op levensloopbestendig en zorgbestendig wonen (voor verschillende leeftijdsgroepen en zorgbehoevenden), waarbij een belangrijke wisselwerking tussen het zorgprogramma en de woonwijk wordt nagestreefd.

De uitwisseling kan er enerzijds uit bestaan dat bewoners gebruik kunnen maken van woonondersteunende faciliteiten of zorgfuncties van het dienstencentrum, anderzijds kunnen verschillende vormen van zorgwonen sterk verweven zitten in het woonweefsel.
Voorbeelden van gedeeld gebruik zijn: het gebruik van de bewoners van het restaurant in het dienstencentrum, gedeeld gebruik van een buitenruimte als tuin, een gedeelde wasplaats,… De ruimtes in gemeenschappelijk gebruik kunnen daarbij een belangrijke sociale ontmoetingsfunctie krijgen binnen de wijk.

Een ander voorbeeld is het gedeeld gebruik van de ondergrondse parkeergarage. Zo kunnen deze gebruikt worden door zowel bewoners en bezoekers van de wijk, als voor bewoners en bezoekers van het dienstencentrum en de assistentiewoningen.

Deze vormen van uitwisseling vragen niet om bijkomend programma, wel om een goede ruimtelijke inpassing en afstemming van de verschillende programma's.

De uitwisseling kan anderzijds ook gebeuren door het voorzien van bijkomende functies die mogelijks door het Zorgbedrijf Antwerpen, stad Antwerpen of een andere (al dan niet private) partner kunnen worden gerealiseerd. Tot op heden is hier nog geen concrete vraag, maar deze kan wel voorgesteld worden. Het al dan niet realiseren ervan mag echter niet bepalend zijn voor het stadsontwerp.

05_07.4 Kantoorachtigen

Het stadsontwerp moet ook toelaten om een deel 'kantoorachtigen' te realiseren, in het bijzonder in de geluidsgevoeligere zone langsheen de A12 en de bosdreef 'Hof van Mols'.

Hier wordt geen invulling met klassieke kantoren nagestreefd, maar eerder specifieke kantoren met praktijkruimtes zoals bijvoorbeeld een gebundelde medische cluster (huisartsenpraktijk, kiné-praktijk, tandartspraktijk met labo, oogkliniek, etc.) al dan niet gekoppeld aan een apotheek, een middelgroot advocaten- of boekhoudingskantoor, een architectenbureau, ingenieurs- of designbureau met atelier of praktijkruimte, etc.

Het team 'Business & Invest' van de afdeling Ondernemen en Stadsmarketing geeft aan dat er mogelijks een markt is voor dergelijke 'kantoorachtigen', waarvan sommige mogelijks ook mooi aansluiten bij het woonzorgprogramma dat wordt voorzien op de projectsite.

05_07.6 Openbaar domein

Het stadsontwerp dient te voorzien in een aaneensluitende publieke ruimte van ca. 0,5 ha waarrond het nieuwe woonzorgproject wordt georganiseerd.

Deze publieke ruimte dient integraal opgevat te worden als verkeersluwe ruimte, waarbij uitsluitend gemotoriseerd voor laden en lossen en veiligheidsdiensten kan worden toegelaten.

Het vormt een groene centrale parkruimte waarin met een minimum aan verhardingen de nodige en wenselijke langzaamverkeersverbindingen worden gelegd tussen de aanliggende woonwijk van het Valaar, het nieuwe woonzorgproject, het kasteeldomein (momenteel in gebruik door de Steinerschool maar in de toekomst mogelijks ingevuld met publieke functies) en het Valaarpark.

Ook het aspect waterhuishouding vormt een belangrijk onderdeel van het inrichtingsconcept voor deze openbare ruimte.

05_08 Bijkomende onderzoeksvraag

In functie van een toekomstige herontwikkeling van het aangelegen perceel Boomsesteenweg 50-52 (zie eerder onder paragraaf *02_01.5 Gerealiseerde en geplande projecten in de buurt*), dient het stadsontwerp ook een inzicht te geven over welke bijkomende mogelijkheden en/of eventuele meerwaarde een ruimtelijke koppeling tussen deze site en onderhavig stadsproject kan bieden.

Zowel bij een herontwikkeling van het betreffende perceel i.f.v. wonen , als bij behoud van de huidige vergunde functie van 'diensten', kunnen immers mogelijks interessante koppelingen ontstaan op vlak van ontsluiting, publieke ruimte, zichten en lichten, etc…

Eerder dan het verdringen van de bestaande activiteiten, kan door afstemming van beide projecten ook een unieke kans gevonden worden om diensten op het aanliggende perceel maximaal te verweven met het toekomstige woonweefsel op de weide, waarbij de diensten mogelijks ook een meerwaarde kunnen bieden voor de aanliggende woonwijk.

Ontwikkeling van het stadsproject en herontwikkeling van het aanliggende perceel Boomsesteenweg 50-52 dienen echter volledig onafhankelijk van elkaar te kunnen worden gerealiseerd.

06_Verloop van de opdracht

06_01 Ontwerpproces van het stadsontwerp

De opdracht wordt onderverdeeld in fases:

Fase 1: Het schetsontwerp

- Analyse
  - Verfijnen bestaand analysemateriaal in functie van de opdracht
  - Inventariseren van gebieds- en/of omgevingskenmerken
  - Informatie vergaren en consulteren van betrokken actoren
  - Interpreteren analyse en vraagstelling
  - Evalueren relevante voorstudies

- Visie
  - Ontwikkeling van een visie
  - Formulering aanpak i.f.v. het programma van eisen

- Conceptontwerp
  - Ruimtelijke uitwerking van de visie tot conceptontwerp
  - Ontwikkeling van alternatieve scenario's

Fase 2: Het voorontwerp

- Uitwerking van meerdere alternatieve voorontwerpscenario's, zowel in 2D (plannen) als 3D (fotomontage, schetsen en snedes, 3D-visualisaties)
- Uitwerking van het voorkeursscenario tot voorontwerp in plan en wervend 3D materiaal.

Fase 2: Het definitief ontwerp

- Verzamelen adviezen op het voorontwerp
  - Raden (districtscollege, buurtcommunicatie, …)
  - Gecoro
- Diverse aanpassingen in het definitief ontwerp
- Extensieve eindrapportering
- Samenvattende eindrapportering met wervend beeldmateriaal

De omschrijving van de fases en hun termijnen worden opgenomen in de overeenkomst.

Finaliteit van de opdracht

Het stadsontwerp 'Hof van Mols' wordt ingezet als richtinggevend ruimtelijk kader en als communicatiemiddel. Het stadsontwerp moet een duidelijk ontwikkelingsperspectief schetsen voor de kwalitatieve invulling van de braakliggende terreinen waarbij de verwevenheid van zorg en wonen voorop staat.

Het stadsontwerp heeft geen formeel bindende kracht, maar is wel de visie van waaruit ruimtelijke ingrepen worden ingevuld en uitgewerkt. Het ruimtelijk kader van het stadsontwerp zal gehanteerd worden door zowel de huidige als mogelijks toekomstige partners.

07_Bijlagen

1. *‘Cultuurhistorische evaluatie van het Valaarhof / Hof van Mols te Wilrijk’, Stad Antwerpen, SW/Monumenten- en welstandszorg, 2008*
2. *‘Omgevingsanalyse Hof van Mols’, SW/afdeling Ruimte/team Ruimtelijk Onderzoek, 21 april 2020*
3. *‘Ontwerpend Onderzoek Hof van Mols – weide’, SW/Team SBM, 2019*
4. *‘Ruimtelijk woonontwikkelingsscenario Hof van Mols, 3D-Rekenmodel gevelbelasting t.g.v. wegverkeerslawaai A12’, Tractebel, 2020*
5. *‘Globale controle bomen Hof van Mols’, Stad Antwerpen, SB/Groen en Begraafplaatsen, 2020*

Cultuurhistorische evaluatie van het Valaarhof / Hof Van Mols te Wilrijk

Ligging

Het domein dat bekend staat als Hof van Mols, naar de naam van de laatste bewoner, heet eigenlijk Valaarhof. Het huidige domein met openbaar park is gelegen tussen de Boomsesteenweg, het Hof van Mols en de Berkenrijslaan.

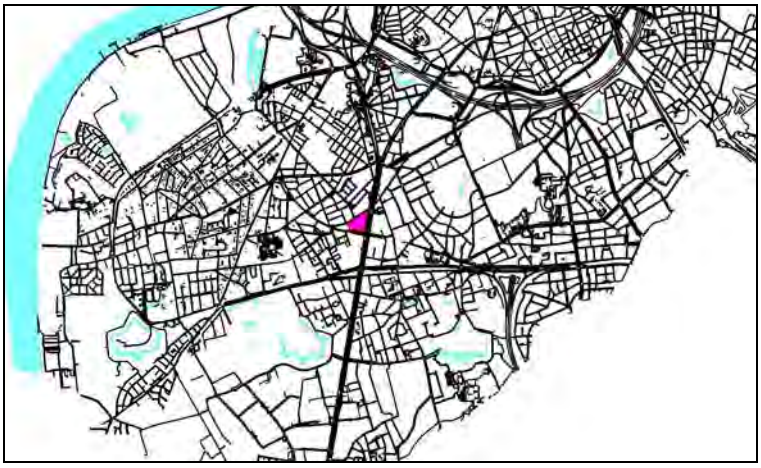


Fig. 1. Liggingsplan

Fig. 2. Ongedateerde foto van kasteel Valaarhof met links tussen kasteel en vijver een ondertussen verdwenen paviljoen.

Historiek van het domein Berckenrys, Valaarhof, Hof van Mols

De informatie voor dit overzicht werd gehaald uit de studies van Prims (*Prims 1952, 324-325*) en Van Passen (*Van Passen 1982, 723-726*) over Wilrijk. Aan de oorsprong van het domein ligt waarschijnlijk de hoeve Berckenrys die vanaf het midden van de 16de eeuw in de archiefbronnen opduikt.

1552
De als 'Oude Hof' aangeduide hoeve Berckenrys, wordt door Peeter de La Flie verpacht aan Jan van Berckelaer, alias Gielemans en diens vrouw Margeriete Boons. Hiervoor werd het verhuurd aan Wouter de Winter.

1558
De weduwe geworden echtgenote van Gielemans pacht nog steeds de hoeve.

1564
Om uit onverdeeldheid te kunnen treden na het overlijden van Peter de La Flie, laten de erfgenamen hun goed op de Vrijdagmarkt verkopen. Koper is dan Jan Della Faille, gehuwd met Cornelia van der Capelle en overleden in 1582. Deze laatste betwist echter zijn aankoop en weigert om aan de koopsom te voldoen.

1566
Via een aan het stadsbestuur gericht rekwest wordt, Jan Della Faille bij tussenkomst van het stadsbestuur gedwongen om binnen de drie dagen aan de koopsom te voldoen.

1582
De hoeve Berckenrys, 16 bunders groot, wordt vermeld in de inventaris van de nagelaten goederen van Jan Della Faille (1515-1582) (*Archieffonds della Faille de Leverghem, register 12, f° 191*). De hoeve wordt in zijn testament aangeduid als een speelhof (*Archieffonds della Faille de Leverghem, liasse 10*). Zijn zoon, Jan koopt het aandeel van zijn mede-erfgenamen van de hoeve.

1636
De hoeve wordt in de scheing van deling der goederen van Jan Della Faille-Marie der Goes, geschat op 10.000 gulden (*Stadsarchief Antwerpen, dossier della Faillle Waerloos*). Berckenrys wordt eigendom van Melchior della Faille, heer van Waarloos.

1645
Melchior della Faille laat ze over aan zijn neef Melchior-Hyacinth della Faille (*Testament van 2 oktober 1659, notaris A. Van de Donck, Antwerpen*). Het goed wordt vererfd aan de zoon, Melchior-Hyacint en later aan de kleinzoon Jan Baptist della Faille. Deze laatste, die gehuwd was met Theresia Moen, overleed kinderloos op 23 maart 1745.

1754
Vanaf een onbekende datum wordt Jean-Jacques della Faille, gehuwd met Pétronille Auvray, zuster van mevrouw Mols-Auvray, de eigenaar van het domein.

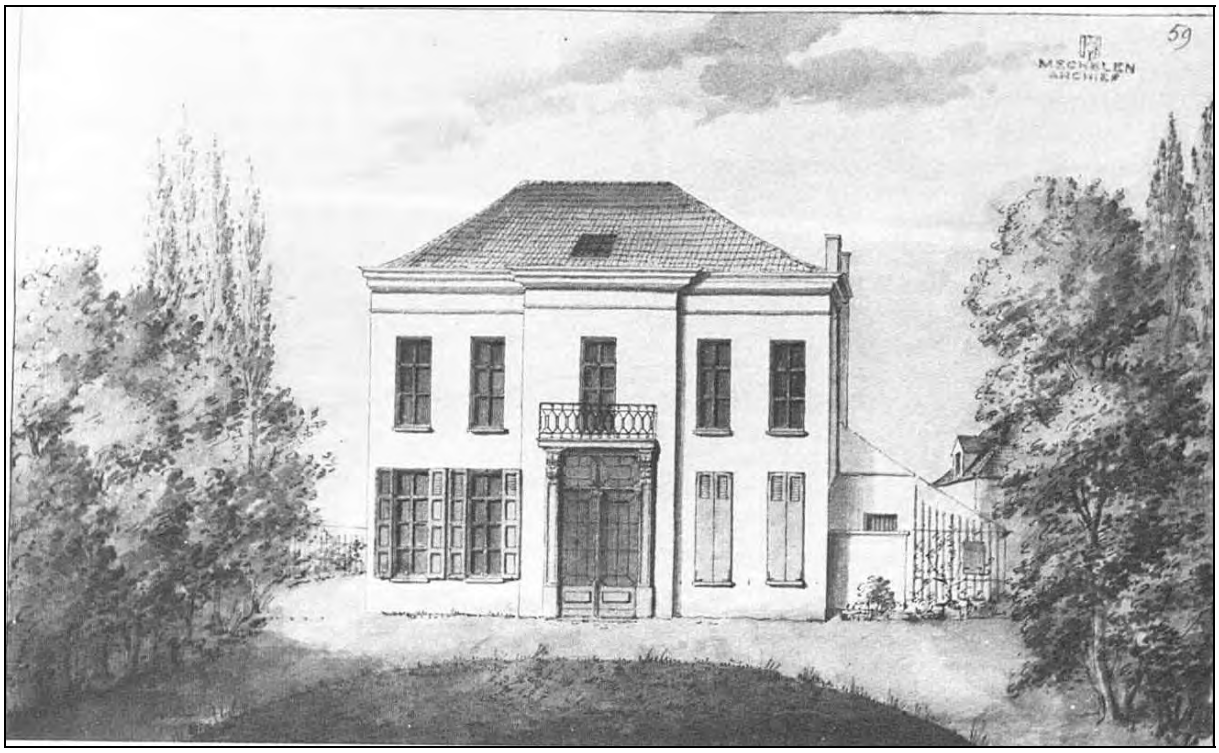


Fig. 3. Van den Eynde, het kasteel in 1840 (Stadsarchief Mechelen)

Fig. 4. Het kasteel Valaarhof in 1982 (Van Passen 1982, 727)

1801
Franciscus-Josephus della Faille en zijn echtgenote verkopen het huis, kasteel Berkenrijs, aan éne Corn.-Godefr, waarvan de volledige naam ons onbekend is.

1814
Corn.-Godefr. verkoopt het kasteel aan koopman Josephus van Dorne.

1826
Na het overlijden van Josephus van Dorne, die tussen 1821 en 1826 burgemeester van Wilrijk was (*Inventaris PAA 603 Burgemeesters, 1798-1970, Provinciearchief Antwerpen*), verkochten zijn erfgenamen het eigendom aan Petrus-Angelus-Josephus Mols.

1844
In dat jaar was het geheel van de huidige zone aangeduid als Valaer velden en Vallaer bossen volgens de Atlas der buurtwegen verdeeld onder volgende eigenaars (*Index Atlas van de buurtwegen te Wilrijck 1844*): (cf. fig. 5)

Plan	perceel	naam	kadaster	eigenaar
4	40	Valaer velden	A 104	Borrekens Jean Corneille [1]
4	41	Valaer velden	A 103	Pinson Jean Joseph [2]
4	42	Valaer velden	A 102	idem
4	43	Valaer velden	A 100	Mols Gustave Adolphe [3]
4	44	Valaer bosschen	A 99	idem
4	45	Valaer velden	A 101	Dedecker vve. et enfants Jean [4]

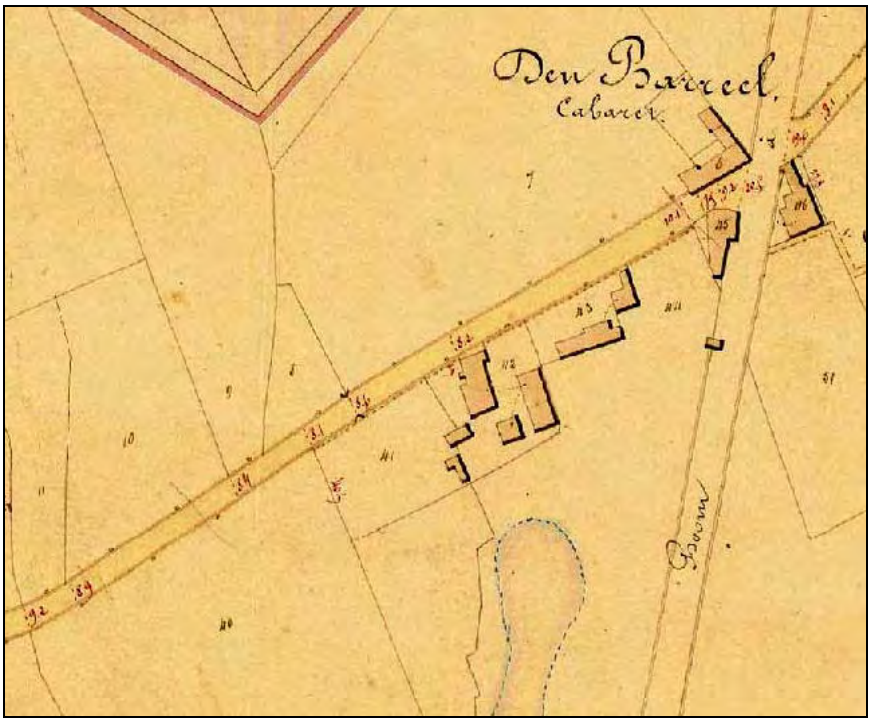


Fig. 5. Atlas der buurtwegen, 1844 (Provinciearchief Antwerpen)

[1] Rentier à Anvers
[2] En zijn zoon Jean Jacq. rentiers à Anvers
[3] Avocat à Anvers
[4] Brasseur à Wilryck, deze bebouwing verdween bij een verbreding van de Boomsesteenweg

1976
Aankoop van het domein door de gemeente Wilrijk.

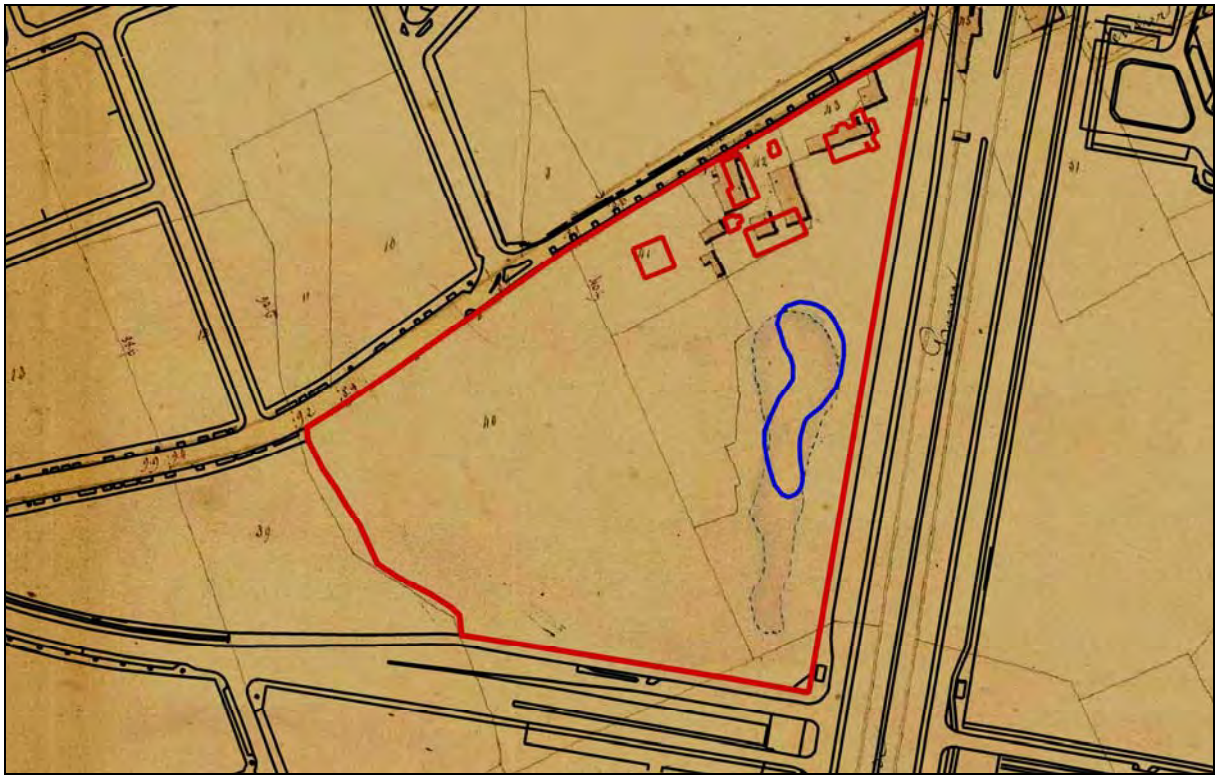
1982
De Steinerschool Lohrangrin sluit met de gemeente Wilrijk een huurcontract af voor een periode van 15 jaar voor de huur van de gebouwen Boomsesteenweg 94 en Hof van Mols 29 (*www.lohrangrin.be*). Gedurende deze 15 jaar diende geen huurgeld te worden betaald maar waren verbouwings- en onderhoudskosten volledig ten laste van de school. In het gebouw aan de Boomsesteenweg brengen zij de lagere school en in het Hof van Mols de kleuterafdeling onder.

1983
Grondige renovatie naar ontwerp van J. Van Elzen, met onder meer vernieuwing van het houtwerk van vensters en deuren.

1984
De school neemt de nieuwe gebouwen in gebruik.

1996
Met een staatssubsidie, koopt de school de gebouwen van het Antwerpse stadsbestuur, waarvan de voormalige zelfstandige gemeente Wilrijk na de fusie deel was gaan uitmaken.

Fig. 6. Projectie van de huidige toestand op de Atlas der buurtwegen (1844).



Beschrijving en evaluatie van de verschillende delen van het domein

Het park

Het huidige park is voor het grootste deel bebost met in het oostelijk deel een verwilderde vijver en op het terrein sporen van bij het kasteel behorende gloriettes. Een deel van het park wordt in 1844 al aangeduid als de 'Vallaer bosschen' (*Index Atlas van de buurtwegen te Wilrijck 1844*). Dit zou er op kunnen wijzen dat het huidige park niet werd aangelegd maar eerder ontstond uit een reeds beboste omgeving. Een natuur- en landschapsstudie van het domein kan hier mogelijk uitsluitsel over geven. Aansluitend is de opmaak van een beheersplan voor het park in overleg met alle betrokken actoren wenselijk. Alle (onderhouds)werken in het park die graafwerken en/of aanvullingen zouden meebrengen dienen archeologisch begeleid te worden.

Fig. 7. Luchtfoto met aanduiding van de huidige bebouwing en parkaanleg.

Boomsesteenweg 94, het kasteelgebouw

Het kasteeltje aan de zijde van de Boomsesteenweg is een laatclassicistisch gebouw, vermoedelijk uit het begin van de 19de eeuw, gelegen in een gedeeltelijk ommuurde tuin. Het is een bepleisterde en nu zalmkleurig geschilderde rechthoekige constructie van oorspronkelijk twee, maar heden drie bouwlagen. Het gebouw heeft een schilddak met de nok haaks op de straat gericht, afgedekt met kunstleien. De lijstgevels vertonen een klassiek hoofdgestel en rechthoekige vensters op arduinen lekdrempels. De zuidgevel wordt gekenmerkt door een dubbelhuisopstand van vijf traveeën met een middenrisaliet met daarin een rechthoekige deur tussen pilasters met verdiepte schacht. Oorspronkelijk een beglaasde vleugeldeur met ijzeren roedenverdeling (heden vernieuwd), op de verdieping een deurvenster met balkon op consoles. De noordgevel wordt gemarkeerd door centrale halfronde traptoren en rechts n 19de-eeuws aanbouwsel van twee bouwlagen onder plat dak. Vergelijken we de huidige toestand met deze uit 1844 (cf. fig. 7) dan bemerken we dat het gebouw niet enkel in de hoogte maar ook in de breedte aanzienlijk werd uitgebreid. Een vrijstaand gebouw aan de oostzijde waarvan het dak nog juist te zien is op de prent van Van den Eynde uit 1840 (fig. 2) is ondertussen verdwenen.

Het pand wordt beschreven in de architectuurinventaris van het cultuurbezit (*Kennes e.a. 1992, 385-386*), maar heeft in de loop der jaren veel van zijn oorspronkelijke kwaliteiten verloren. Bij de recente omvorming tot school, die gepaard ging met een ingrijpende verbouwing ging veel van het historisch karakter, zowel aan buiten- als binnenzijde verloren. In het interieur bevinden zich quasi geen historische elementen meer zoals vloer-, muur- of plafondafwerking, schoorsteenmantels of schrijnwerk. Zowel het algemeen cultuurhistorisch belang als het architecturaal of esthetisch belang zijn hierdoor eerder beperkt. De toegangspoort langs de straatzijde met natuurstenen omlijsting kan wel enige waarde toegeschreven worden, evenals de resten van de ommuring van het domein.

Fig. 8. Situering van het kasteeltje, Boomsesteenweg 94

Fig. 9. Zuidgevel van het kasteeltje

Fig. 10. Noord- en westgevel van het kasteeltje

Fig. 11. Toegangspoort met natuurstenen omlijsting

Hof Van Mols 29, de villa

Hof Van Mols 29 is een sobere vrijstaande villa met een vierkant grondplan, met bakstenen lijstgevel van viermaal drie traveeën en drie bouwlagen onder een zadeldak waarvan de nok parallel aan de straat ligt. Het dak heeft zowel aan de voor- als aan de achterzijde centraal geplaatste dakkapellen. De half ondergrondse kelderverdieping heeft vierkante raamopeningen, die voorzien zijn van diefijzers. Aan de achterzijde bevindt zich een monumentale buitentrap met ijzeren leuning die toegang geeft tot de gelijkvloerse verdieping. Op de verdiepingen heeft de villa rechthoekige ramen met afgeronde latei, op de derde bouwlaag voorzien van niet onderbroken lekdrempels. Waarschijnlijk dateert het gebouw uit het begin van de 20ste-eeuw.

Ten behoeve van de schoolinrichting werden verschillende aanpassingen aan de villa uitgevoerd. Ondanks deze functionele aanpassingen bleven talrijke interieurelementen bewaard en is ook de geest van de oorspronkelijke villa nog duidelijk aanwezig. Bij een eventuele herbestemming is het wenselijk dat eerder van een restauratieve visie wordt uitgegaan, die de oorspronkelijke kwaliteit van het gebouw herwaardeert.

Fig. 12. Situering van de villa, Hof Van Mols 29

Fig. 13. Zuid- en westgevel van de villa.

Fig. 14. Noord- en westgevel van de villa.

Fig. 15. Noord- en westgevel van de villa.

Hof Van Mols 31, de hoeve

De hoeve Berckenrys, nu bekend onder de naam ‘de Kegelhoeve’, is van het type woonstalhuis, haaks op de straat gelegen. De huidige bebouwing dateert van voor 1860. Het pand wordt beschreven in de architectuurinventaris van het cultuurbezit (*Kennes e.a. 1992, 396*). De hoeve is een verankerde beschilderde baksteenbouw onder een pannen zadeldak, afgewolfd aan de breder uitgebouwde stalling aan de zuidzijde. Gepikte plint en geprofileerde daklijst. Rechthoekige muuropeningen met onder meer een opkamervenster aan de noordoostzijde. De luiken zijn grotendeels verdwenen. Met uitzondering van de inkorting van het stalgedeelte aan de zuidzijde heeft de hoeve haar historisch en origineel karakter nog sterk behouden. Het weinig kwalitatief gebruik van het gebouw zorgt wel voor een snelle verslechtering van de bouwfysische toestand. Het is één van de zeldzame nog resterende hoeves op het grondgebied van het district Wilrijk en bij uitbreiding op het grondgebied van de stad Antwerpen. Het behoud en de herwaardering van het gebouw worden daarom vooropgesteld.

De schuur die zich ten zuiden van de hoeve bevindt is een relatief recente reconstructie met gebruik van historische materialen. Ze heeft enerzijds weinig intrinsieke erfgoedwaarde maar ondersteunt anderzijds wel het historisch karakter van de site.

Het recent sanitair blok op dit perceel heeft vanzelfsprekend geen erfgoedwaarde.

Fig. 16. Situering van de hoevegebouwen

Fig. 17. Noord- en oostgevel van de hoeve.

Fig. 18. Detail van de noordgevel.

Archeologische aandachtszone

Tussen de Boomsesteenweg, het Hof Van Mols, de Lodewijk Mortelmansstraat en de Edward Keurvelsstraat bevindt zich een open restgebied. Op de archeologische advieskaart wordt aangegeven dat in deze zone bij ontwikkelingen groter dan 2000 m² een archeologisch advies dient ingewonnen te worden. Een dergelijk open gebied dicht bij de stadskern in een verder volledig geürbaniseerde zone is een uitzondering en kan daarom best archeologisch opgevolgd worden. Indien in deze zone in de toekomst ontwikkelingen worden gepland, die ingrepen op de bodem met zich meebrengen, is een preventief waardenstellend onderzoek, eventueel aangevuld met proefopgravingen aangewezen.

Fig. 19. Situering archeologisch gevoelige zone.

Georges Troupin, Johan Veeckman
November 2008

Bronnen

Literatuur

Kennes e.a. 1992
H. Kennes, G. Plomteux, R. Steyaert, *Bouwen door de eeuwen heen. Inventaris van het cultuurbezit in België. Architectuur. Deel 3nd, Stad Antwerpen, fusiegemeenten*, Turnhout, 1992

Prims 1952
F. Prims, *Geschiedenis van Wilrijk*, Wilrijk, 1952

Van Passen 1982
R. Van Passen, *Geschiedenis van Wilrijk*, Wilrijk, 1982

Vermeiren & Goossens 2006-2007
A. Vermeiren, G. Goossens, *Inventaris PAA 603, Burgemeesters, 1798-1970*, Provinciearchief Antwerpen, 2006-2007

Internet

Historie. Geschiedenis van de Steinerschool Lohrangrin
http://www;.lohrangrin.be/index.php?page=historie.html

Marc van Acker, Index Atlas van de buurtwegen te Wilrijck 1844
http://de-wit.net/bronnen/wegen_wilrijk-1844.htm

Rapport

Datum: 16 maart 2021
Van: Stadsontwikkeling/ afdeling Ruimte/ team Ruimtelijk Onderzoek
Betreft: Omgevingsanalyse Hof van Mols

Omgevingsanalyse Hof van Mols

Inhoud

Omgevingsanalyse Hof van Mols 1
1 Ligging Hof van Mols en algemene synthese 2
2 Synthese thema's 4
2.1 Demografie 4
2.2 Socio 4
2.3 Economie 4
2.4 Wonen 4
2.5 Morfologie 5
2.6 Mobiliteit 5
2.7 Milieu 6
2.8 Voorzieningen 7
3 Socio-demografie 8
3.1 Demografie 8
3.2 Socio 19
4 Economie 26
5 Wonen 31
6 Morfologie 40
7 Mobiliteit 56
8 Milieu 75
9 Voorzieningen 80
9.1 Bestaande tekorten en tekortzones Hof van Mols 82
9.2 Kaarten voorzieningen en tekortzones voorzieningen Hof van Mols 85
9.3 Kaarten draagkracht Hof van Mols 92
9.3.1 Buurtvoorzieningen 92
9.3.2 Wijkvoorzieningen 100
9.3.3 Stadsdeelvoorzieningen 104
9.4 Tabel draagkracht en bereik Hof van Mols 111
9.5 Grafieken tekorten en tekortzones Hof van Mols 114
9.6 Definities voorzieningen 118

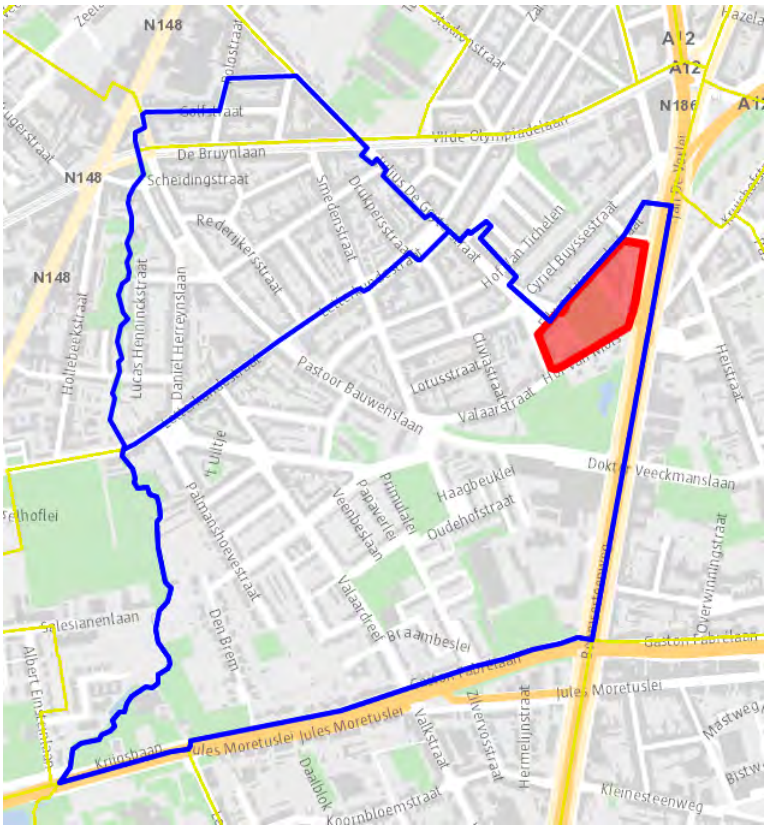
Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

1 Ligging Hof van Mols en algemene synthese

Het voorliggend rapport is een omgevingsanalyse van het projectgebied. Aan de hand van geodata (GIS) en statistische data brengen we de omgeving op een kwantitatieve en objectieve manier in beeld om zo tot een onderbouwde visie te komen. Daarnaast worden ook de meningen van de Antwerpenaar (Antwerpse monitor[1] of A-monitor) in dit rapport weergegeven. De volgende thema's komen aan bod: socio-demografie, economie, wonen, mobiliteit, milieu, welzijn, voorzieningen (lokaal woonondersteunend: onbebouwd en bebouwd), …, waarbij de synthese van het thema gevolgd wordt door de kaarten en grafieken.

Het projectgebied ligt in de buurt (statistische sector) Valaar-De Brem (U20-) en in de wijk Wilrijk-Valaar, in district Wilrijk. Het ligt op de grens met de wijk Kiel. In de buurt Valaar-De Brem wonen 5.841 mensen.

Kaart Projectgebied

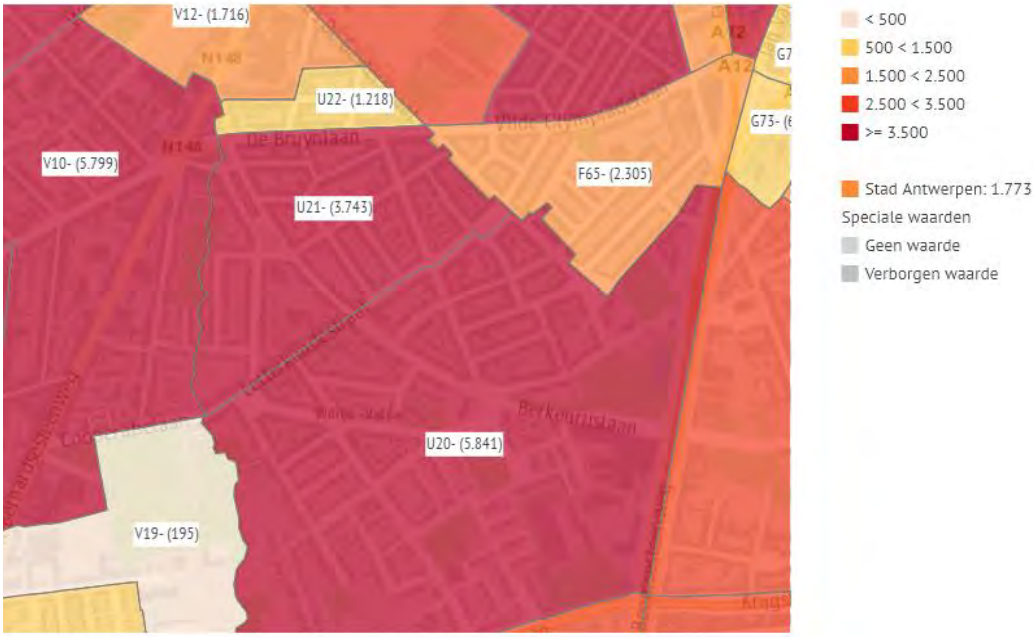


Onderstaande statistische kaarten uit stad in cijfers geven een idee van de ligging van de wijken en buurten. De kaarten met geodata (GIS) kan je terug vinden in stad in kaart en geodata-portaal (intranet) en ook in het open geodata-portaal. Er staat telkens per kaart of grafiek een interactieve link naar al de datatoepassingen.

[1] is een enquête die de stad sinds 2010 gebruikt om de mening van Antwerpenaars en informatie over uiteenlopende onderwerpen te verzamelen. Elke week krijgen 500 inwoners (vanaf 16 jaar) een 60-tal vragen die ze schriftelijk moeten beantwoorden. Ondertussen hebben al meer dan 40.000 inwoners de vragenlijst ingevuld. Hierdoor zijn de resultaten online beschikbaar op wijk-, postcode- en districtsniveau vanaf het jaar 2010 tot en met het afgelopen jaar (zie stad in cijfers).

Kaart Aantal inwoners (buurten)

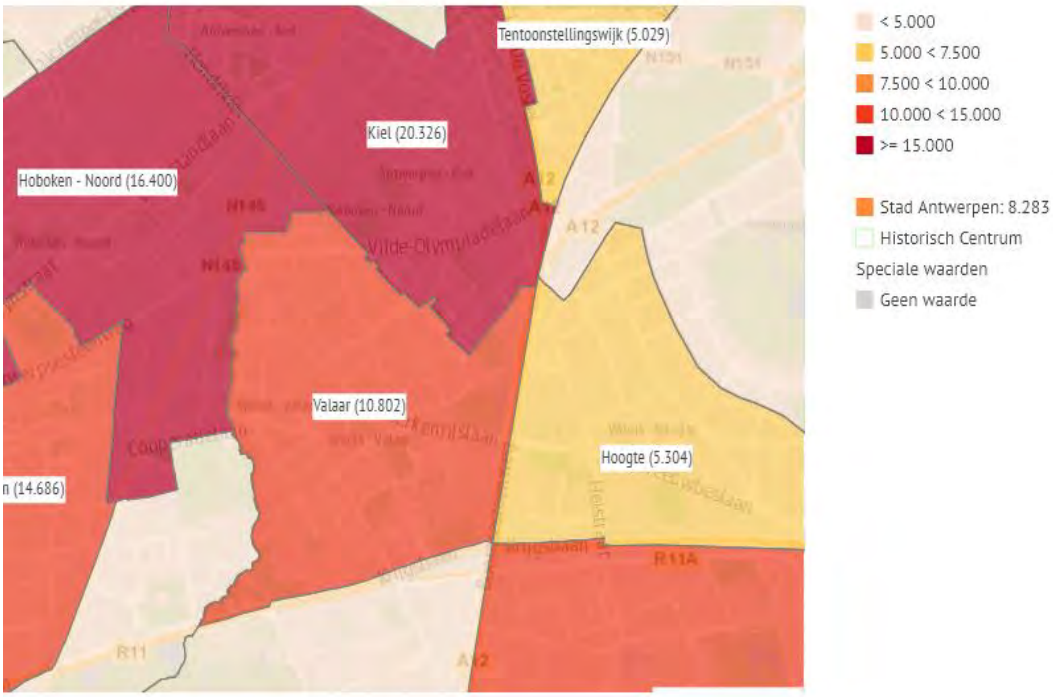
Totaal aantal inwoners 2020 - Buurten [299]



Bron: Stad Antwerpen, Districts- en loketwerking

Kaart Aantal inwoners (wijken)

Totaal aantal inwoners 2020 - Wijken [64]



Bron: Stad Antwerpen, Districts- en loketwerking

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

2 Synthese thema's

2.1 Demografie

De buurt Valaar-De Brem (U20-) kenmerkt zich door een vrij hoge bevolkingsdichtheid (6.411 inw/km²), een lage gemiddelde woondichtheid[2] (37 hh/ha tov stad: 43,9), iets minder 18 tot 64-jarigen en iets meer jongeren en 65 plussers dan gemiddeld, een iets lager % allochtonen (49% tov stad: 51,1). Van de allochtonen is het vooral de Marokkaanse en Turkse gemeenschap die in de buurt woont. De gezinsgrootte (2,34) is wat hoger dan het stadsgemiddelde (2,20). Iets meer dan een derde van de huishoudens zijn alleenstaanden en er zijn meer gehuwden met en zonder kinderen dan gemiddeld voor de stad.
Naar sociale cohesie in de wijk blijkt dat er gemiddeld 4,6 activiteiten van Stadsmakers georganiseerd zijn in Valaar (tov stad: 4,8). Uit de bevraging van de Antwerpse Monitor zegt 31 % van de inwoners uit de wijk Valaar deel te nemen aan activiteiten (tov stad: 29,9%) en 51% voelt zich thuis bij de mensen in de wijk (tov stad: 55,2%).

2.2 Socio

De buurt Valaar-De Brem kent een gemiddelde schoolse vertraging, een gemiddeld aandeel laag- en hoogopgeleiden, meer inwoners met een diploma secundair onderwijs en een gemiddelde werkzaamheids-graad. Er is ook een gemiddelde werkloosheid (10,6% tov stad: 11,3%), een gemiddeld netto inkomen (19.945€ tov stad: 19.911€) en een lage kansarmoede index (4 tov stad: 4,9).

2.3 Economie

Er zijn 474 bedrijfsvestigingen in de buurt U20-, waardoor deze per km² rond het gemiddelde voor de stad liggen. Het zijn vooral vestigingen in de tertiaire sector, voornamelijk kantooractiviteit en kennisintensieve sector. Het winkelapparaat in de buurt scoort zeer laag: maar 6 handelspanden per 1.000 inwoners t.o.v. 21 voor de stad. Qua detailhandel is er vooral veel dagelijkse voeding t.o.v. de stad. De commerciële leegstand bedraagt 3% en is laag (stad 13,0%).
Uit de bevraging van de Antwerpse Monitor vindt 85% van de inwoners uit de wijk Valaar dat er voldoende winkels (dagelijkse aankopen) aanwezig zijn in de wijk.

2.4 Wonen

Het aandeel huizen en woningen met 2 verdiepen is zowel in de buurt als in de wijk hoger dan voor heel de stad. De buurt kenmerkt zich door een gemiddelde woninggrootte (111m²). 52% van de woningen zijn in bezit van inwonende eigenaars (tov stad 42,3%). Van het woonpatrimonium is 44% tussen 1960 en 1980 gebouwd (tov stad 29,2%).

Om de last van betaalbaar wonen[3] te bepalen wordt de gemiddelde verkoopprijs van een appartement en eengezinswoning van de buurt waarin het project gelegen is vergeleken met de gemiddelde verkoopprijs

[2] aantal huishoudens tov woongebied (gebied dat in hoofdzaak juridisch bestemd is voor wonen, dus zonder groen, industrie, …)

[3] Om de last van betaalbaar wonen te bepalen wordt de gemiddelde verkoopprijs van een appartement en eengezinswoning van de buurt waarin het project gelegen is vergeleken met de gemiddelde verkoopprijs van een appartement en eengezinswoning van de wijk. Indien in het project appartementen worden gebouwd worden de prijzen van appartementen gehanteerd. In het geval van eengezinswoningen de respectievelijke cijfers voor eengezinswoningen. Indien de gemiddelde verkoopprijs van de buurt minstens 20% lager is dan deze van de wijk wordt geen last betaalbaar wonen opgelegd. De verkoopprijzen liggen immers een stuk lager dan deze van de wijk. In alle andere gevallen is er nood aan betaalbaar wonen en wordt een last van 20% betaalbaar wonen opgelegd.

van een appartement en eengezinswoning van de wijk. Indien de gemiddelde verkoopprijs van de buurt minstens 20% lager is dan deze van de wijk wordt geen last betaalbaar wonen opgelegd.
Voor dit projectgebied ligt de prijs van een appartement in de buurt 2% en de prijs van een eengezinswoning 9% hoger dan de wijk Valaar en wordt er geen last van 20% betaalbaar wonen opgelegd. De gemiddelde huurprijs is gemiddeld vergeleken met de stad (656 tov stad: 687 euro).

De buurt heeft bijna 23% sociale woningen (tov stad: 10,3%). Volgens de Vlaamse Programmatienorm heeft de wijk 135 woongelegenheden tekort in WZC (RVT). Er is in de wijk ook een tekort aan 29 serviceflats.

2.5 Morfologie

De bebouwingsdichtheid (23,4%) en V/T[4] (0,56) van de buurt Valaar-De Brem liggen iets hoger dan het gemiddelde voor de stad. Ook het aandeel straten en pleinen (verhard publiek domein) scoort hoger dan gemiddeld, dus de verzegelingsgraad (verhard: bebouwd en straten en pleinen) is iets hoger. Maar de onverharde ruimte in straten en pleinen is gemiddeld. Bijna 18% van de buurt bestaat uit groen, waarvan 59% gebruiksgroen en 24% agrarisch groen. De bomendichtheid[5] in de buurt bedraagt 29,4 en is wat hoger dan het stadsgemiddelde (21). Uit de bevraging van de Antwerpse Monitor vindt 44% van de inwoners uit de wijk Valaar dat er voldoende groen is in de wijk.
41% van de inwoners is tevreden met mooi aangelegde straten en pleinen. 11% van het openbaar domein is de afgelopen legislatuur heraangelegd, vooral in 2019. In de nabijheid van het projectgebied lopen er ook toekomstige investeringen van openbaar domein. De buurt heeft een gemiddelde perceelsgrootte van 411m² (tov stad 1.024m²). De wijk heeft wonen als voornaamste functie. Dat is ook juridisch vertaald.

2.6 Mobiliteit

Naar doorwaadbaarheid[6] scoort de buurt matig (220 knopen per km²). 14% van de wegen in Valaar zijn trage wegen (enkel voor voetgangers en fietsers) t.o.v. 19,9% voor de stad, 53% van de wegen zijn 30km/u wegen (tov stad 26,8%) en 0,9% zijn woonerven (20km/u weg) tov 1% voor de stad.
0% van de inwoners van de wijk woont op 2 min wandelen van een buurtfietsenstalling (stad: 6,7%). 100% van de inwoners van de wijk woont op 5 min wandelen van een velostation (stad: 85,4%).
Naar lokaal openbaar vervoer aanbod valt het projectgebied Hof van Mols net binnen de 400m (5 min) wandelen van tramhalte Wilrijk Kruishof van de lijn 6 of trein. Slechts 14,5% van de inwoners van de wijk woont op 5 min wandelen van een tramhalte of treinstation (stad: 66,5%).

---

[4] Vloer/ Terreinindex: Vloeroppervlakte ten opzichte van de totale oppervlakte
[5] Aantal bomen per ha straat en plein
[6] Om een fijnmazig voetgangersnetwerk uit te bouwen, is het belangrijk dat de voetganger om de 50m of 100m een doorsteek kan maken. Om de 50 m een wegknooppunt voorzien, betekent dat er minimaal 20 knopen op 1km of 400 wegknooppunten per km² moeten zijn. Om de 100 m een wegknooppunt voorzien, betekent dat er minimaal 10 knopen op 1km of 100 wegknooppunten per km² moeten zijn. Dus hoe hoger het cijfer hoe beter de doorwaadbaarheid, fijnmazigheid van het voetgangersnetwerk. Op de kaart met GIS-data (intranet) zie je duidelijk de trage wegen (blauwe lijntjes), de wegknooppunten met buffer van 50/ 100m en de grootte van de bouwblokken (van klein: groen naar zeer groot: rood). Dus hoe meer blauwe lijntjes en groene bouwblokken en minder zwart ziet, hoe beter voor de doorsteekbaarheid. Hoe meer rood en zwart je ziet hoe slechter de doorsteekbaarheid.

Naar regionale uitstraling[7] ligt het projectgebied buiten wandel-tramafstand. 0,6% van de inwoners van de wijk woont op 15 min wandelen of op max. 10 min tramrijden (exacte tijd volgens tijdstabel De Lijn) en 5 min wandelen (400m rond tramhalte op 10 min rijden) van treinstation Zuid t.o.v. 49,1% voor de stad.
48% van de inwoners van de wijk woont op 15 min wandelen of op max. 10 min tramrijden (exacte tijd volgens tijdstabel De Lijn) en 5 min wandelen (400m rond tramhalte op 10 min rijden) van een park & ride (stad 35,4%).
1,2% van de inwoners van de wijk woont op 5 min wandelen van een buurtparking (stad: 26,4%). 0% van de inwoners van de wijk woont op 5 min wandelen van een autodeellocatie (stad: 46,8%).
Het mobiliteitsgedrag van de inwoners van de wijk bestaat uit meer autobestuurders (56% tov stad 42,4%), minder % OV (9,4% tov stad 14,5%) en minder fietsers (23,7% tov stad 34%) dan de stad.
Uit de bevraging van de Antwerpse Monitor vindt iets meer dan 20% van de inwoners uit de Valaar wijk dat er voldoende parkeervoorzieningen zijn, 37% voldoende fietsvoorzieningen en 77% voldoende openbaar vervoer. Uit een andere bevraging blijkt dat bijna de helft van de inwoners van postcode 2610 de beweegnorm haalt (half uur per dag matig tot intensief bewegen).

2.7 Milieu

De luchtkwaliteit, met name stikstofdioxide (NO2)[8] varieert voor het projectgebied van minder dan 30 µg/m³ naar meer dan 40 µg/m³ op de rand langs de A12 (gegevens 2016). De voorspellingen voor 2020 tonen een betere luchtkwaliteit.
Boven de EU-norm van 40 µg/m³ kunnen nadelige gezondheidseffecten optreden bij langdurige blootstelling. 3,5% van de inwoners van de buurt worden hieraan blootgesteld (stad 16,3). Maar er is ook de strengere norm van 20 µg/m³ (WHO, Vlaamse Agentschap Zorg & Gezondheid en Vlaamse luchtbeleidsplan), waarbij iedereen in Antwerpen hieraan wordt blootgesteld.

Het geluid[9] op de site varieert tussen de 60 en 75 dB, dichtst bij de A12.

Boven de 60dB beschouwt men als een matig geluidsklimaat en milderende maatregelen zijn aangewezen. 11% van de inwoners van de buurt wordt hieraan blootgesteld (stad 40,7%). Uit de bevraging van de Antwerpse Monitor zegt 46% van de inwoners uit de wijk Valaar last te hebben van geluid door verkeer in de wijk.
Sowieso moeten gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderopvang, woonzorgcentra (RVT) en ziekenhuizen hierdoor extra aandacht krijgen.

Naar hittebestrijding is naast de onthardingsgraad (zie morfologie) ook de zeer nabije aanwezigheid van koelteplekken zeer belangrijk. In aanvulling op de ruimtelijke spreiding van voorzieningen (zie volgend onderdeel) op buurt, wijk- en stadsdeelniveau, willen we met dit fijnmazig bouwblokniveau, de aandacht vestigen op het belang van de directe nabijheid (2 min. wandelen) van groen, plein of natuur, dit in functie van klimaat en tegen hittestress. In de buurt woont 73,4% van de inwoners op 2 min. wandelen (150m) van een plein, groen, natuur of water (tov stad: 69,9%).

[7] Vanuit de 3 hoogwaardige stations Centraal, Berchem en Zuid maximale reistijd van 15 min: ofwel 15 min/ 1 km wandelen ofwel rechtstreekse verbinding met tram (max 10 min rijden) en max 5 min wandelen (400m buffer)
[8] de stikstofdioxidekaart van 2016, inwoners berekeningen voor 1/01/2017
[9] Volgens de geluidskaart van 2016 (totaal: industrie, lucht-, spoor- en wegverkeer overdag en nacht), inwoners berekeningen voor 1/01/2017

2.8 Voorzieningen

In het projectgebied zijn er tekorten[10] en tekortzones voor de volgende buurtvoorzieningen:, speelterrein, superette, slager en bakker. Er zijn tekorten (en geen tekortzones) voor buurtsportterrein en kinderopvang (55 pl) en tekortzones voor basisschool, jeugdwerk, bank en apotheker.

In het projectgebied zijn er tekorten[11] en tekortzones voor de volgende wijkvoorzieningen: wijkgebruiksgroen en pleinen, tekortzones voor dienstencentrum en tekorten voor hondenloopzone en supermarkt.

In het projectgebied zijn er tekorten[12] en tekortzones voor de volgende stadsdeelvoorzieningen: zwembad, recyclagecentrum en stadskantoor. Er zijn tekorten (en geen tekortzones) voor samen- of volkstuin, middenschool, sporthal, bibliotheek en cultuurcentrum.

Voor de volgende voorzieningen zijn er geen tekorten of tekortzones: gebruiksgroen en pleinen, huis-en tandartsen, stadsdeelgebruiksgroen, DKO Muziek, DKO Beeld, fuifruimte, jeugdhuis en centrum, bibliotheek en politiekantoor.

Uit de bevraging van de Antwerpse Monitor vindt 44% van de inwoners uit de wijk Valaar dat er voldoende groen is, 56% voldoende speelvoorzieningen, 58% voldoende kinderopvang, 74% voldoende basisonderwijs, 47% voldoende jeugdvoorzieningen (+12), 61% voldoende sportinfrastructuur en 60% voldoende culturele voorzieningen.

[10] wijk Wilrijk-Valaar
[11] wijk Wilrijk-Valaar, Wilrijk-Kiel, Wilrijk-Hoogte
[12] wijken Wilrijk-Valaar, Wilrijk-Koornbloem,Wilrijk-Hoogte, Wilrijk-Centrum, Antwerpen-Kiel, Antwerpen-Tentoonstellingswijk, Antwerpen-Middelheim, Hoboken-Noord, Hoboken-Centrum, Hoboken-Zuidoost

3 Socio-demografie

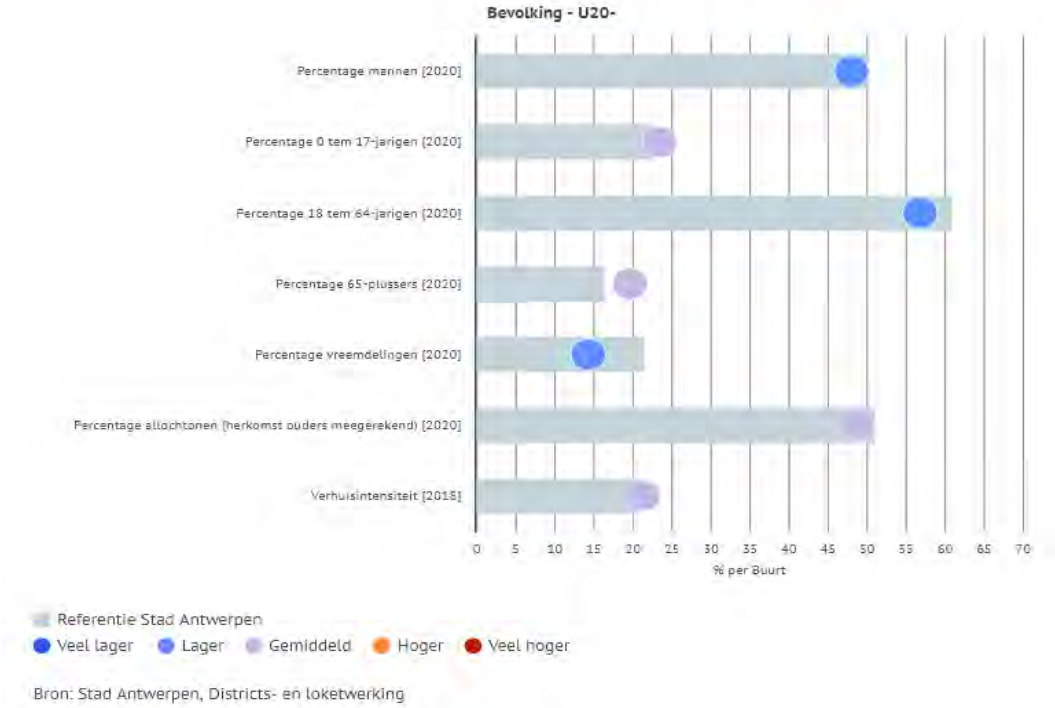
3.1 Demografie

De buurt Valaar-De Brem (U20-) kenmerkt zich door een vrij hoge bevolkingsdichtheid **(**6.411 inw/km²), een lage gemiddelde woondichtheid[13] (37 hh/ha tov stad: 43,9), iets minder 18 tot 64-jarigen en iets meer jongeren en 65 plussers dan gemiddeld, een iets lager % allochtonen (49% tov stad: 51,1). Van de allochtonen is het vooral de Marokkaanse en Turkse gemeenschap die in de buurt woont. De gezinsgrootte (2,34) is wat hoger dan het stadsgemiddelde (2,20). Iets meer dan een derde van de huishoudens zijn alleenstaanden en er zijn meer gehuwden met en zonder kinderen dan gemiddeld voor de stad.
Naar sociale cohesie in de wijk blijkt dat er gemiddeld 4,6 activiteiten van Stadsmakers georganiseerd zijn in Valaar (tov stad: 4,8). Uit de bevraging van de Antwerpse Monitor zegt 31 % van de inwoners uit de wijk Valaar deel te nemen aan activiteiten (tov stad: 29,9%) en 51% voelt zich thuis bij de mensen in de wijk (tov stad: 55,2%).

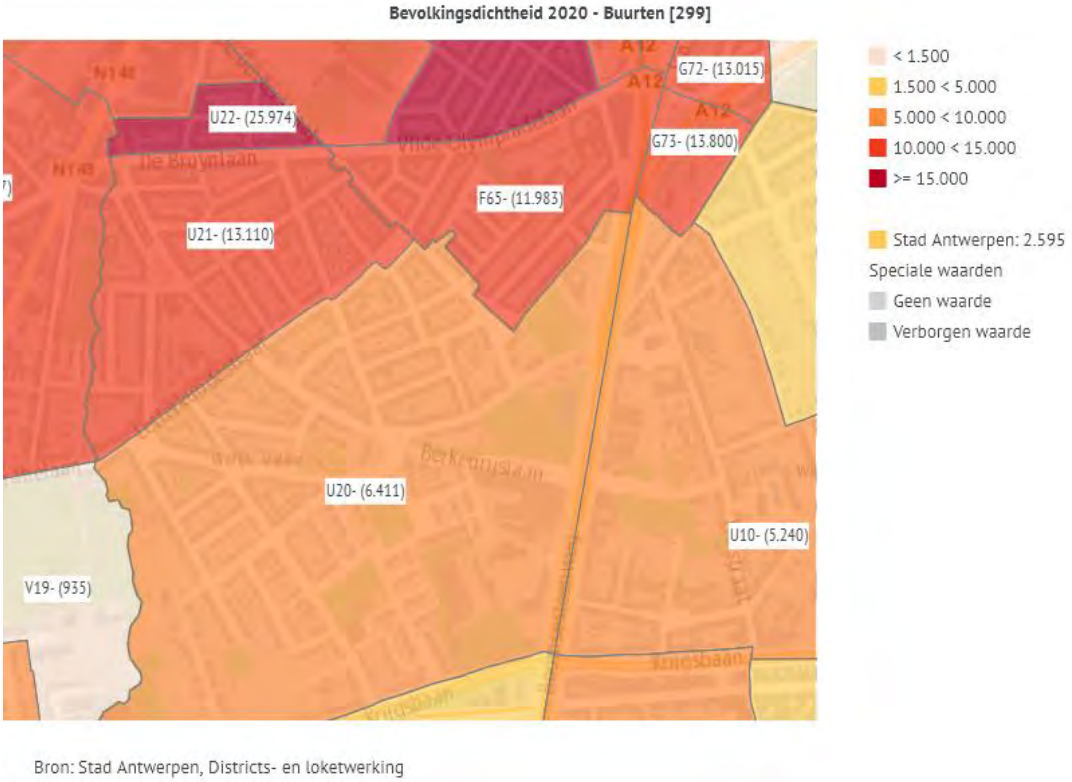
De volledige tabel met alle cijfers over demografie van de buurt, wijk, postzone/ district en stad Antwerpen vind je hier: *Tabel Demografie.* Alle tabellen, grafieken kaarten die volgen vind je gebundeld hier: *Demografie (stad in cijfers)*

[13] aantal huishoudens tov woongebied (gebied dat in hoofdzaak juridisch bestemd is voor wonen, dus zonder groen, industrie, …)

Grafiek Bevolking (buurt)

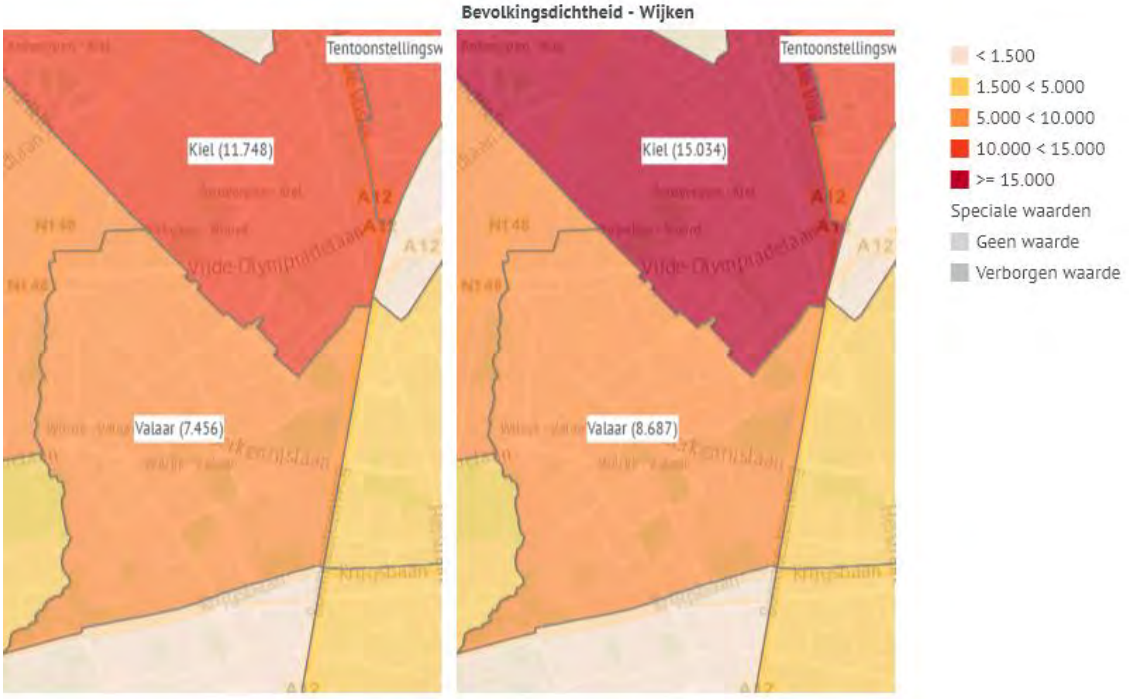


Kaart Bevolkingsdichtheid (buurten)



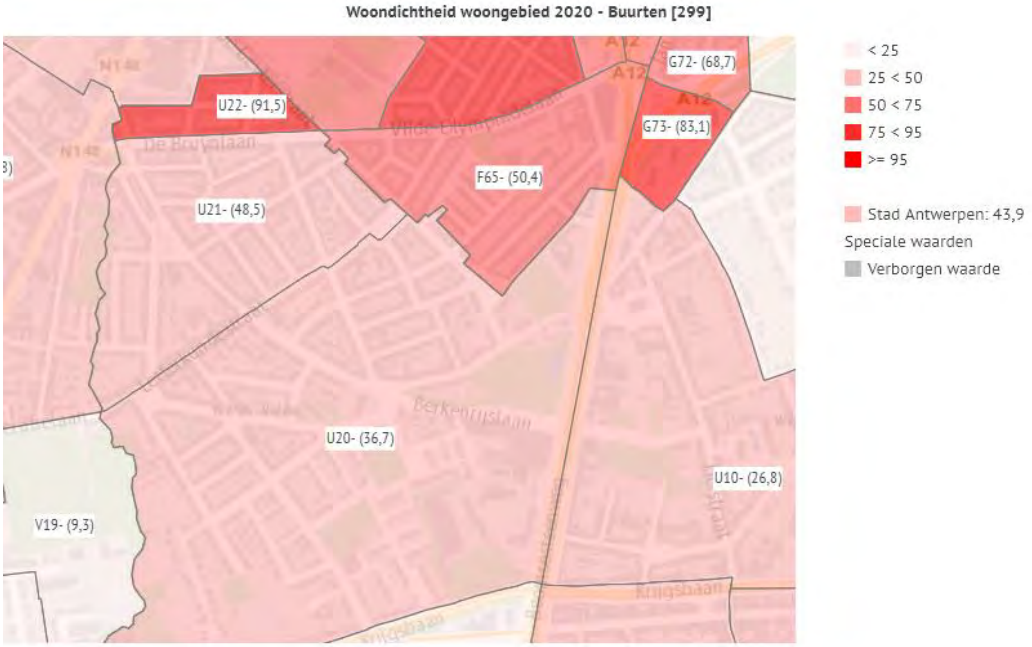
Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart Evolutie bevolkingsdichtheid (wijken)



Bron: Stad Antwerpen, Districts- en loketwerking

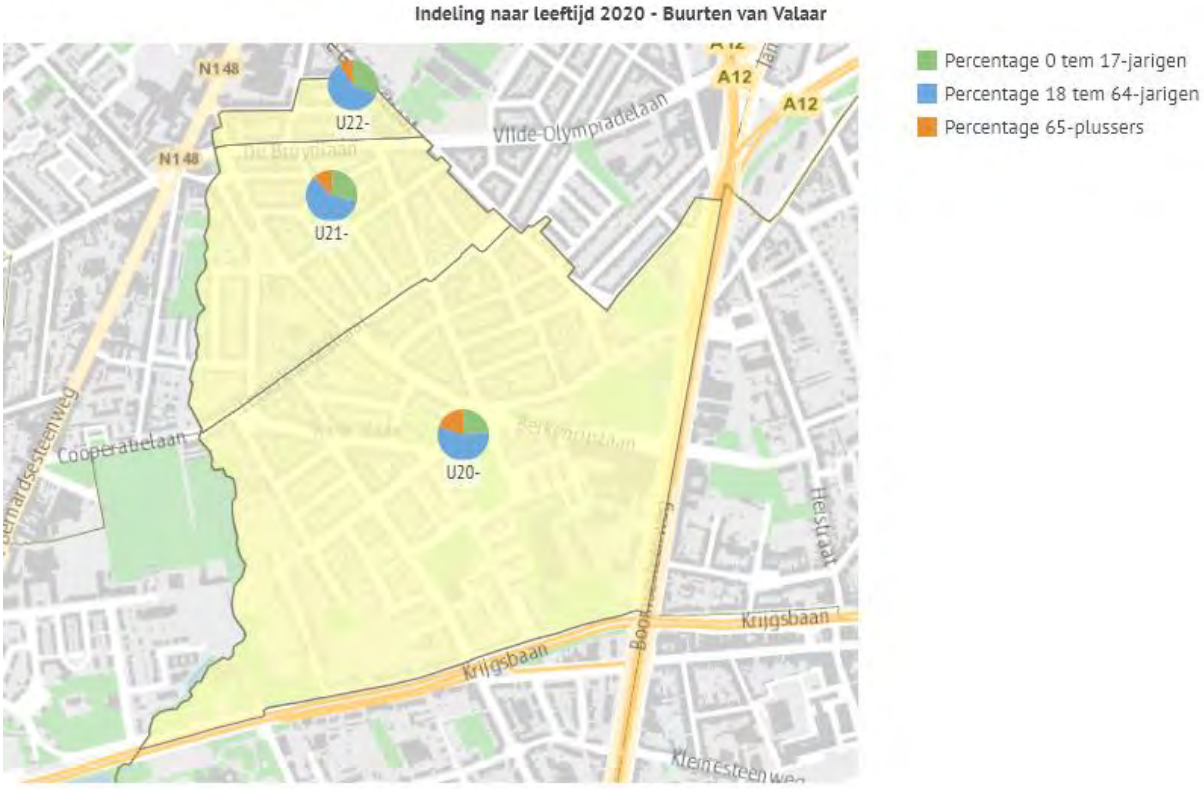
Kaart Woondichtheid (buurten)



Bron: Stad Antwerpen, Stadsontwikkeling

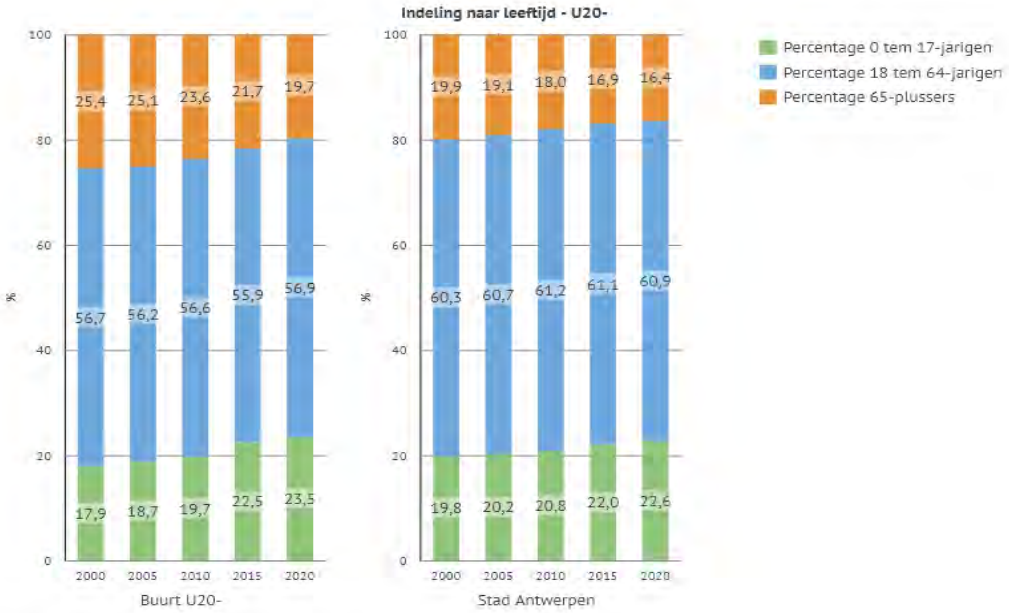
Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart Leeftijdsgroepen (wijken)



Bron: Stad Antwerpen, Districts- en loketwerking

Grafiek Evolutie leeftijdsgroepen (buurt)

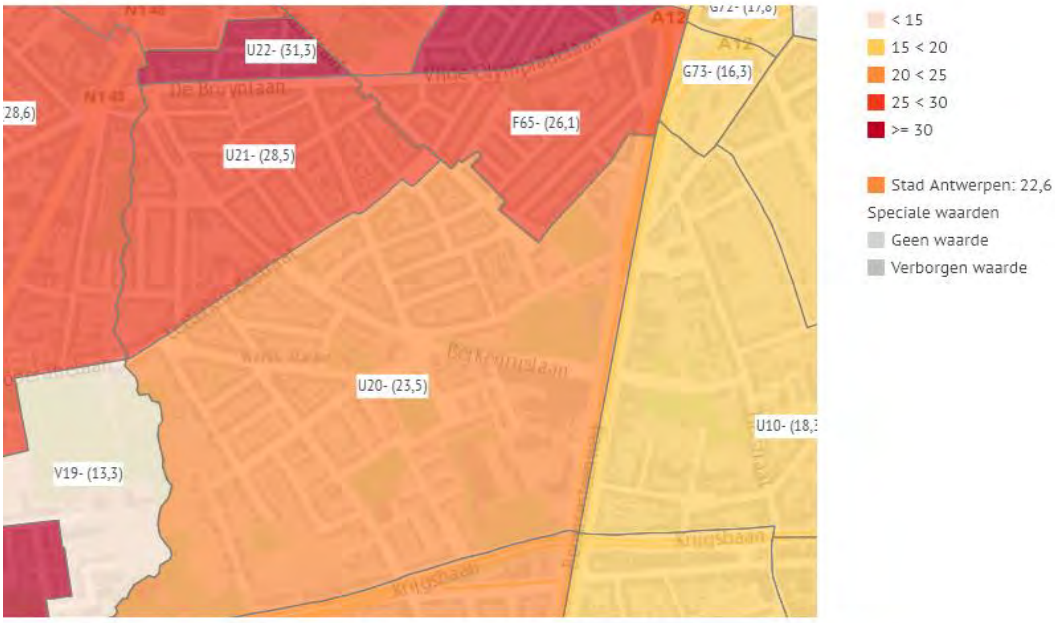


Bron: Stad Antwerpen, Districts- en loketwerking

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart aandeel jongeren (buurten)

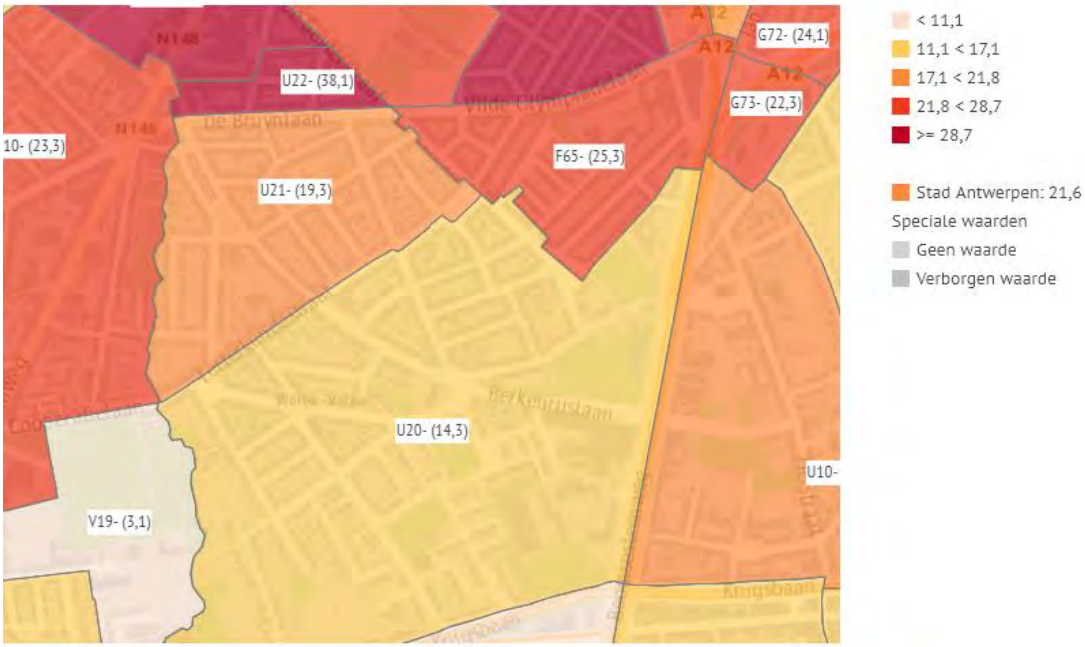
Percentage 0 tem 17-jarigen 2020 - Buurten [299]



Bron: Stad Antwerpen, Districts- en loketwerking

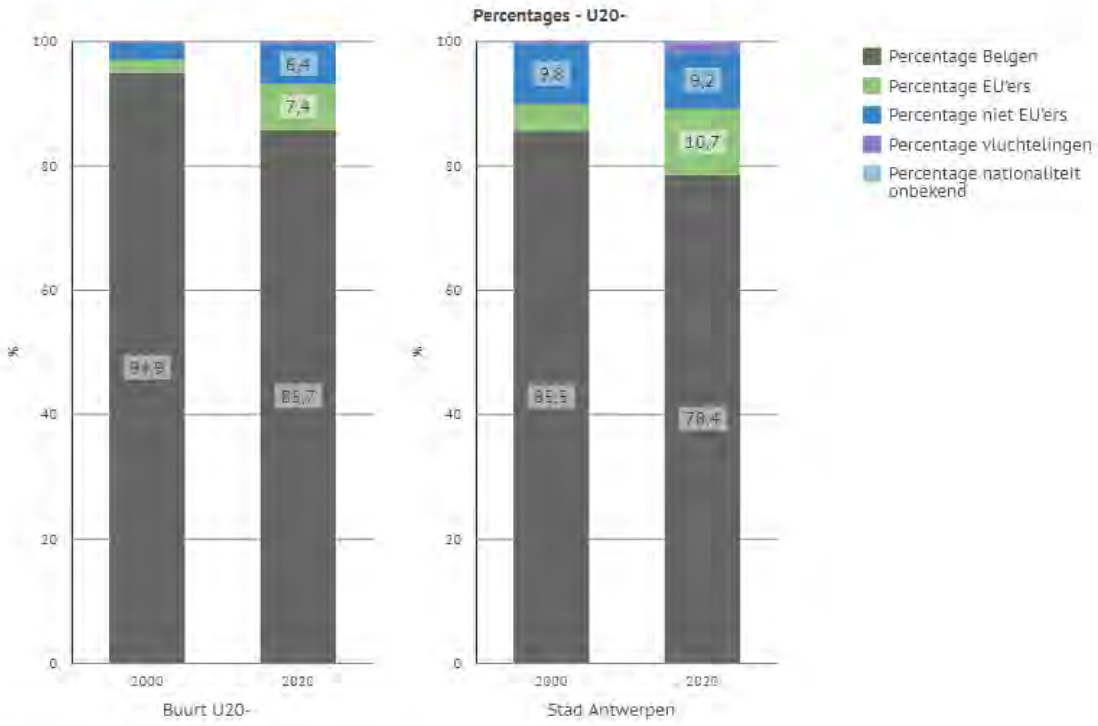
Kaart Nationaliteit- vreemdelingen (buurten)

Percentage vreemdelingen 2020 - Buurten [299]



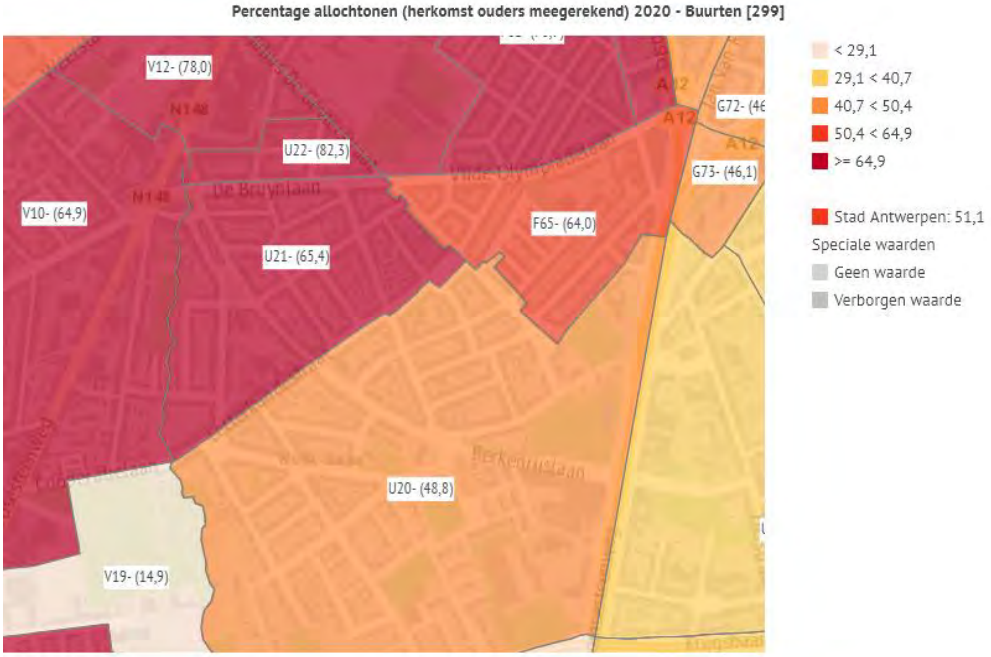
Bron: Stad Antwerpen, Districts- en loketwerking

Grafiek Evolutie nationaliteit



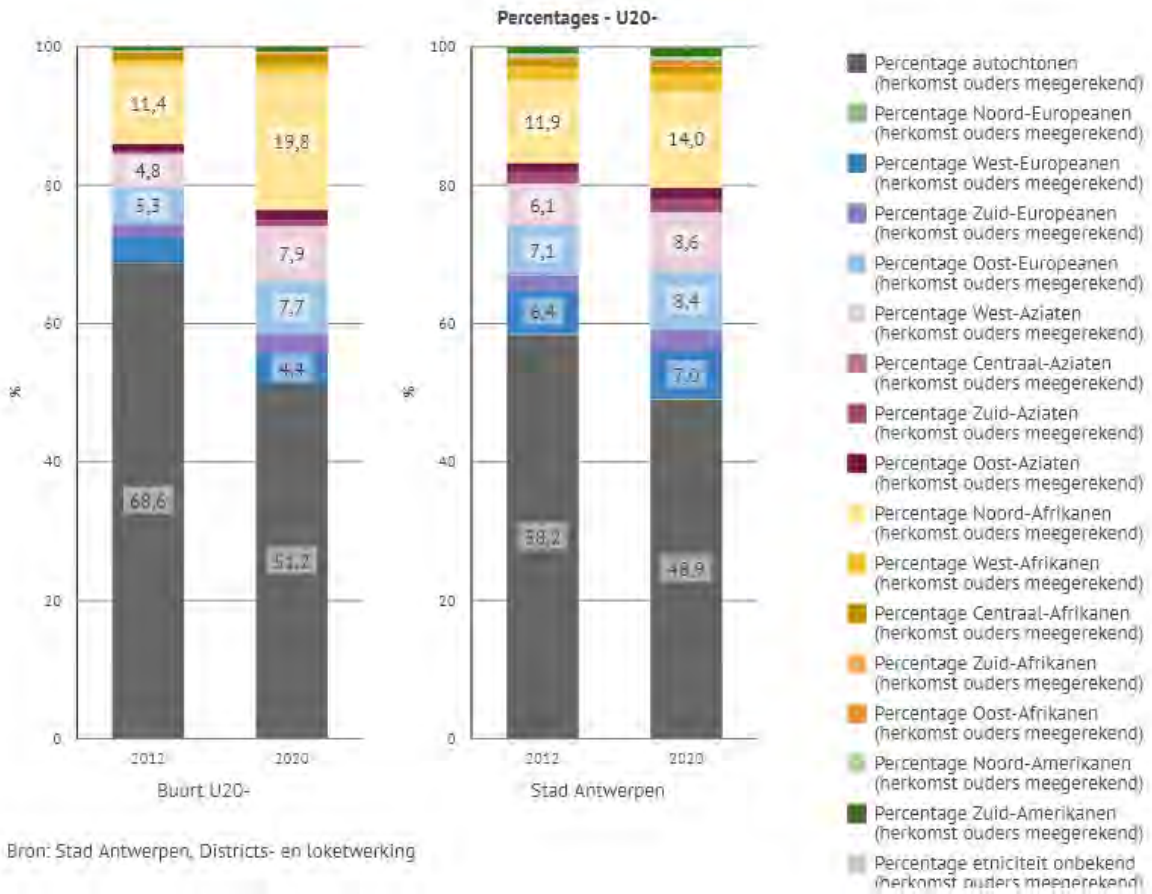
Bron: Stad Antwerpen, Districts- en loketwerking

Kaart Herkomst- allochtonen (buurten)



Bron: Stad Antwerpen, Districts- en loketwerking

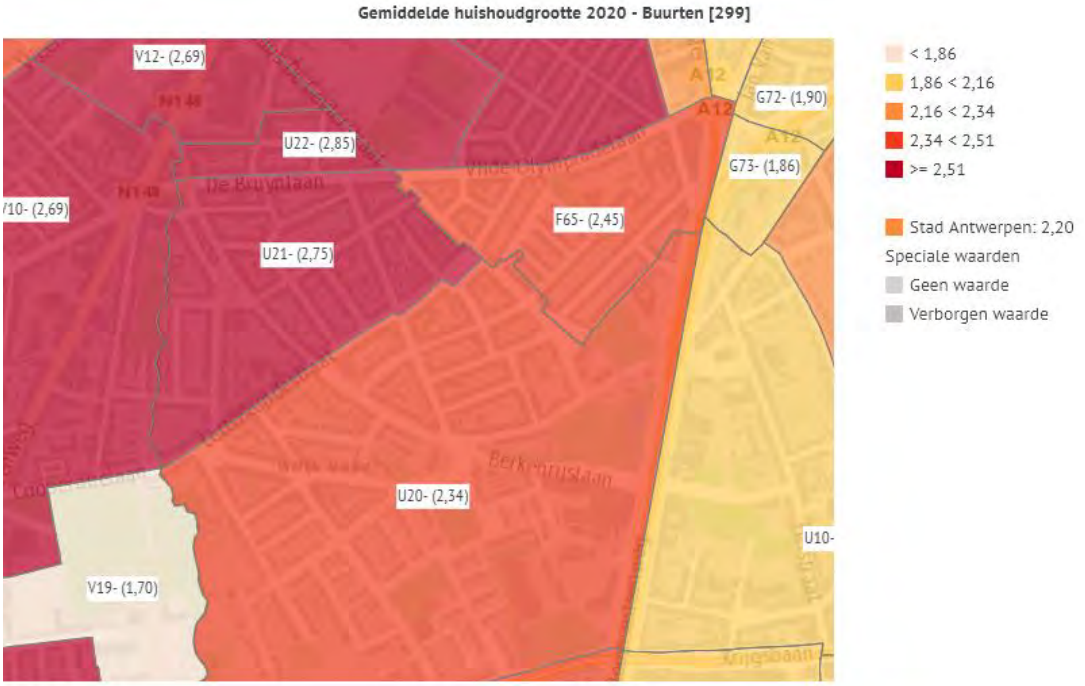
Grafiek Evolutie herkomst (buurt)



Tabel Herkomst

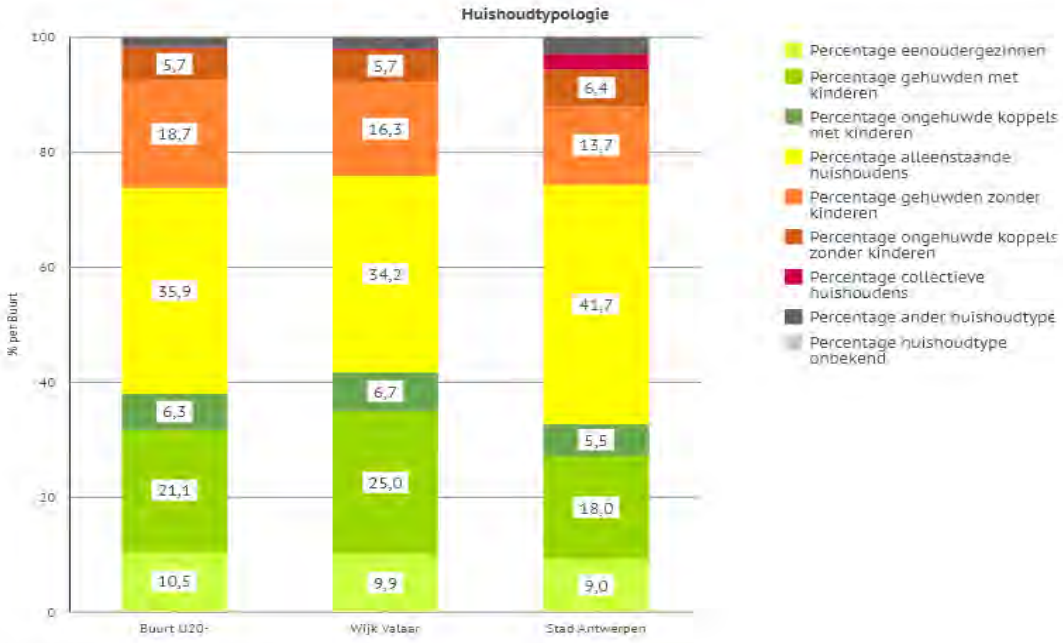
Inwoners naar herkomst			
	Buurt U20-	**Wijk Valaar**	**Stad Antwerpen**
BELGIE	51,2%	41,7%	48,9%
MAROKKO	19,2%	23,9%	13,3%
TURKIJE	6,1%	8,4%	4,2%
NEDERLAND	3,7%	4,4%	4,7%

Kaart Gezinsgrootte (buurten)



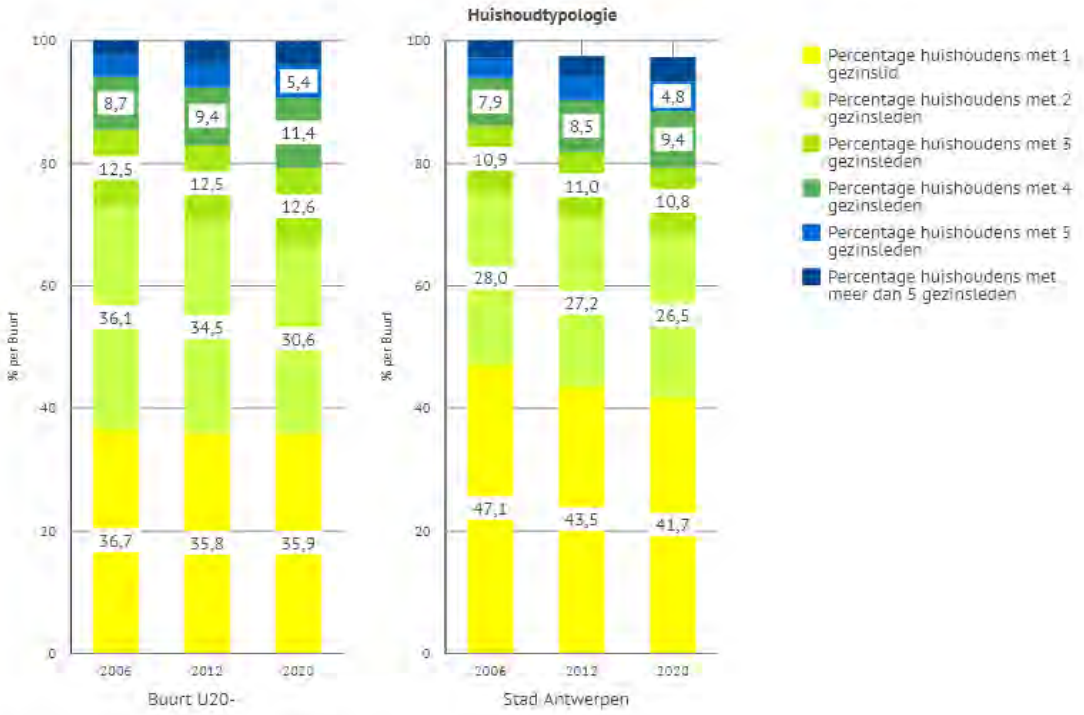
Bron: Stad Antwerpen, Districts- en loketwerking

Grafiek gezinstypologie



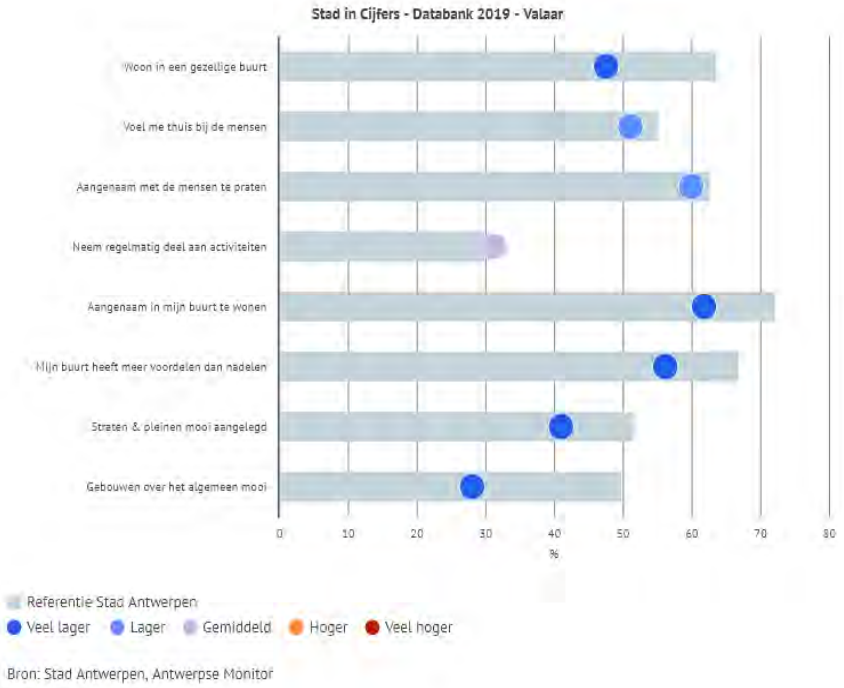
Bron: Stad Antwerpen, Districts- en loketwerking

Grafiek Evolutie gezinstypologie



Bron: Stad Antwerpen, Districts- en loketwerking

Kaart Sociale Cohesie- aangename buurt (wijk)

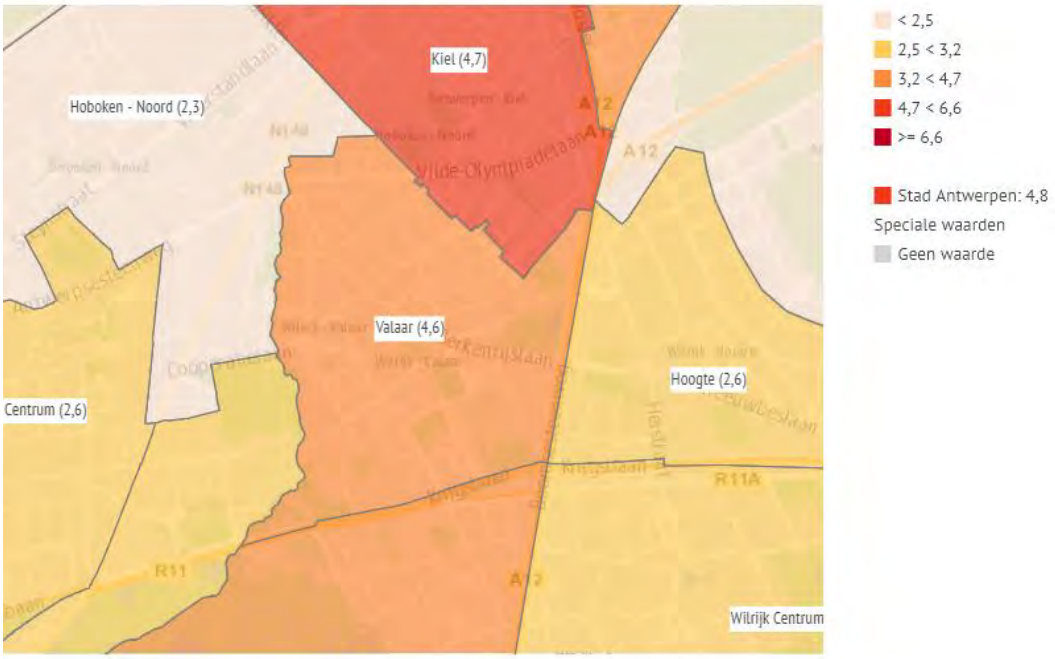


Bron: Stad Antwerpen, Antwerpse Monitor

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart Sociale Cohesie- Stadsmakers (wijken)

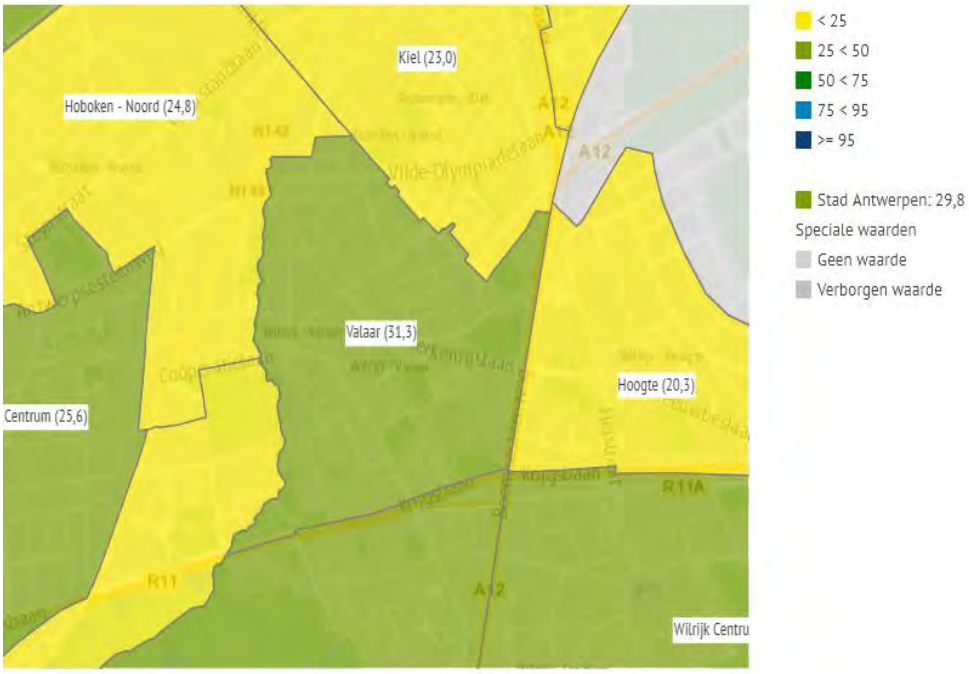
Activiteiten van Stadsmakers per 1.000 inwoners 2018 - Wijken [64]



Bron: Stad Antwerpen, Sociale Dienstverlening, Gemeenschapsvorming, Stadsmakers

Kaart Sociale Cohesie-Georganiseerd- subjectief (wijken)

Neem regelmatig deel aan activiteiten 2019 - Wijken [64]

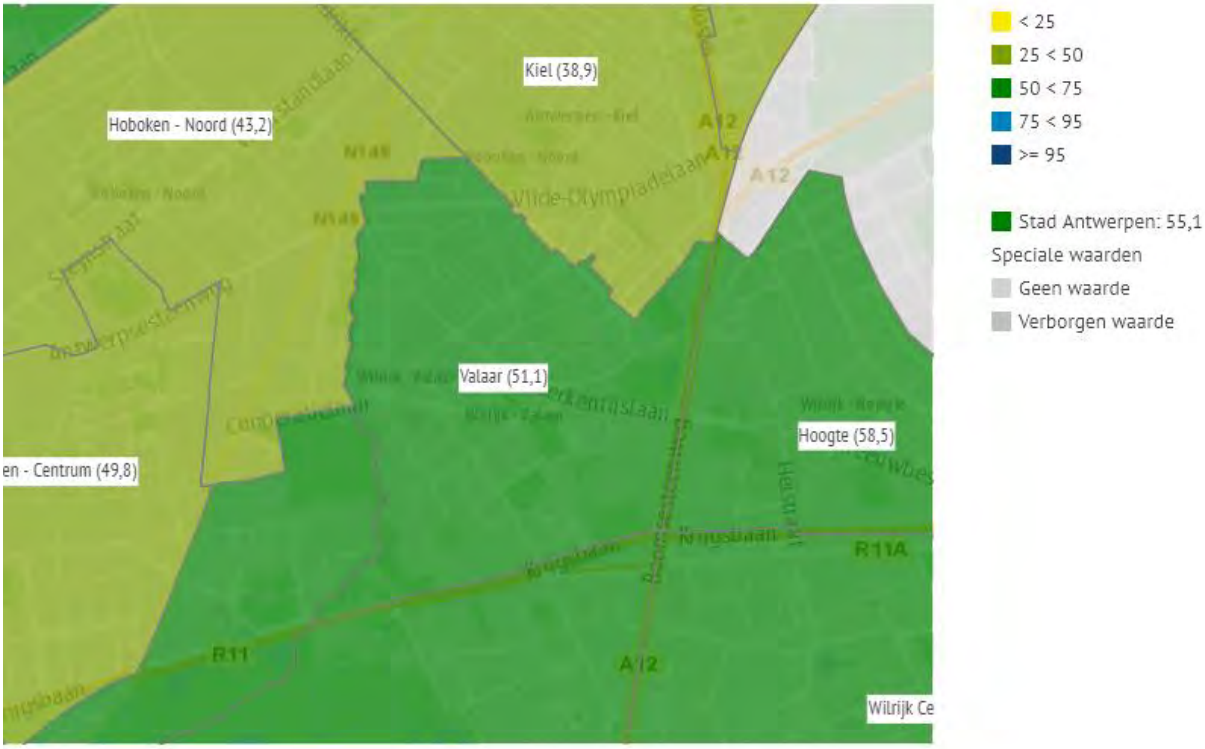


Bron: Stad Antwerpen, Antwerpse Monitor

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart Sociale Cohesie-Spontaan- subjectief (wijken)

Voel me thuis bij de mensen 2019 - Wijken [64]



Bron: Stad Antwerpen, Antwerpse Monitor

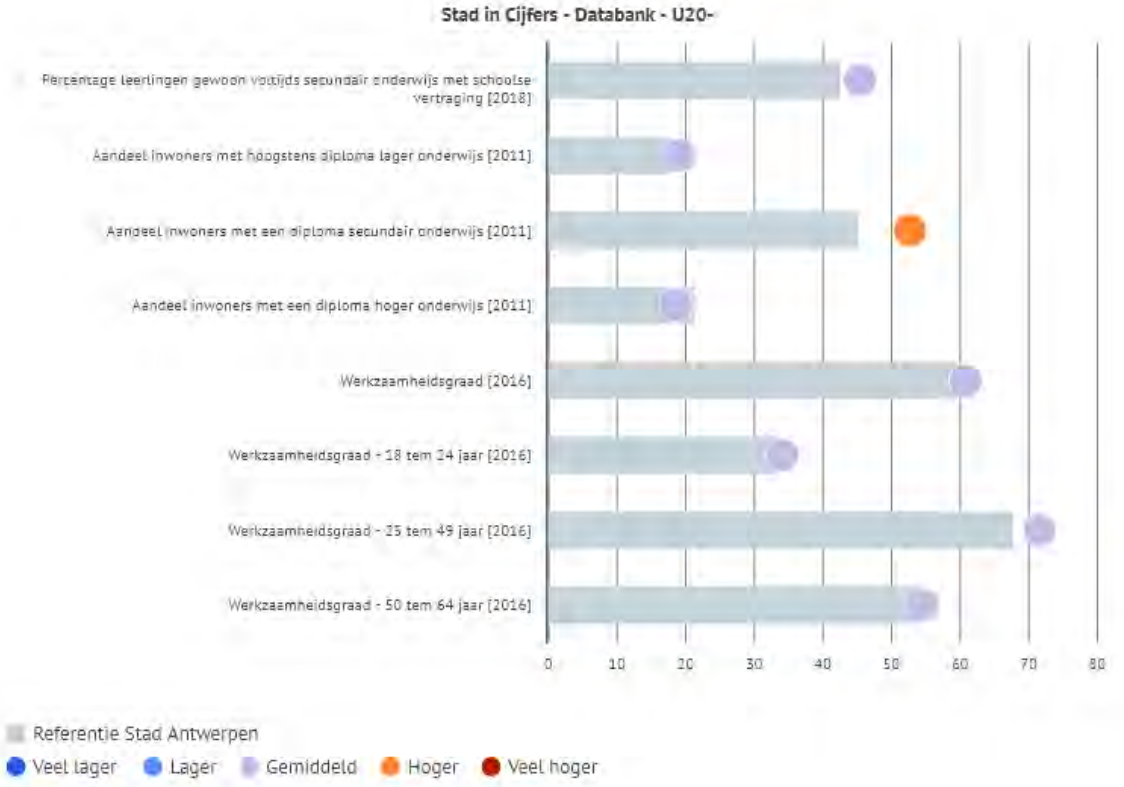
Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

3.2 Socio

De buurt Valaar-De Brem kent een gemiddelde schoolse vertraging, een gemiddeld aandeel laag- en hoogopgeleiden, meer inwoners met een diploma secundair onderwijs en een gemiddelde werkzaamheids-graad. Er is ook een gemiddelde werkloosheid (10,6% tov stad: 11,3%), een gemiddeld netto inkomen (19.945€ tov stad: 19.911€) en een lage kansarmoede index (4 tov stad: 4,9).

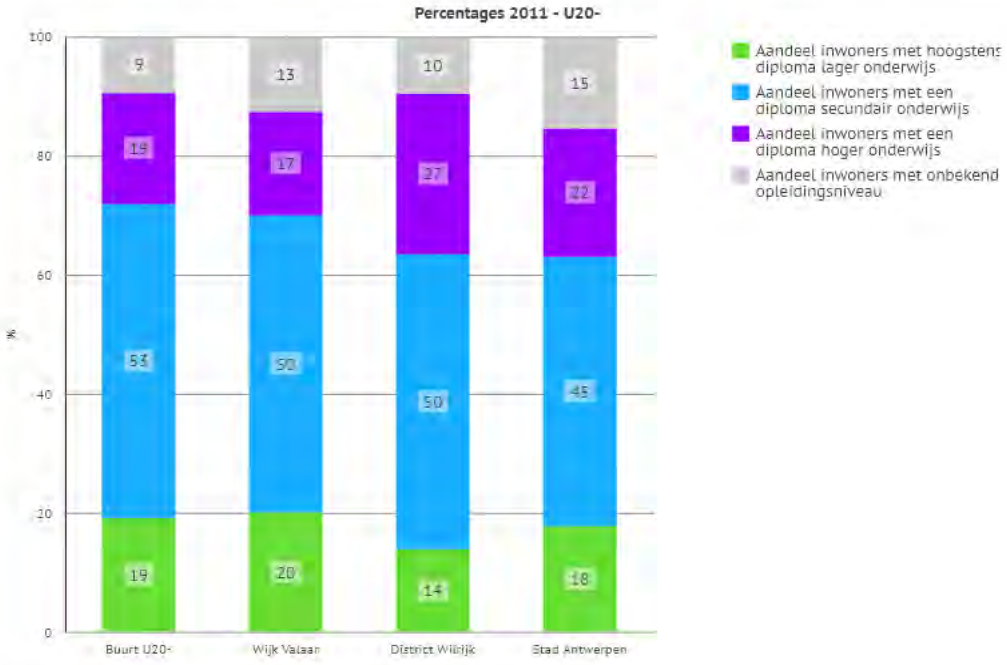
De volledige tabel met alle cijfers over sociale kenmerken van de buurt, wijk, postzone/ district en stad Antwerpen vind je hier: *Tabel Socio* Alle tabellen, grafieken kaarten die volgen vind je gebundeld hier: *Socio (stad in cijfers)*

Grafiek Opleidingsniveau en werkzaamheidsgraad (buurt)



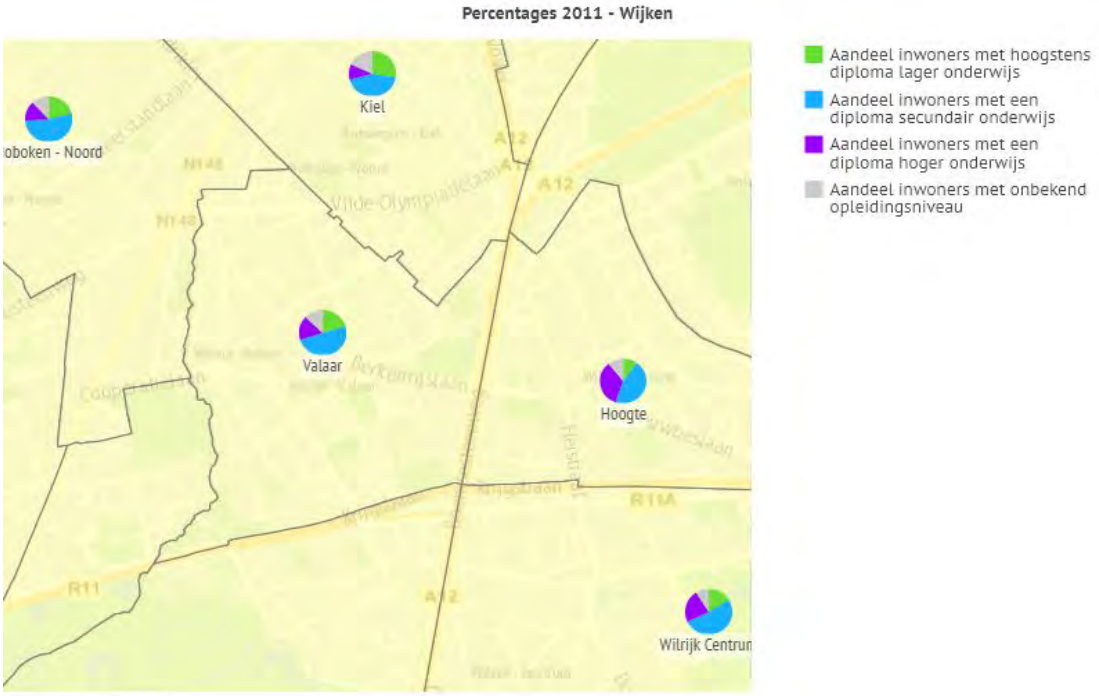
Bron: Vlaamse Gemeenschap, Departement Onderwijs, Afdeling Begroting en Gegevensbeheer, Census 2011, Kruispuntbank Sociale Zekerheid

Grafiek Opleidingsniveau



Bron: Census 2011

Kaart Opleidingsniveau (wijken)

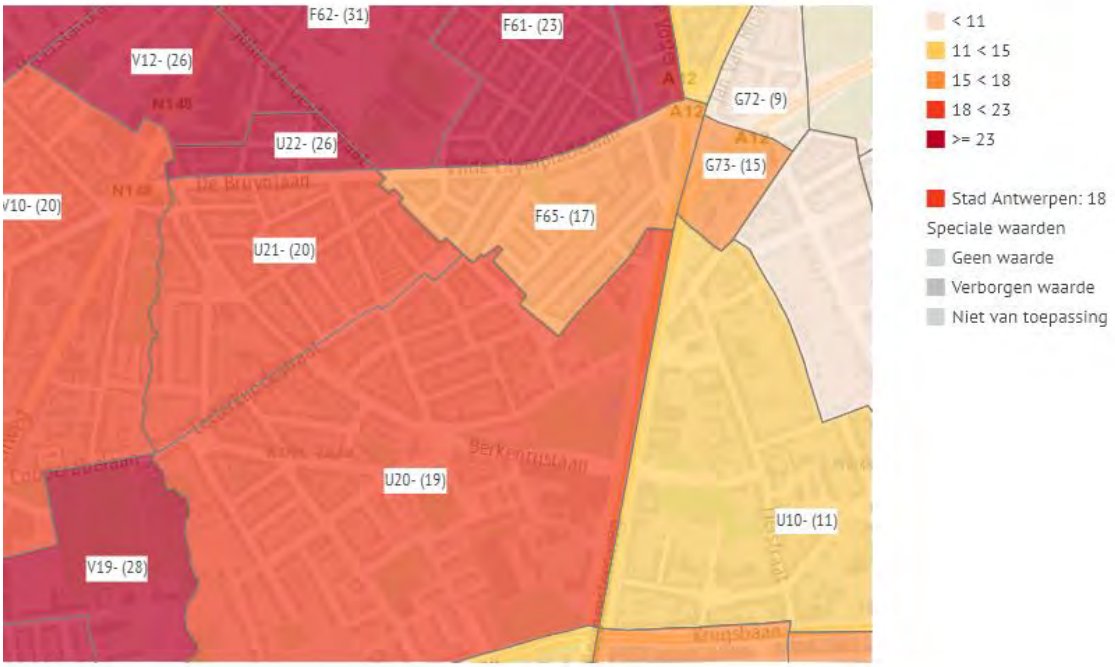


Bron: Census 2011

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart Lager opgeleiden (buurten)

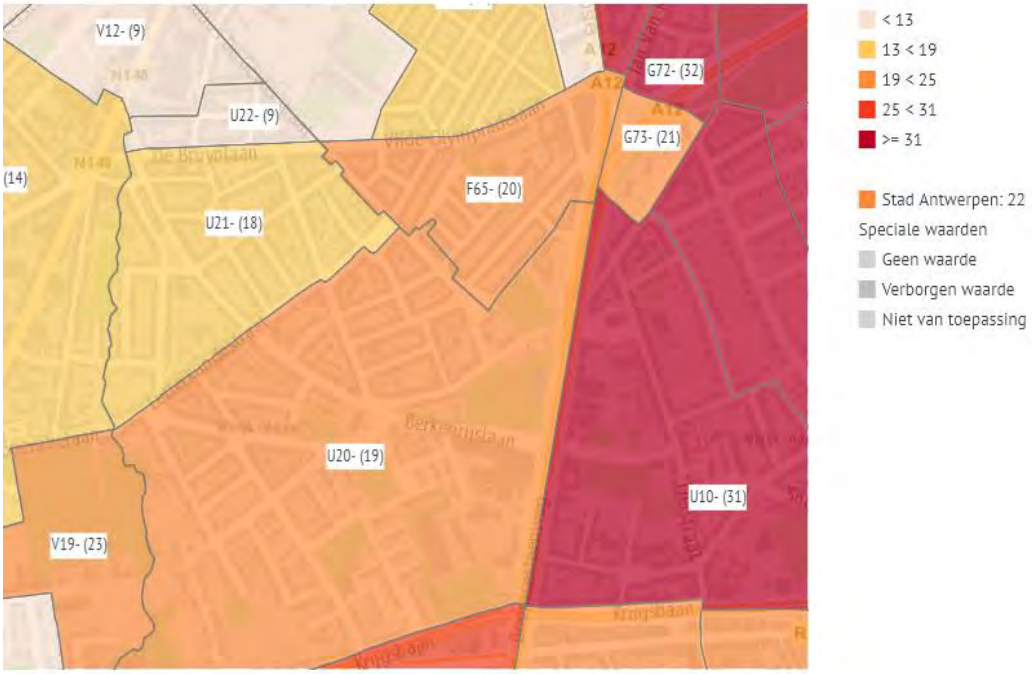
Aandeel inwoners met hoogstens diploma lager onderwijs 2011 - Buurten [299]



Bron: Census 2011

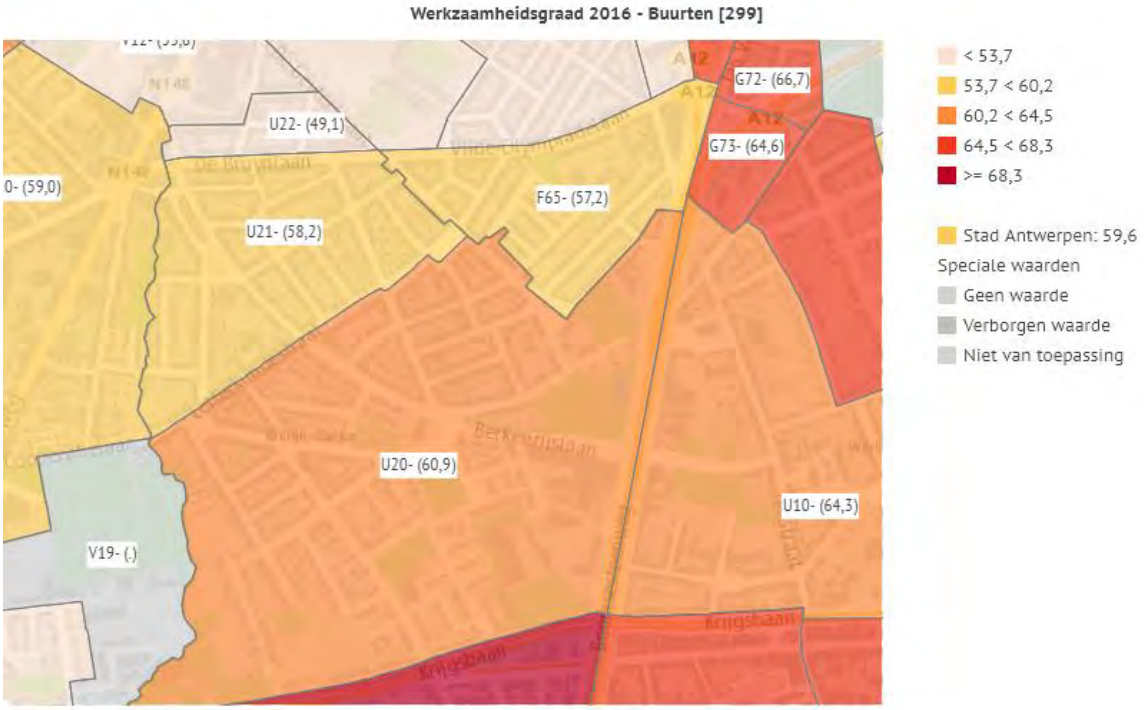
Kaart Hoger opgeleiden (buurten)

Aandeel inwoners met een diploma hoger onderwijs 2011 - Buurten [299]



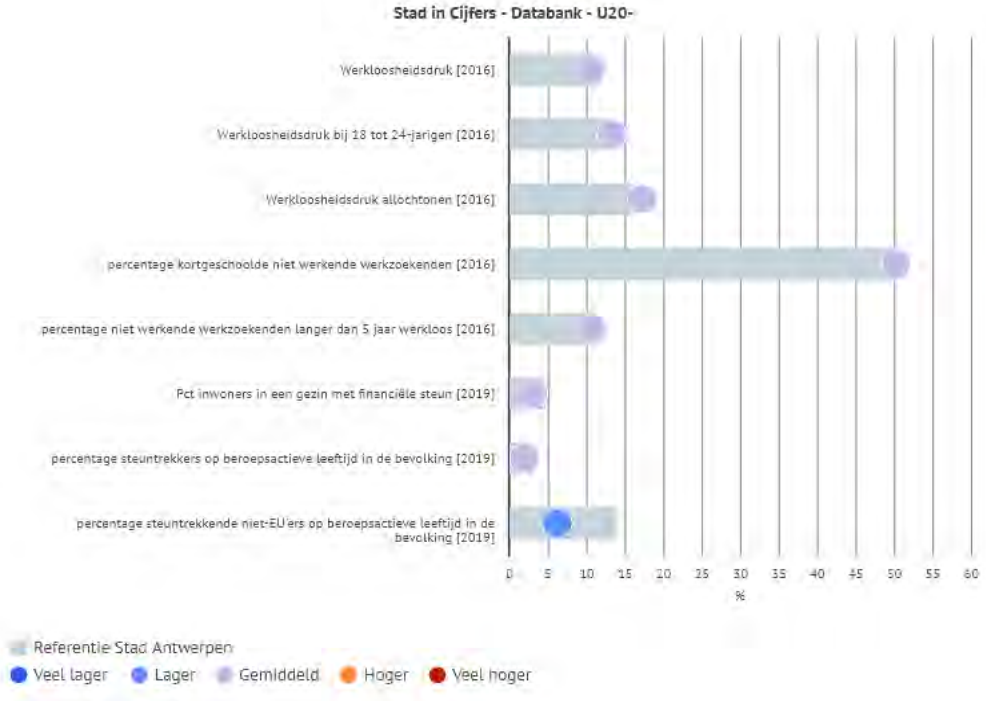
Bron: Census 2011

Kaart Werkzaamheidsgraad (buurten)



Bron: Kruispuntbank Sociale Zekerheid

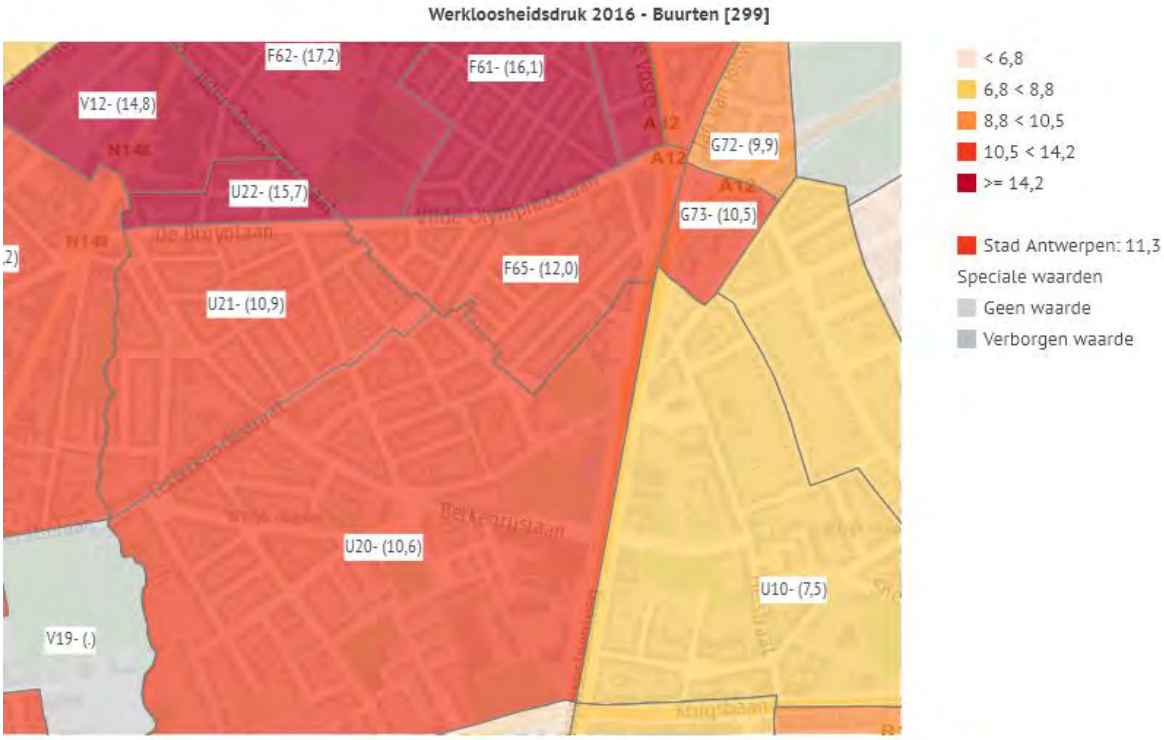
Grafiek Werkloosheid en steuntrekkers (buurt)



Bron: VDAB, OCMW, Antwerpen

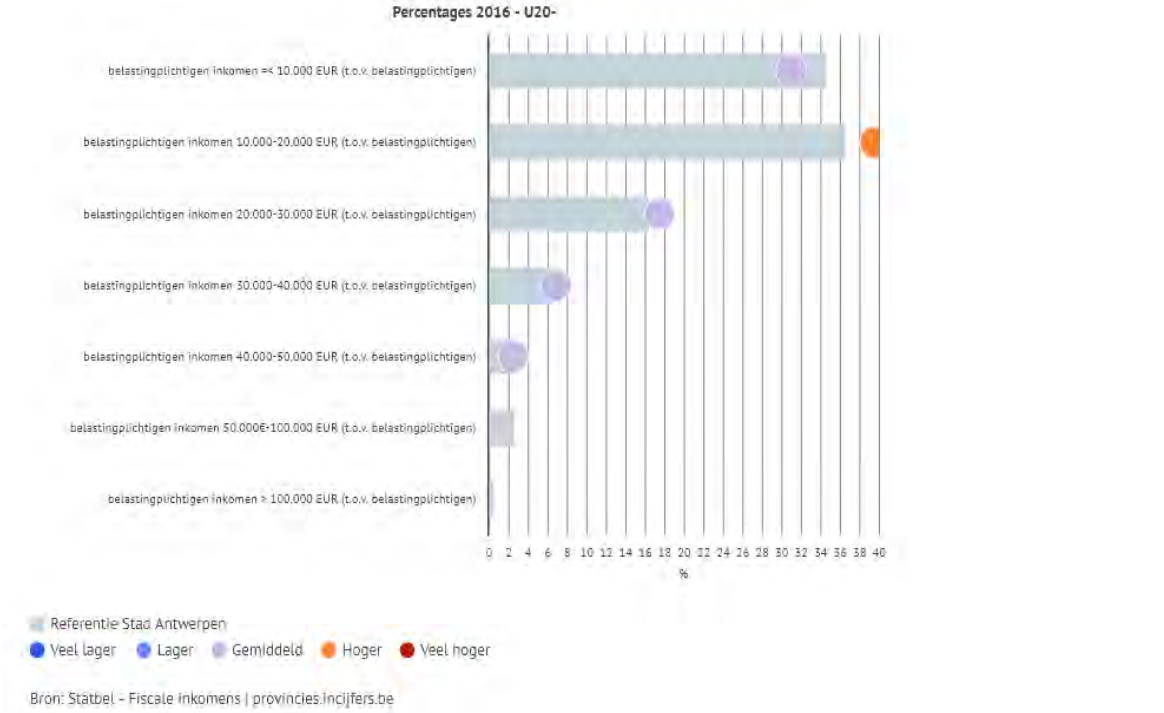
Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart Werkloosheidsdruk (buurten)



Bron: VDAB

Grafiek Netto inkomen (buurt)

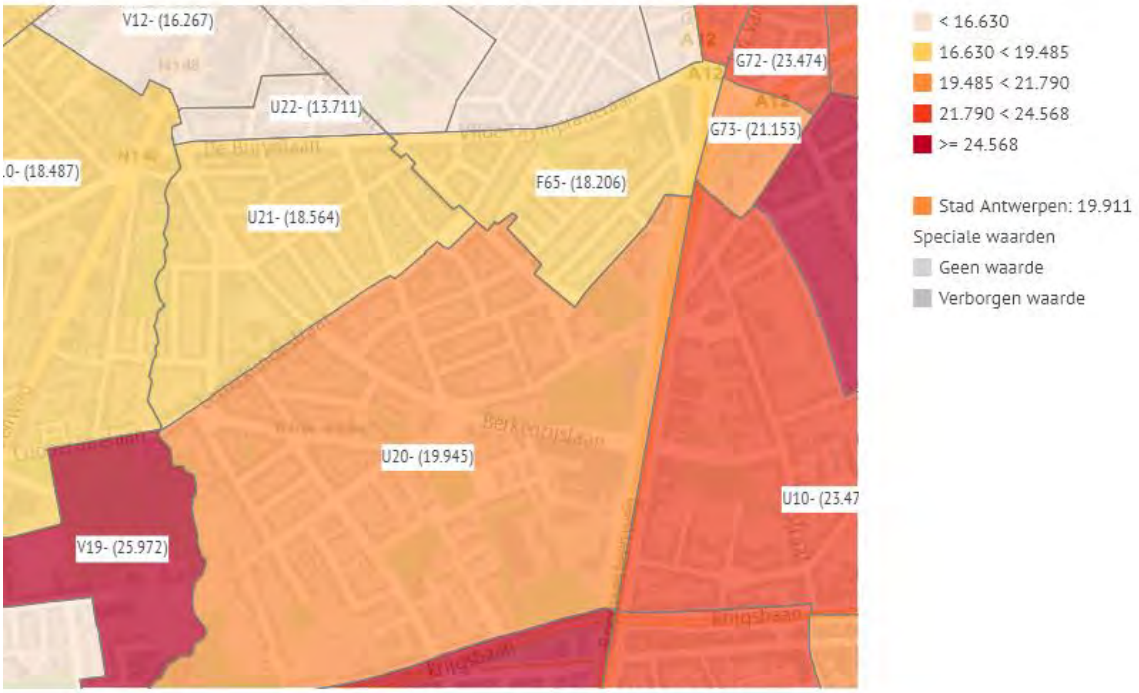


Bron: Statbel - Fiscale inkomens | provincies.incijfers.be

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart Gemiddeld netto inkomen (buurten)

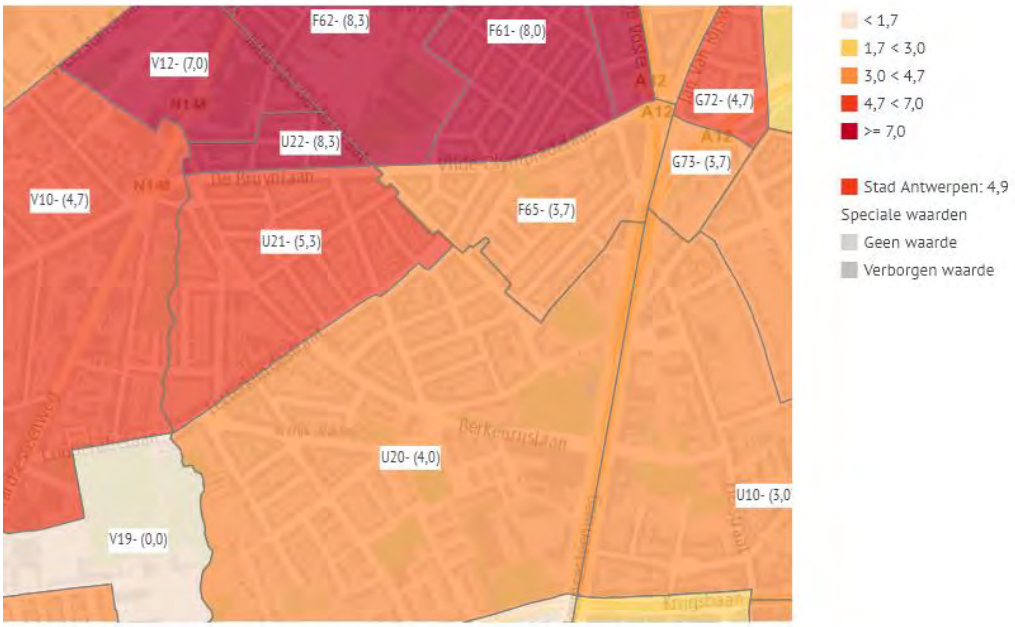
gemiddeld netto belastbaar inkomen per belastingsplichtige 2016 - Buurten [299]



Bron: Statbel - Fiscale inkomens | provincies.incijfers.be

Kaart Kansarmoedeindex (buurten)

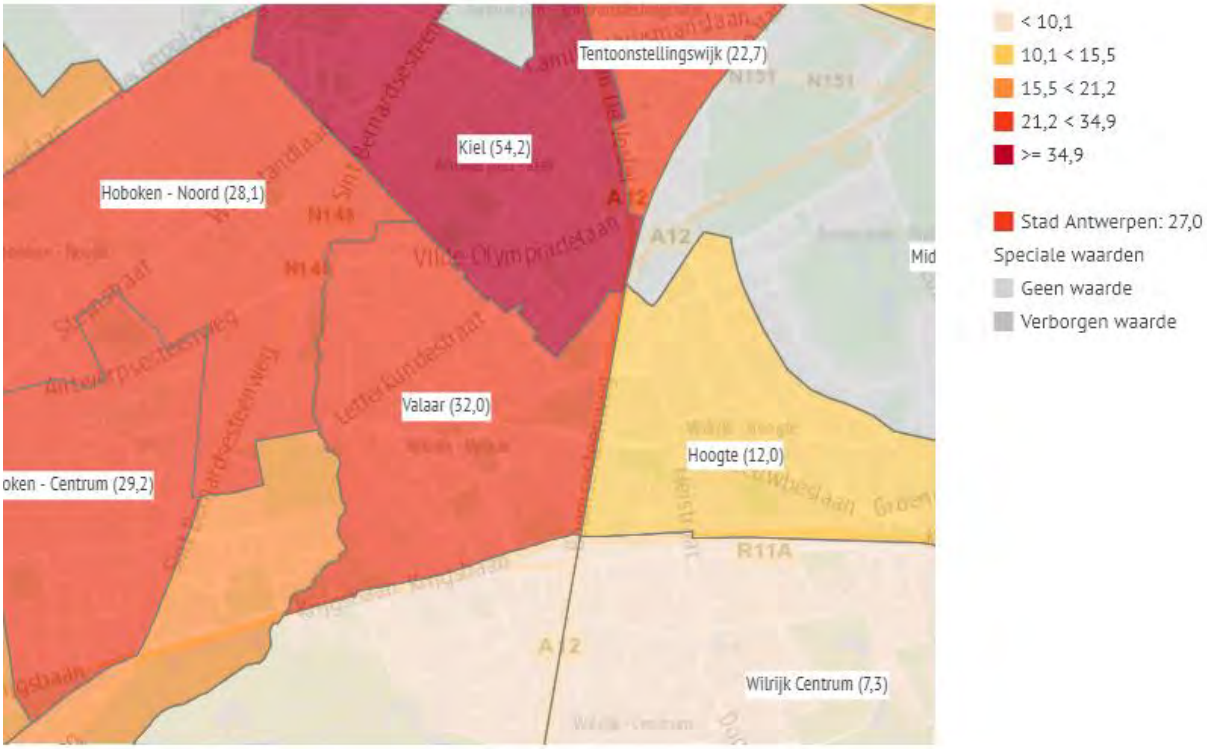
Kansarmoede-index 2015 - Buurten [299]



Bron: Stad Antwerpen, Studiedienst

Kaart Geboorten kansarme gezinnen (wijken)

Aandeel geboorten in kansarme gezinnen 2015 - Wijken [64]



Bron: Kind en Gezin

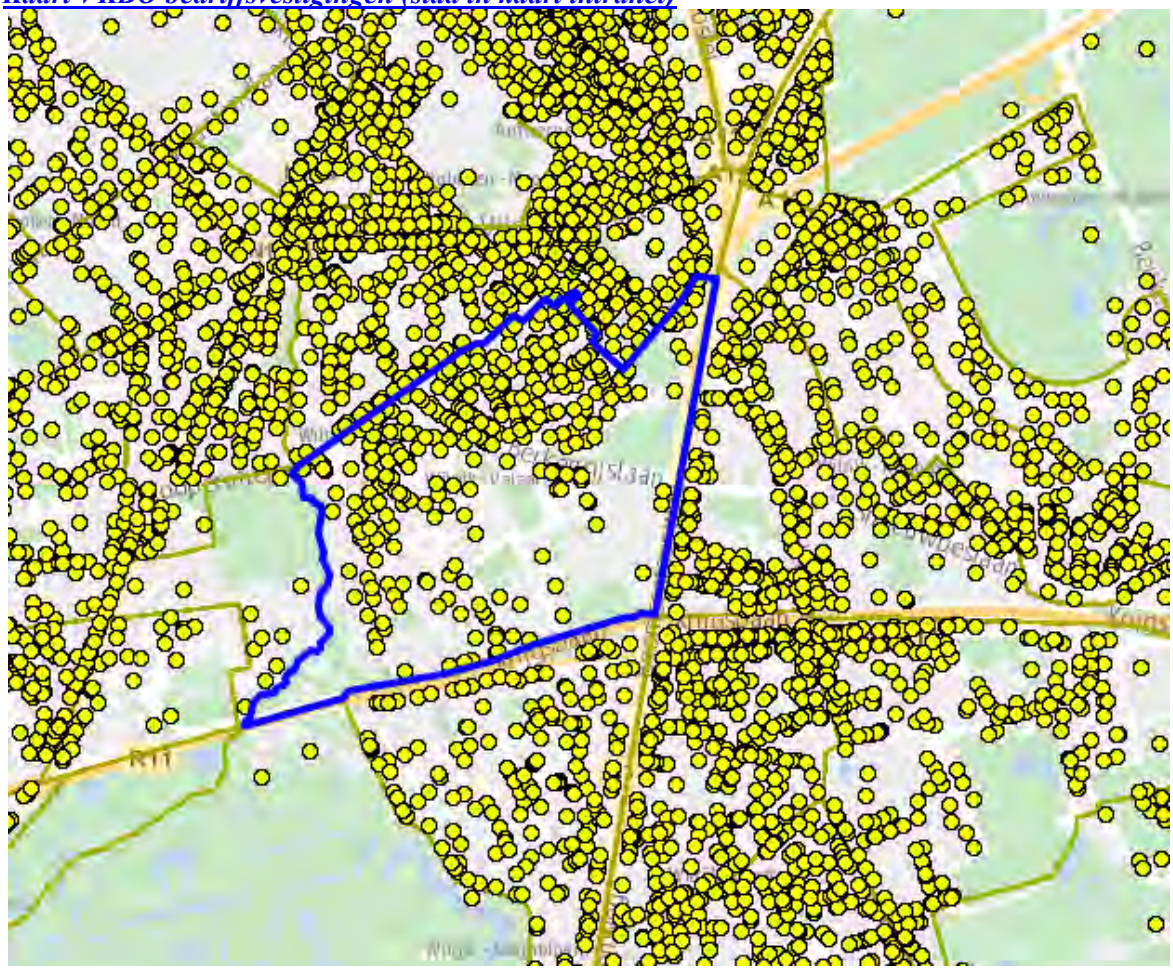
Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

4 Economie

Er zijn 474 bedrijfsvestigingen in de buurt U20-, waardoor deze per km² rond het gemiddelde voor de stad liggen. Het zijn vooral vestigingen in de tertiaire sector, voornamelijk kantooractiviteit en kennisintensieve sector. Het winkelapparaat in de buurt scoort zeer laag: maar 6 handelspanden per 1.000 inwoners t.o.v. 21 voor de stad. Qua detailhandel is er vooral veel dagelijkse voeding t.o.v. de stad. De commerciële leegstand bedraagt 3% en is laag (stad 13,0%).
Uit de bevraging van de Antwerpse Monitor vindt 85% van de inwoners uit de wijk Valaar dat er voldoende winkels (dagelijkse aankopen) aanwezig zijn in de wijk.

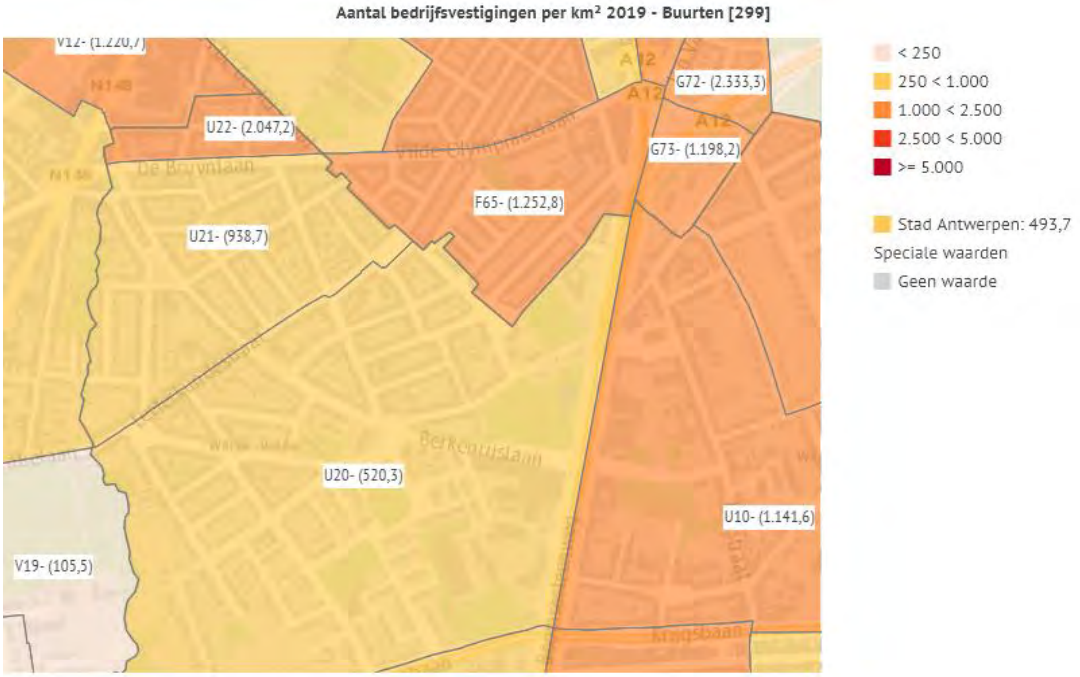
De volledige tabel met alle cijfers over economie van de buurt, wijk, postzone/ district en stad Antwerpen vind je hier: *Tabel Economie* Alle tabellen, grafieken kaarten die volgen vind je gebundeld hier: *Economie (stad in cijfers)*

Kaart VKBO bedrijfsvestigingen (stad in kaart intranet)



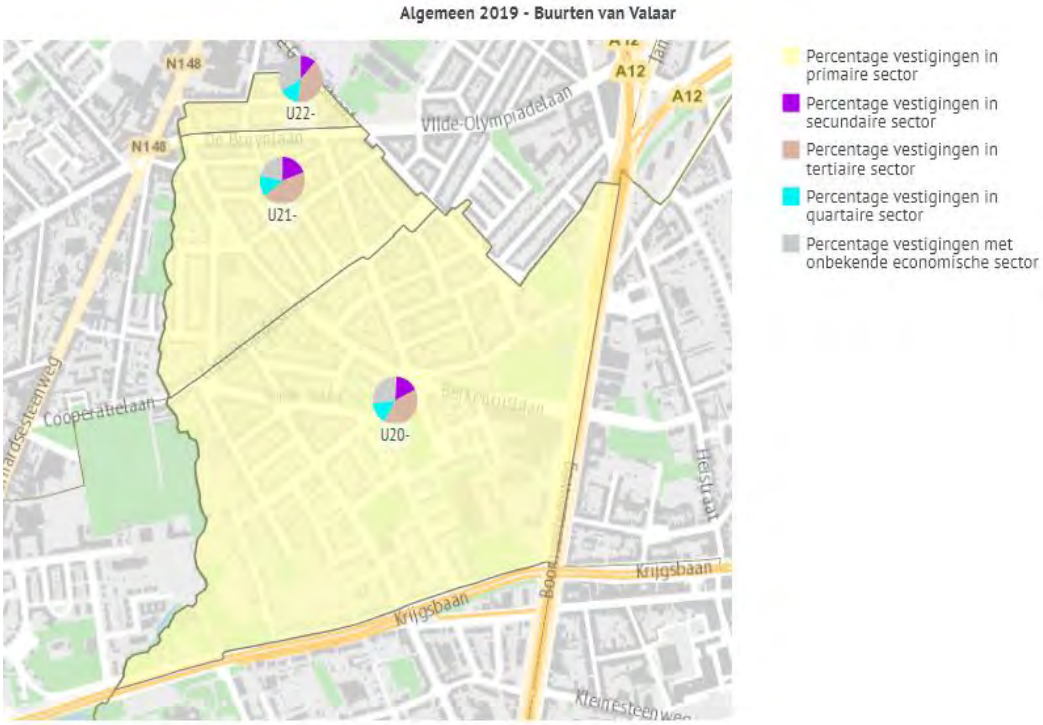
VKBO_CRAB

Kaart Bedrijfsvestigingen per km² (buurten)



Bron: VKBO

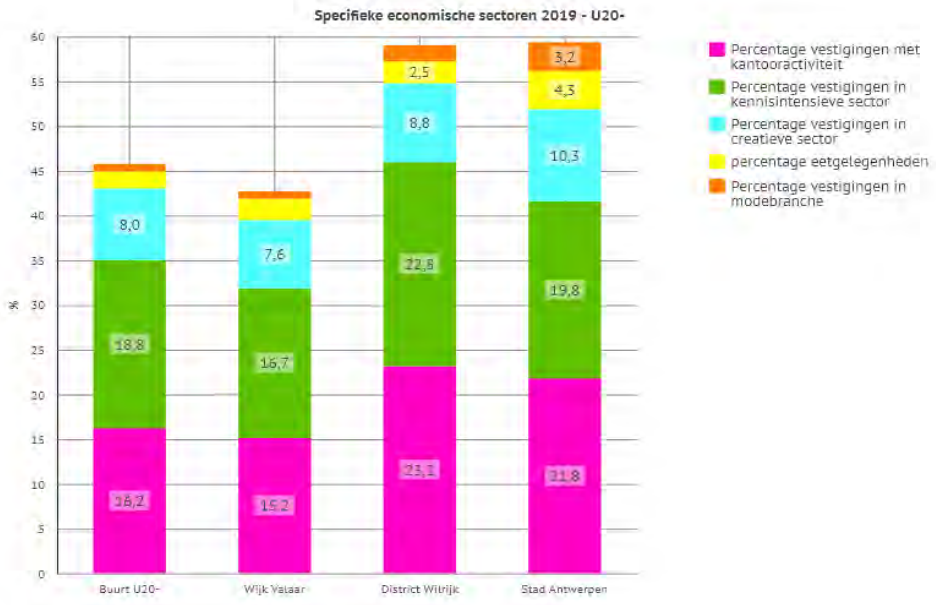
Kaart Bedrijfssectoren (wijken)



Bron: VKBO

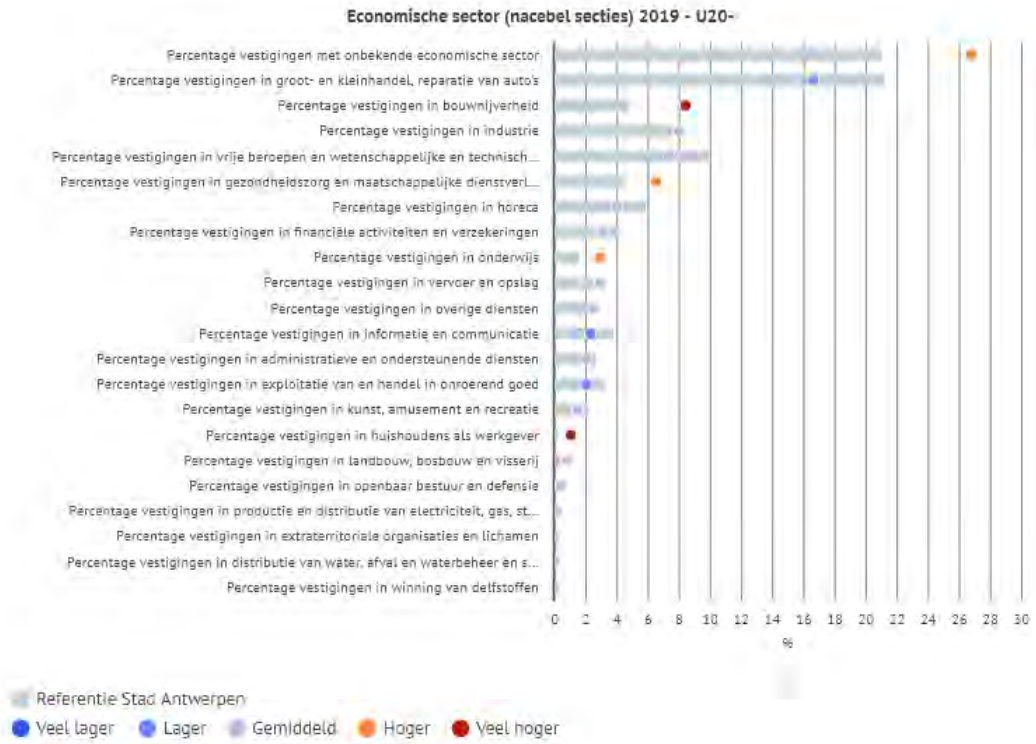
Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Grafiek Bedrijfssectoren specifiek



Bron: VKBO

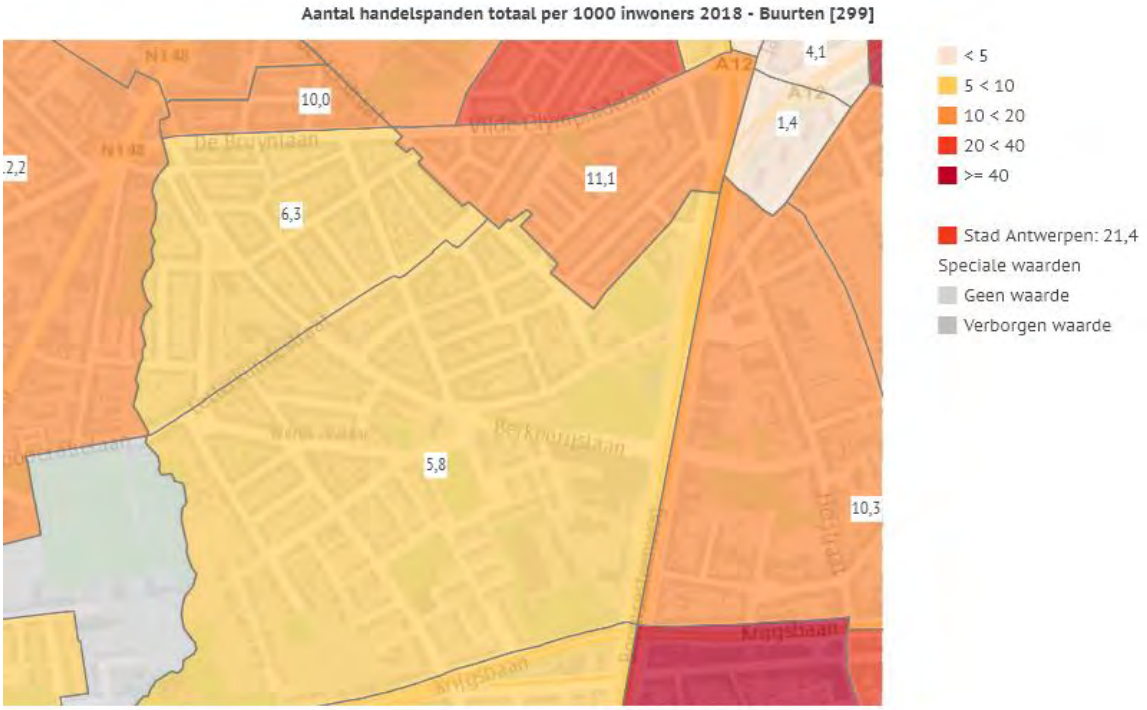
Grafiek Bedrijfssectoren (nacebel) (buurt)



Bron: VKBO

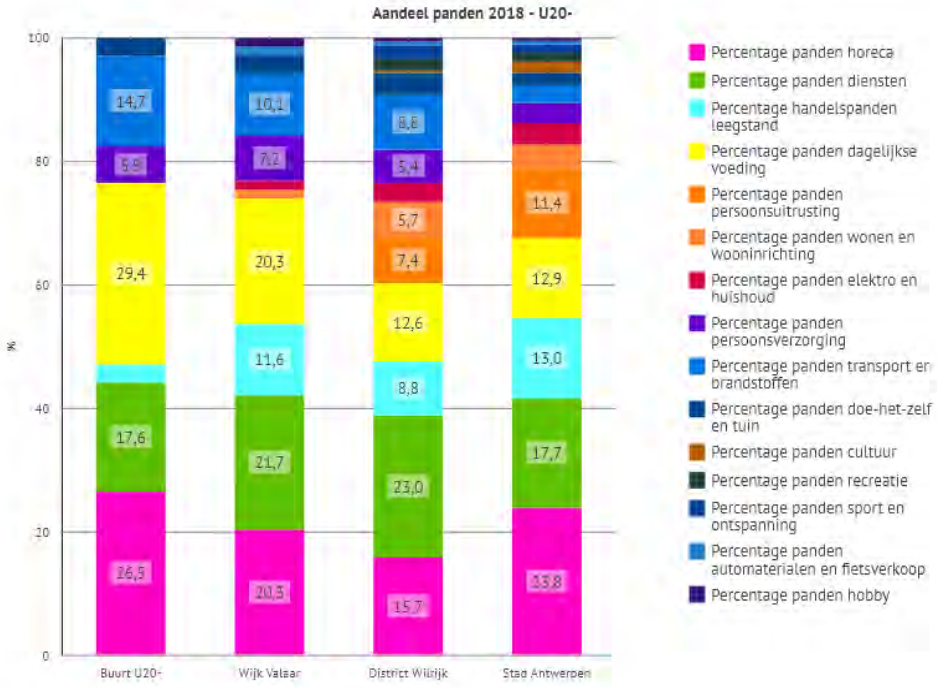
Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart # handelspanden per 1.000 inwoners (buurten)



Bron: Locatus | provincies.incijfers.be

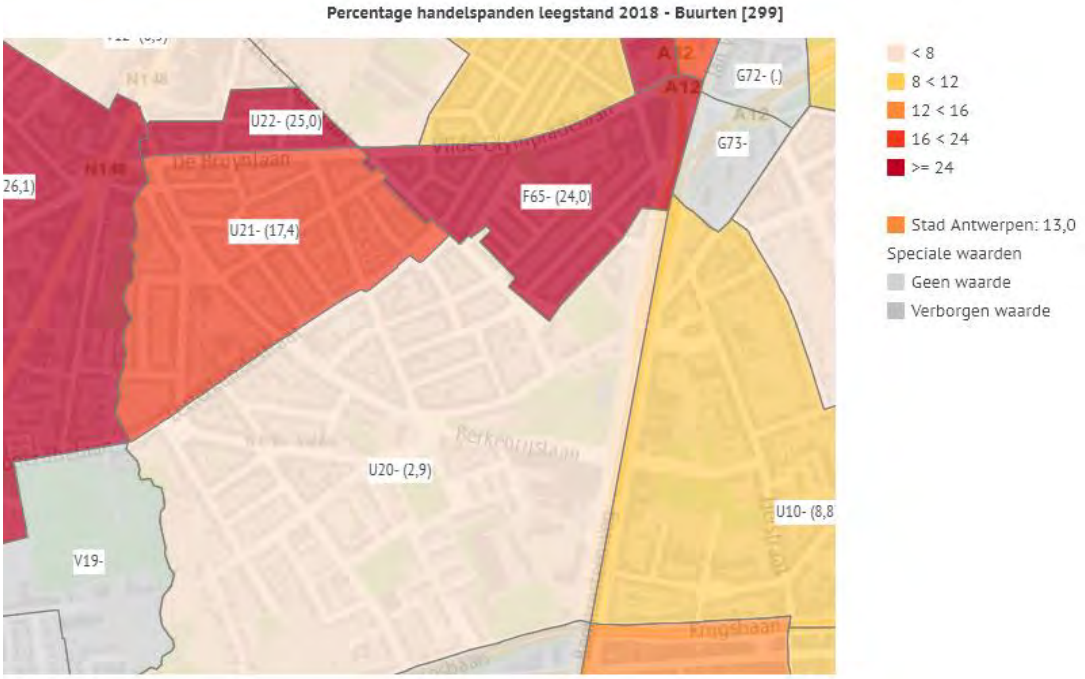
Grafiek Commerciële voorzieningen



Bron: Locatus | provincies.incijfers.be

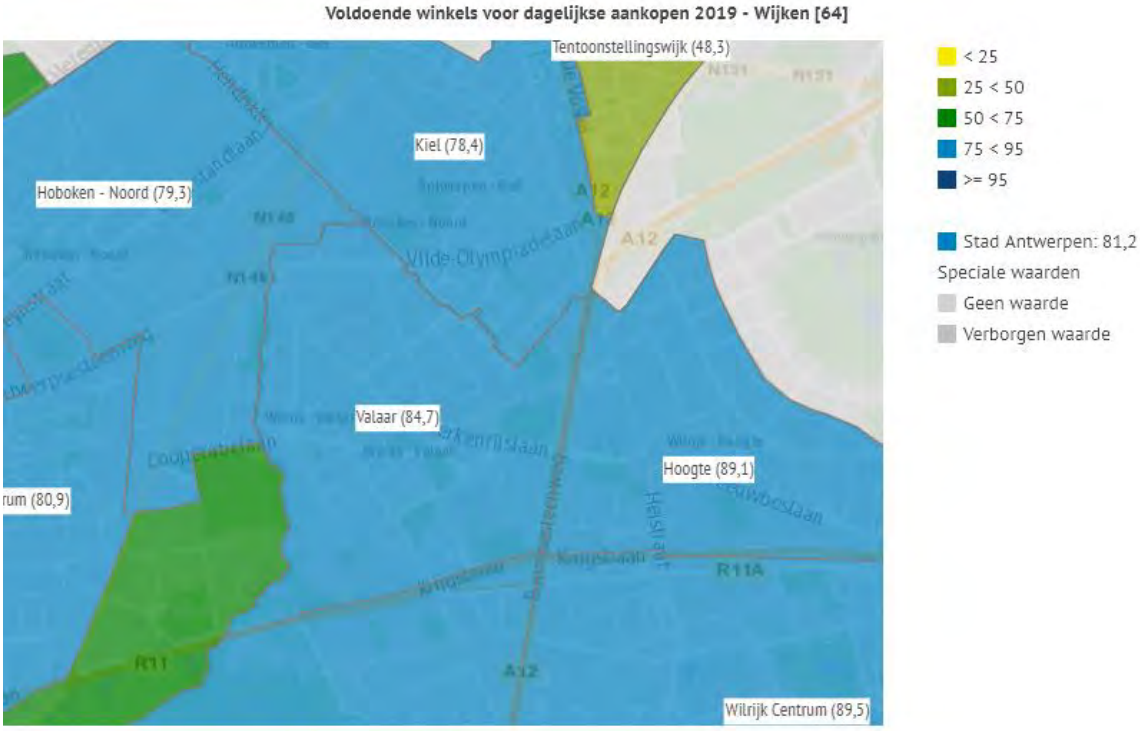
Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart Commerciële leegstand (buurten)



Bron: Locatus | provincies.incijfers.be

Kaart Voldoende Winkels- subjectief (wijken)- beveiligd



Bron: Stad Antwerpen, Antwerpse Monitor

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

5 Wonen

Het aandeel huizen en woningen met 2 verdiepen is zowel in de buurt als in de wijk hoger dan voor heel de stad. De buurt kenmerkt zich door een gemiddelde woninggrootte (111m²). 52% van de woningen zijn in bezit van inwonende eigenaars (tov stad 42,3%). Van het woonpatrimonium is 44% tussen 1960 en 1980 gebouwd (tov stad 29,2%).

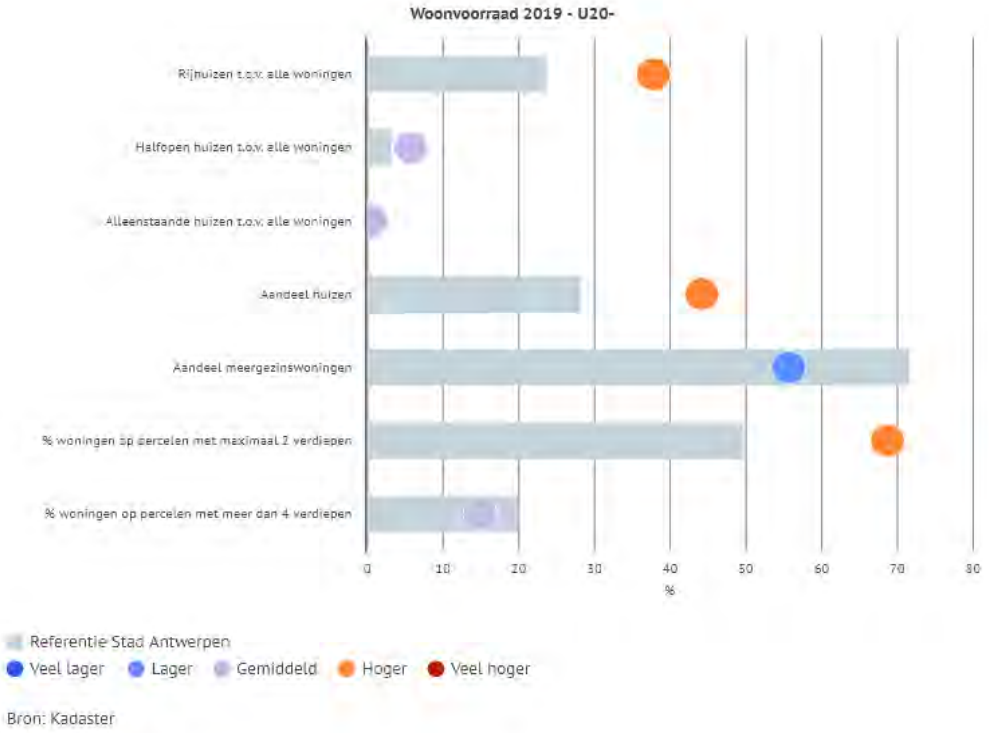
Om de last van betaalbaar wonen[14] te bepalen wordt de gemiddelde verkoopprijs van een appartement en eengezinswoning van de buurt waarin het project gelegen is vergeleken met de gemiddelde verkoopprijs van een appartement en eengezinswoning van de wijk. Indien de gemiddelde verkoopprijs van de buurt minstens 20% lager is dan deze van de wijk wordt geen last betaalbaar wonen opgelegd.
Voor dit projectgebied ligt de prijs van een appartement in de buurt 2% en de prijs van een eengezinswoning 9% hoger dan de wijk Valaar en wordt er een last van 20% betaalbaar wonen opgelegd. De gemiddelde huurprijs is gemiddeld vergeleken met de stad (656 tov stad: 687 euro).

De buurt heeft bijna 23% sociale woningen (tov stad: 10,3%). Volgens de Vlaamse Programmatienorm heeft de wijk 135 woongelegenheden tekort in WZC (RVT). Er is in de wijk ook een tekort aan 29 serviceflats.

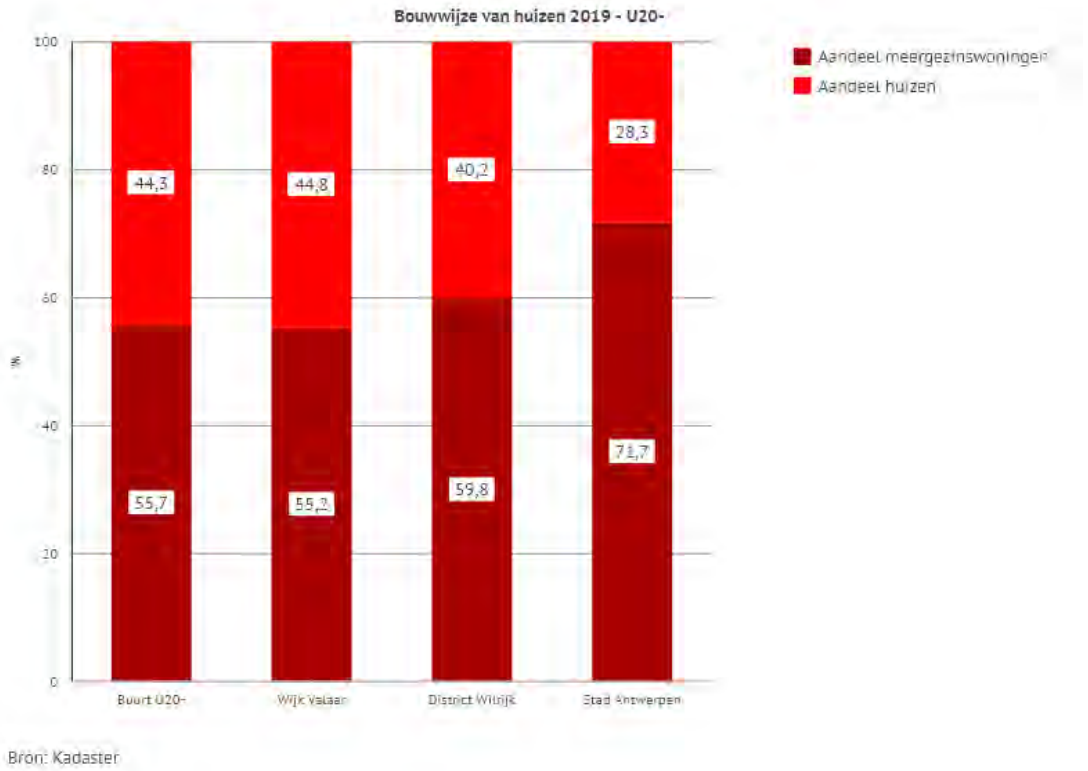
De volledige tabel met alle cijfers over wonen van de wijk, postzone/ district en stad Antwerpen vind je hier: *Tabel Wonen* Alle tabellen, grafieken kaarten die volgen vind je gebundeld hier: *Wonen (stad in cijfers)*

[14] Om de last van betaalbaar wonen te bepalen wordt de gemiddelde verkoopprijs van een appartement en eengezinswoning van de buurt waarin het project gelegen is vergeleken met de gemiddelde verkoopprijs van een appartement en eengezinswoning van de wijk. Indien in het project appartementen worden gebouwd worden de prijzen van appartementen gehanteerd. In het geval van eengezinswoningen de respectievelijke cijfers voor eengezinswoningen. Indien de gemiddelde verkoopprijs van de buurt minstens 20% lager is dan deze van de wijk wordt geen last betaalbaar wonen opgelegd. De verkoopprijzen liggen immers een stuk lager dan deze van de wijk. In alle andere gevallen is er nood aan betaalbaar wonen en wordt een last van 20% betaalbaar wonen opgelegd.

Grafiek Woontypologie (buurt)

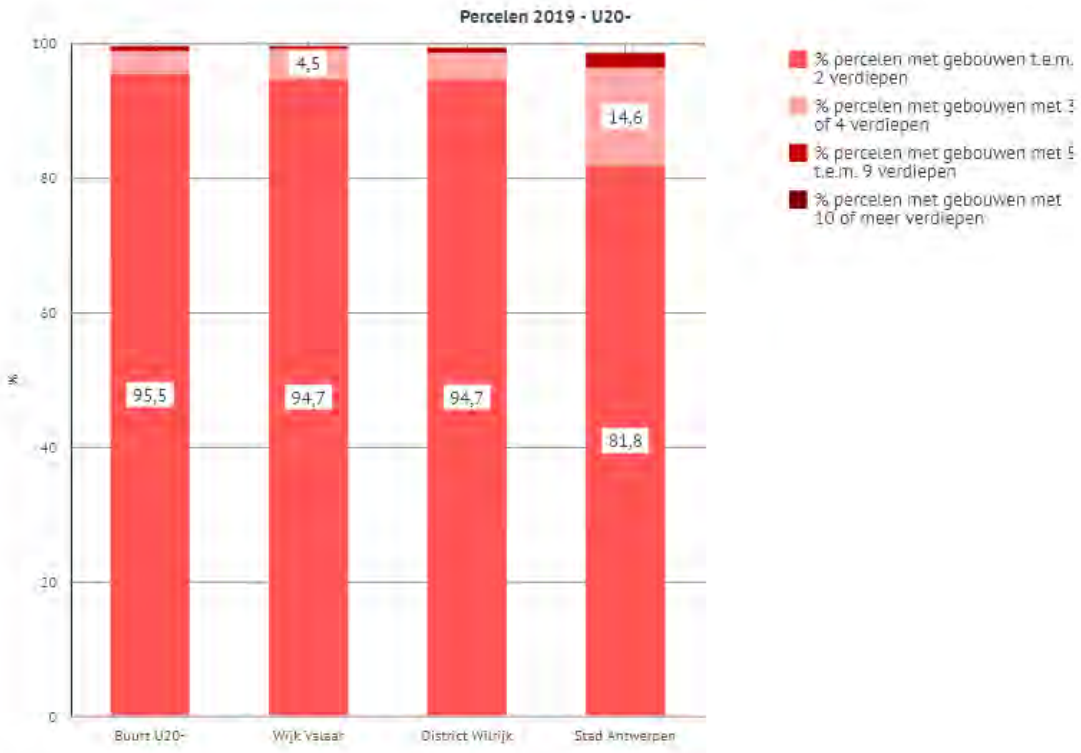


Grafiek Woontypologie



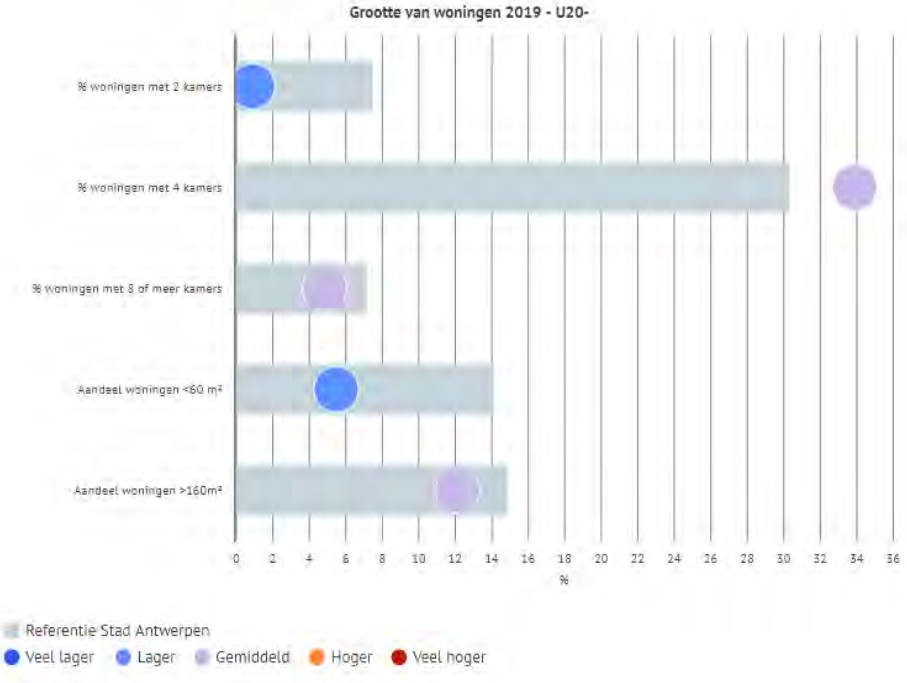
Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Grafiek Woontypologie - aantal verdiepen



Bron: Kadaster

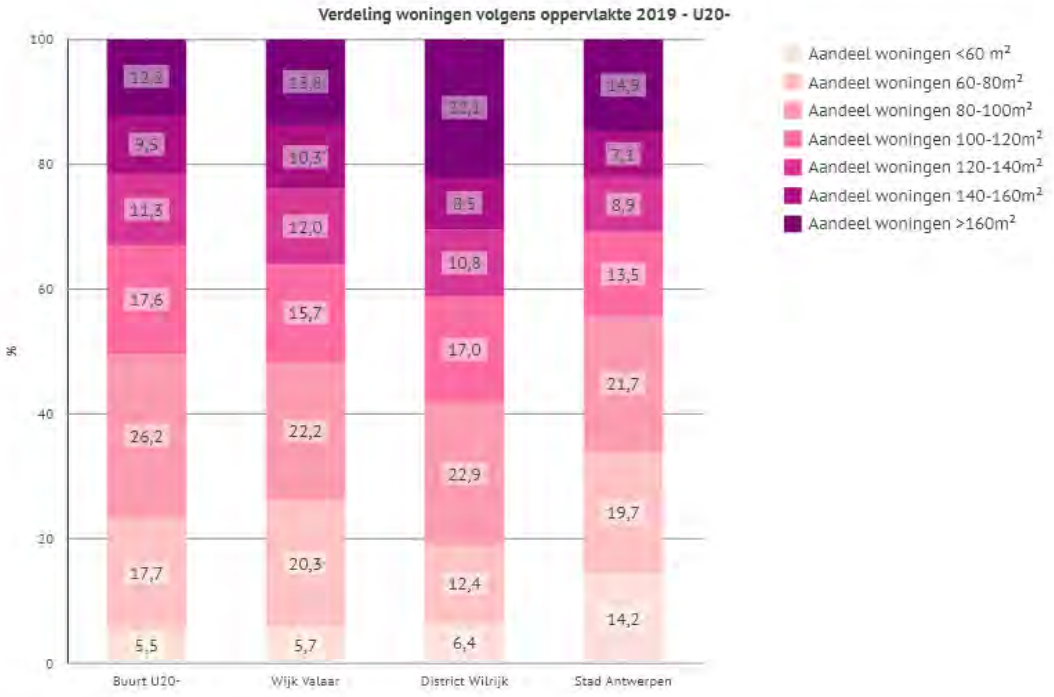
Grafiek Woninggrootte (buurt)



Bron: Kadaster

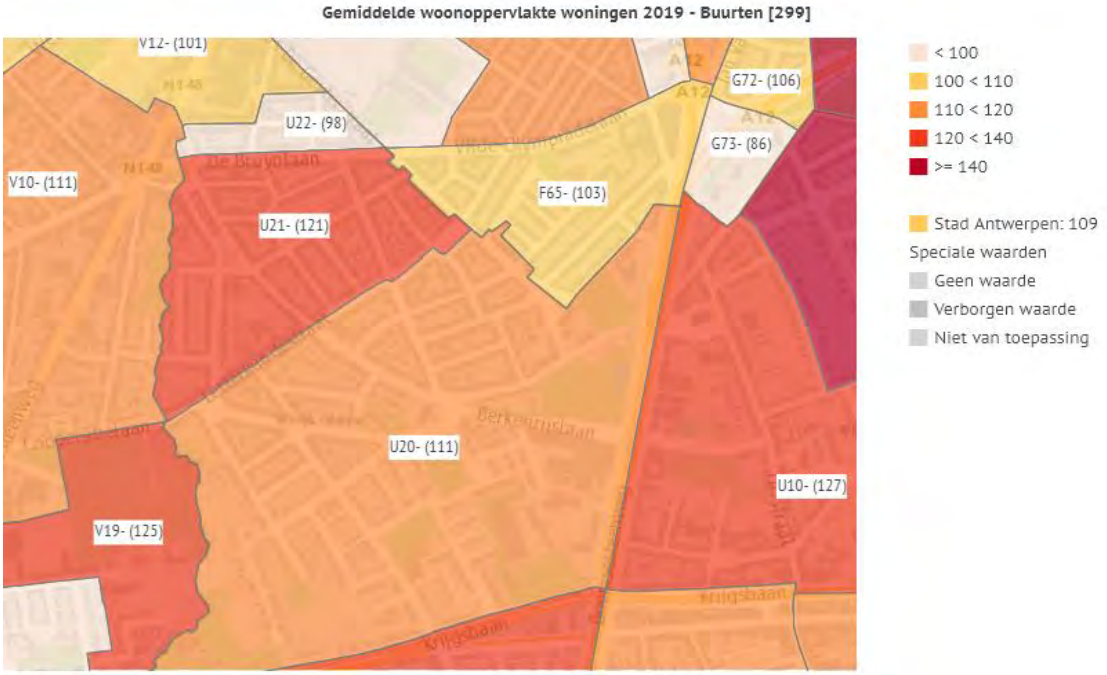
Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Grafiek Woninggrootte



Bron: Kadaster

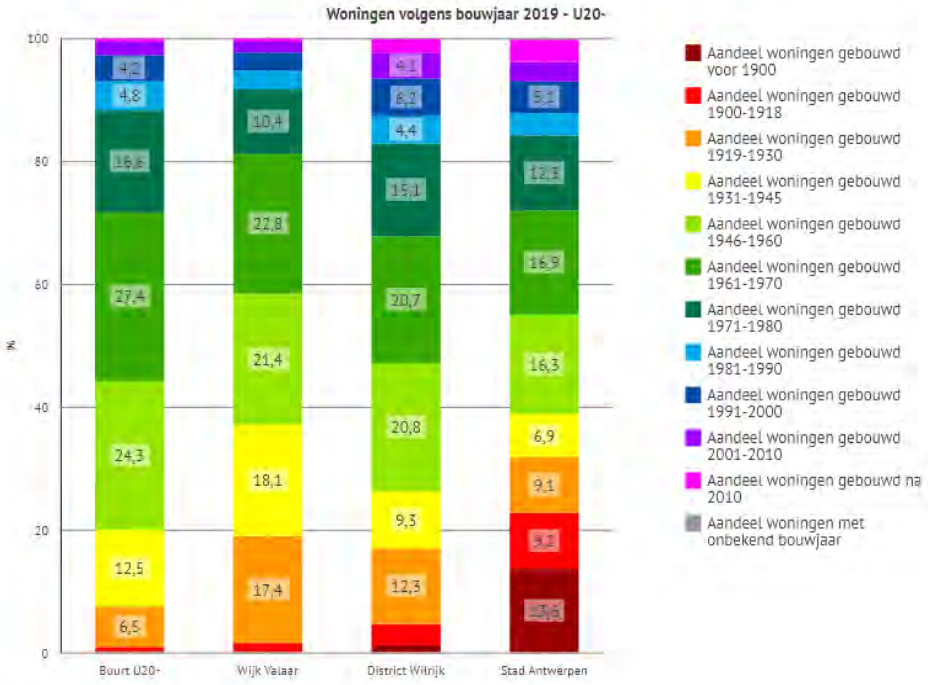
Kaart Woninggrootte (buurten)



Bron: Kadaster

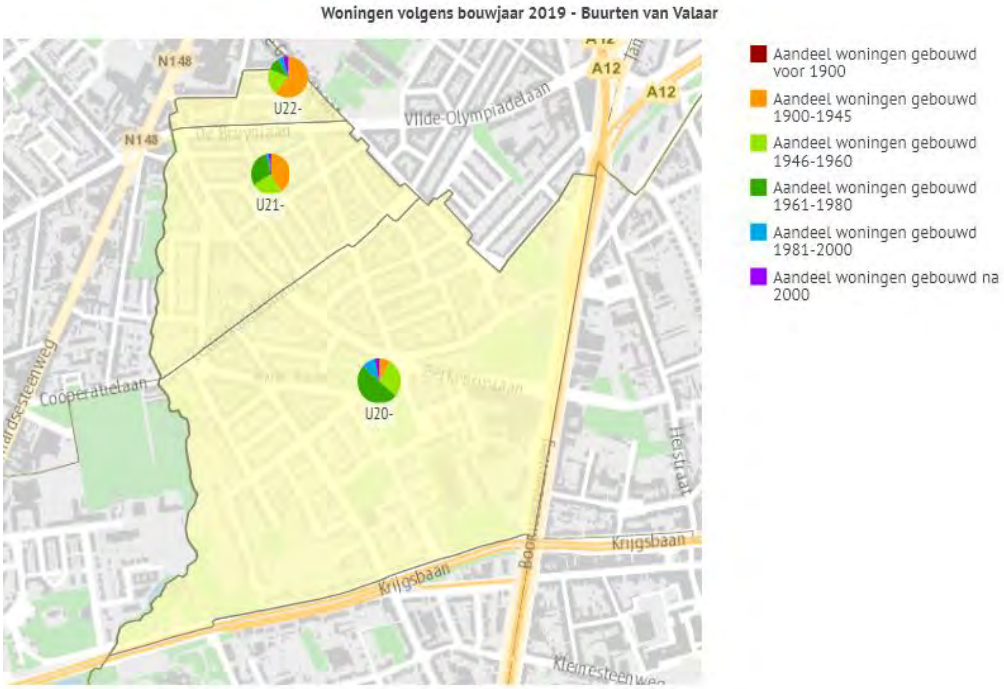
Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Grafiek Bouwjaar



Bron: Kadaster

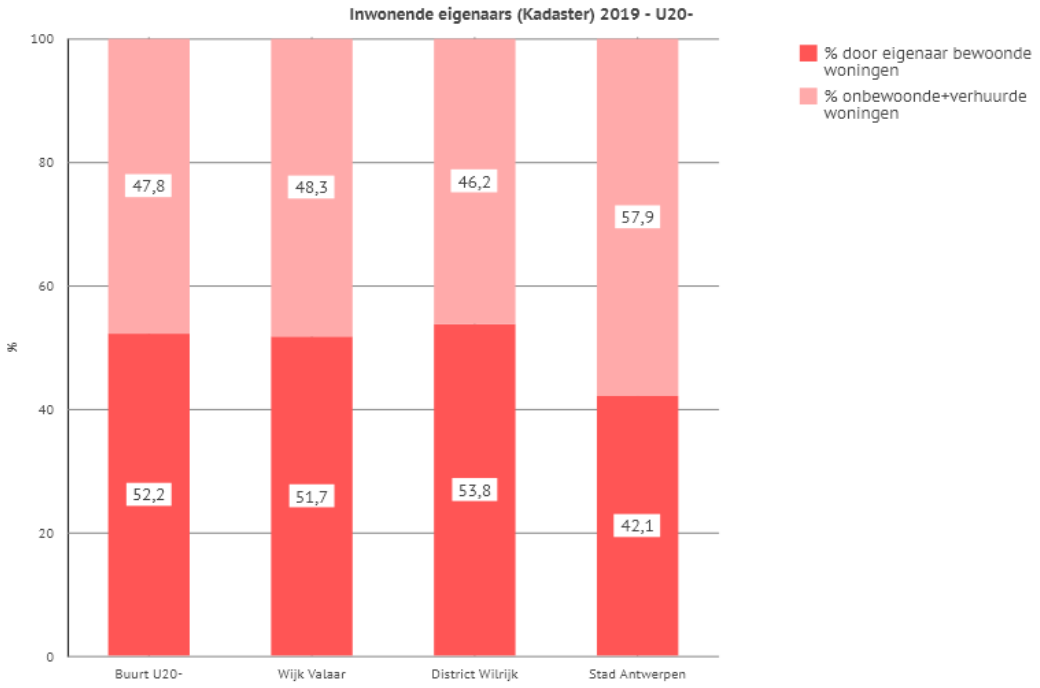
Kaart Bouwjaar (wijken)



Bron: Kadaster

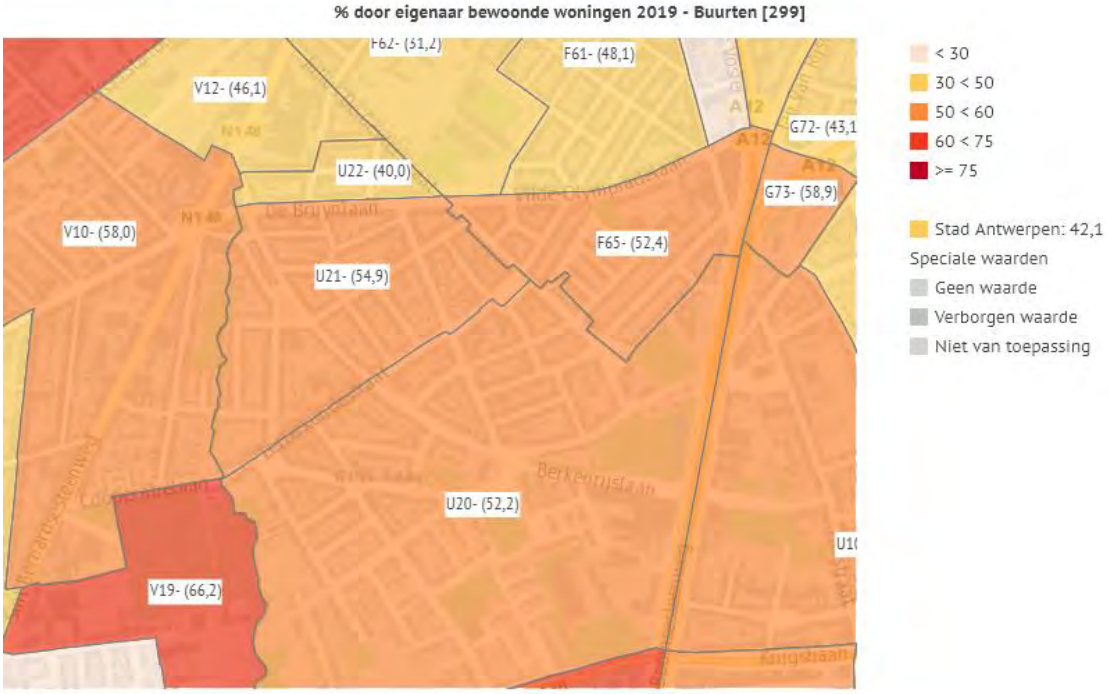
Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Grafiek Eigenaars



Bron: Kadaster

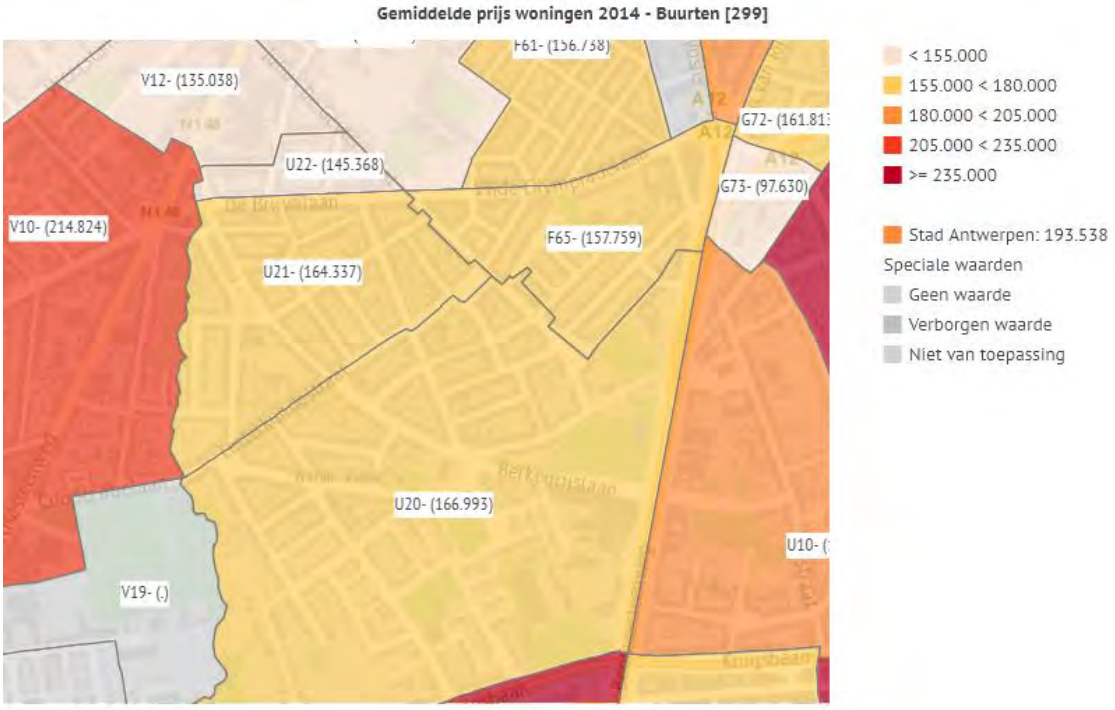
Kaart Eigenaars (buurten)



Bron: Kadaster

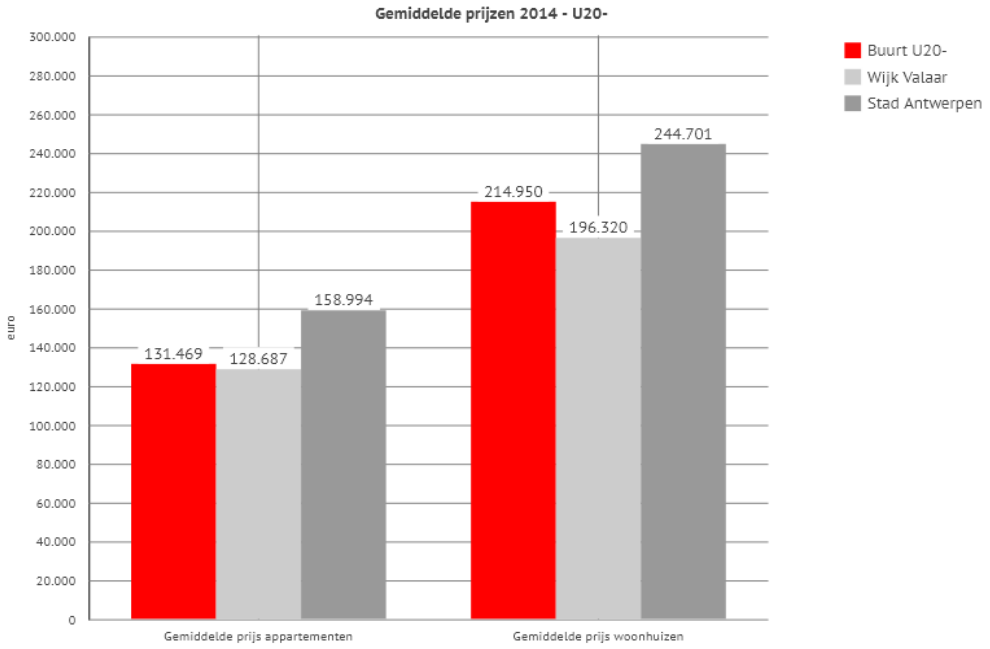
Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart Woningprijs (buurten)



Bron: kadaster_prijzenvastgoed

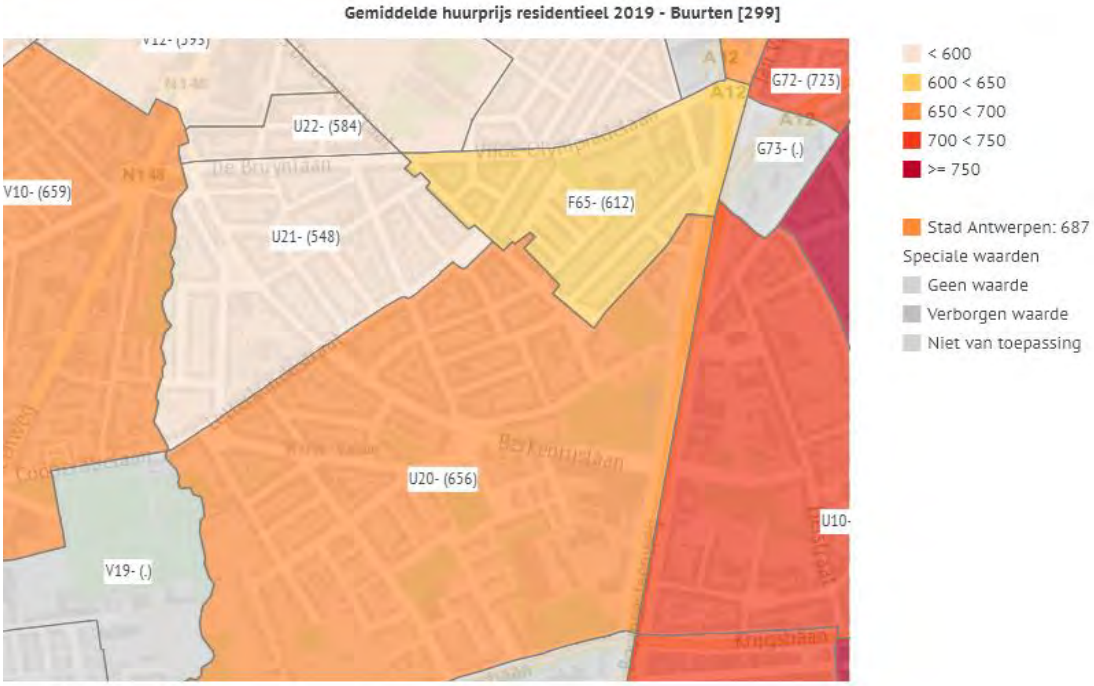
Grafiek Woningprijs



Bron: kadaster_prijzenvastgoed

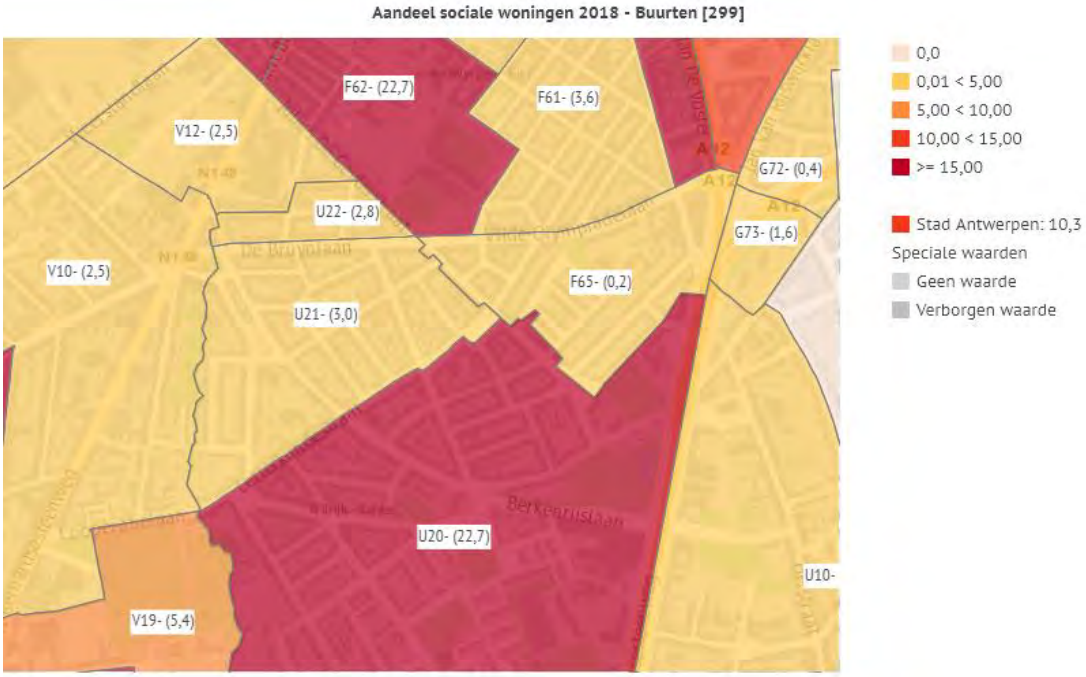
Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart Huurprijzen (buurten)



Bron: fod_financien

Kaart Sociale woningen (buurten)

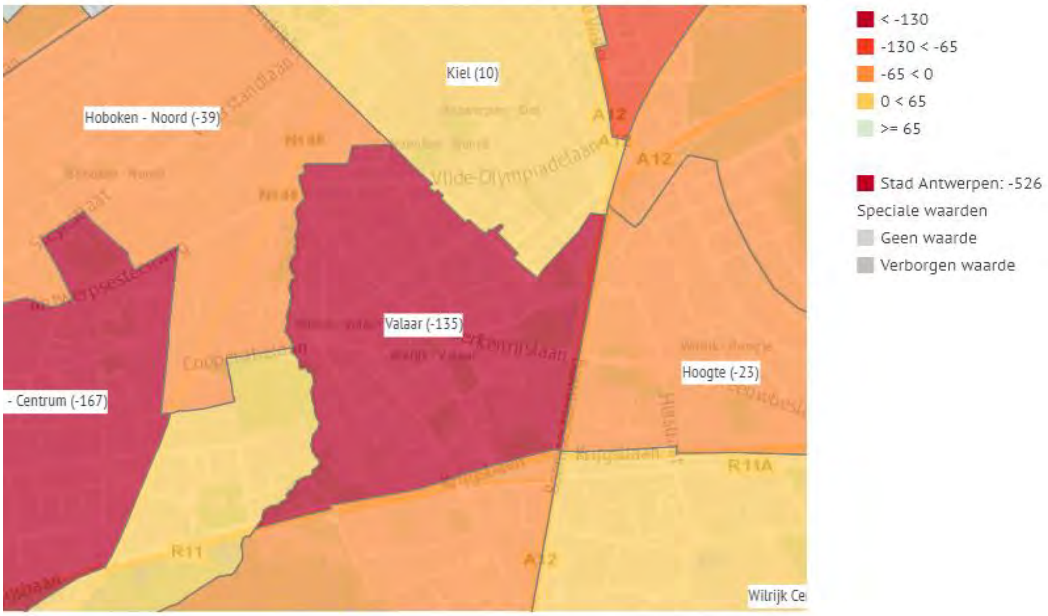


Bron: Stad Antwerpen, Samen Leven

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart WZC (wijken)

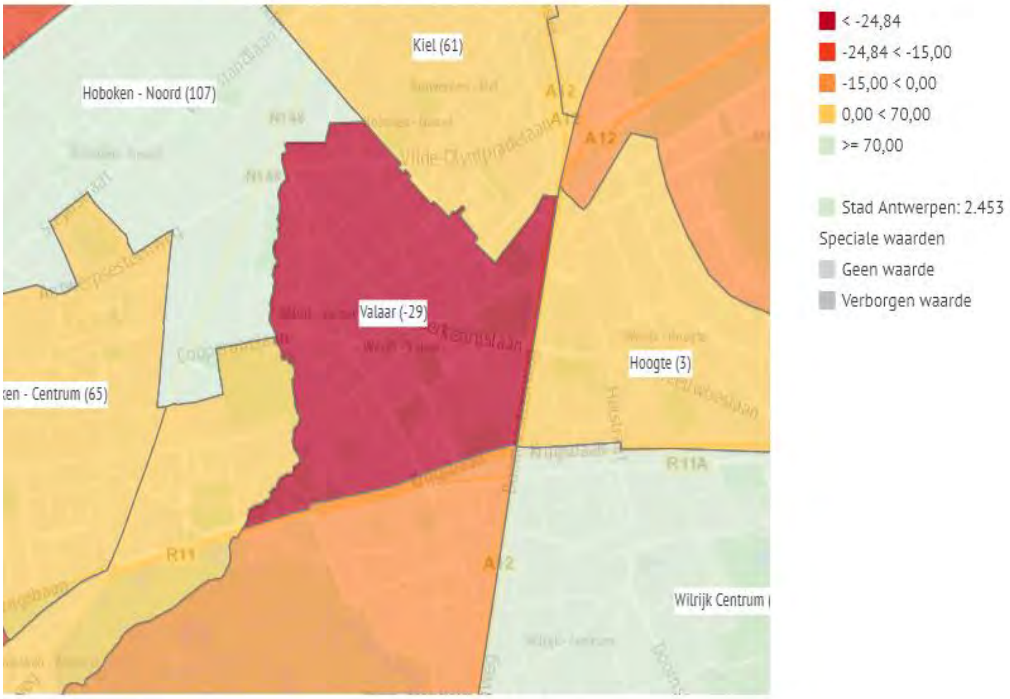
Verschil tussen feitelijk en gewenst aantal woongelegenheden in woonzorgcentra 2020 - Wijken [64]



Bron: Agentschap Zorg en Gezondheid, Zorgnet Icuro, VLOZO, Ferubel en Zorgbedrijf Antwerpen

Kaart Serviceflats (wijken)

Verschil tussen feitelijk en gewenst aantal serviceflats/assistentiewoningen 2020 - Wijken [64]



Bron: Agentschap Zorg en Gezondheid, Zorgnet Icuro, VLOZO, Ferubel en Zorgbedrijf Antwerpen

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

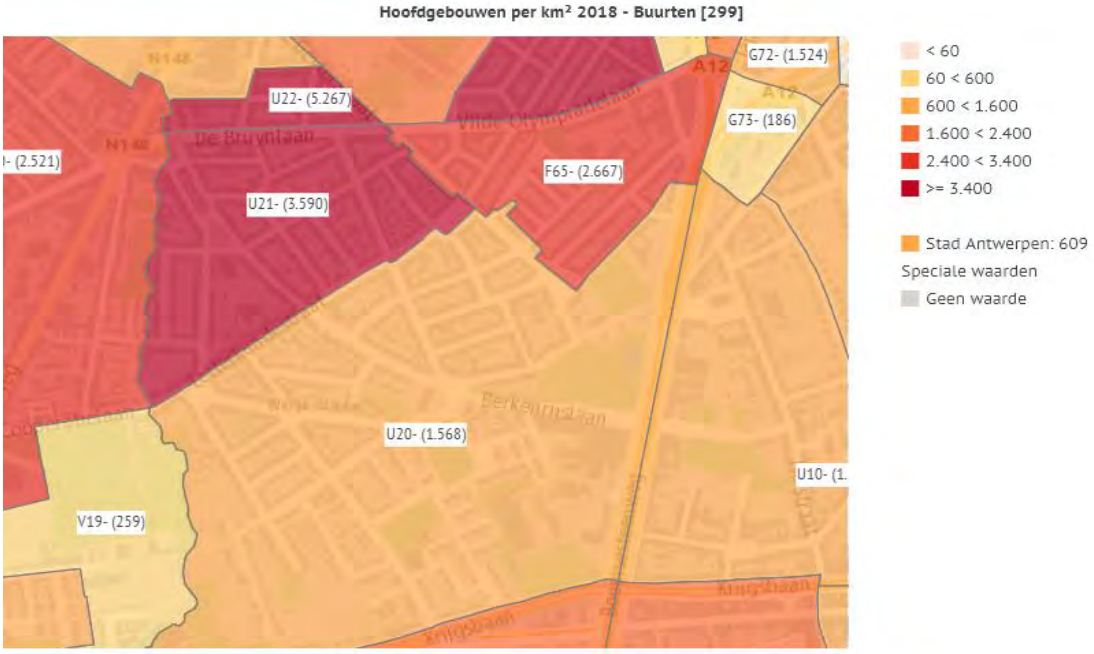
6 Morfologie

De bebouwingsdichtheid (23,4%) en V/T[15] (0,56) van de buurt Valaar-De Brem liggen iets hoger dan het gemiddelde voor de stad. Ook het aandeel straten en pleinen (verhard publiek domein) scoort hoger dan gemiddeld, dus de verzegelingsgraad (verhard: bebouwd en straten en pleinen) is iets hoger. Maar de onverharde ruimte in straten en pleinen is gemiddeld. Bijna 18% van de buurt bestaat uit groen, waarvan 59% gebruiksgroen en 24% agrarisch groen). De bomendichtheid[16] in de buurt bedraagt 29,4 en is wat hoger dan het stadsgemiddelde (21). Uit de bevraging van de Antwerpse Monitor vindt 44% van de inwoners uit de wijk Valaar dat er voldoende groen is in de wijk.
41% van de inwoners is tevreden met mooi aangelegde straten en pleinen. 11% van het openbaar domein is de afgelopen legislatuur heraangelegd, vooral in 2019. In de nabijheid van het projectgebied lopen er ook toekomstige investeringen van openbaar domein. De buurt heeft een gemiddelde perceelsgrootte van 411m² (tov stad 1.024m²). De wijk heeft wonen als voornaamste functie. Dat is ook juridisch vertaald.

De volledige tabel met alle cijfers over morfologie van de buurt, wijk, postzone/ district en stad Antwerpen vind je hier: *Tabel Morfologie.* Alle tabellen, grafieken kaarten die volgen vind je gebundeld hier: *Morfologie (stad in cijfers)*

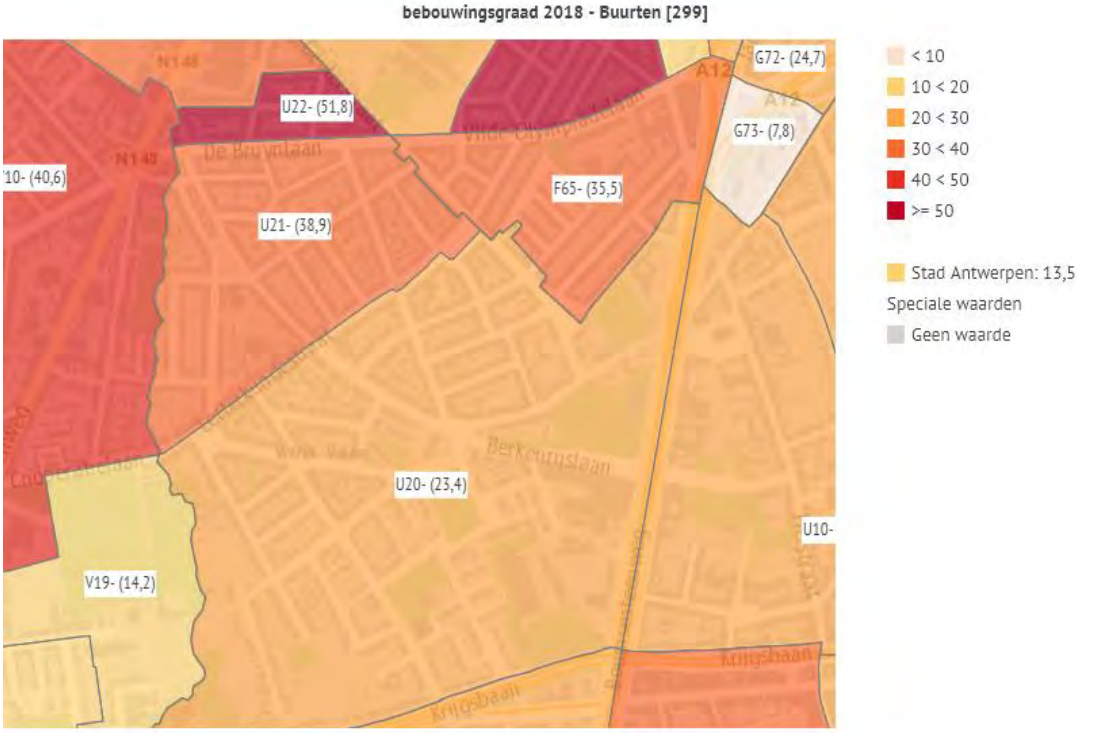
[15] Vloer/ Terreinindex: Vloeroppervlakte ten opzichte van de totale oppervlakte
[16] Aantal bomen per ha straat en plein

Kaart Aantal hoofdgebouwen per km² (buurten)



Bron: Stad Antwerpen

Kaart Bebouwingsgraad (buurten)

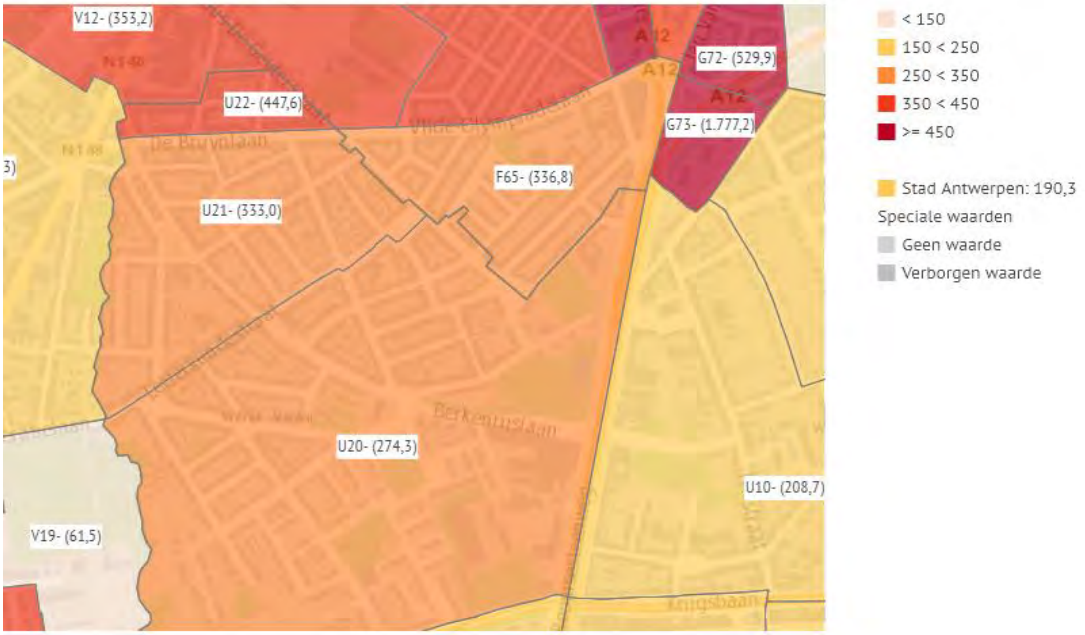


Bron: GRB | provincies.incijfers.be

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart Inwoners per ha bebouwde opp (buurten)

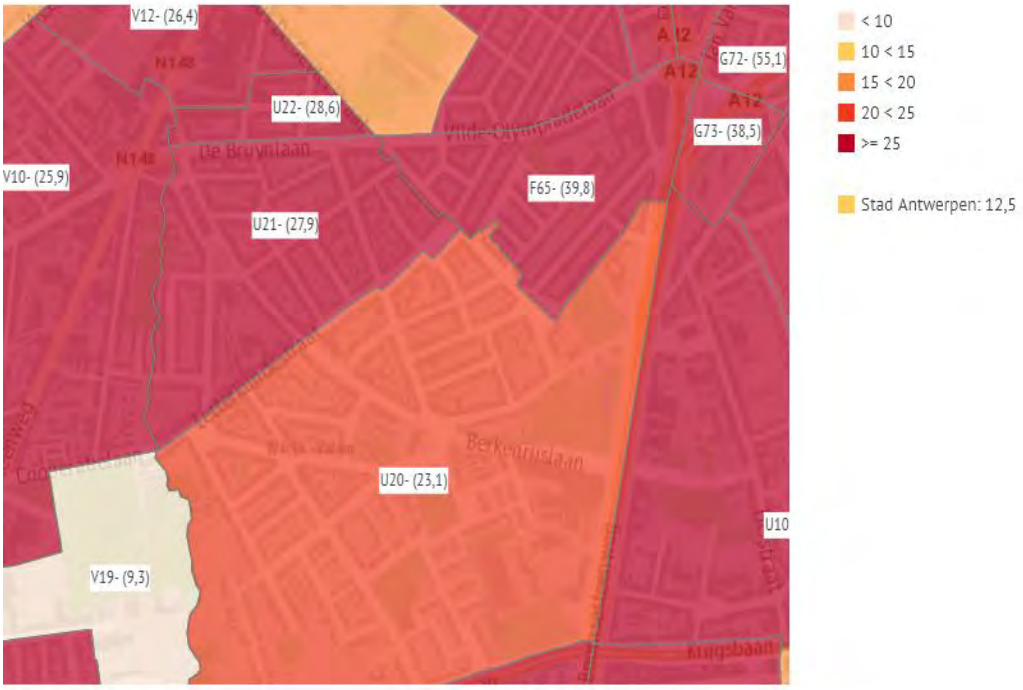
Aantal inwoners per hectare bebouwde oppervlakte 2018 - Buurten [299]



Bron: Stad Antwerpen

Kaart Publiek domein (straten en pleinen) (buurten)

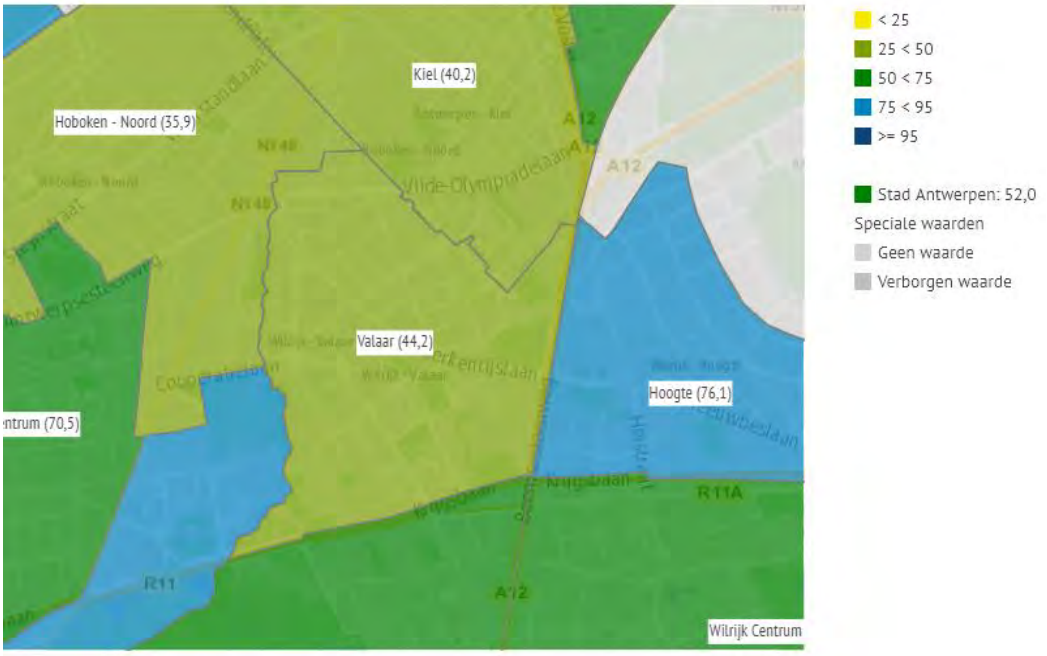
% oppervlakte straat en plein 2020 - Buurten [299]



Bron: Vlaanderen, GRB

Kaart Voldoende Groen- subjectief (wijken)- beveiligd

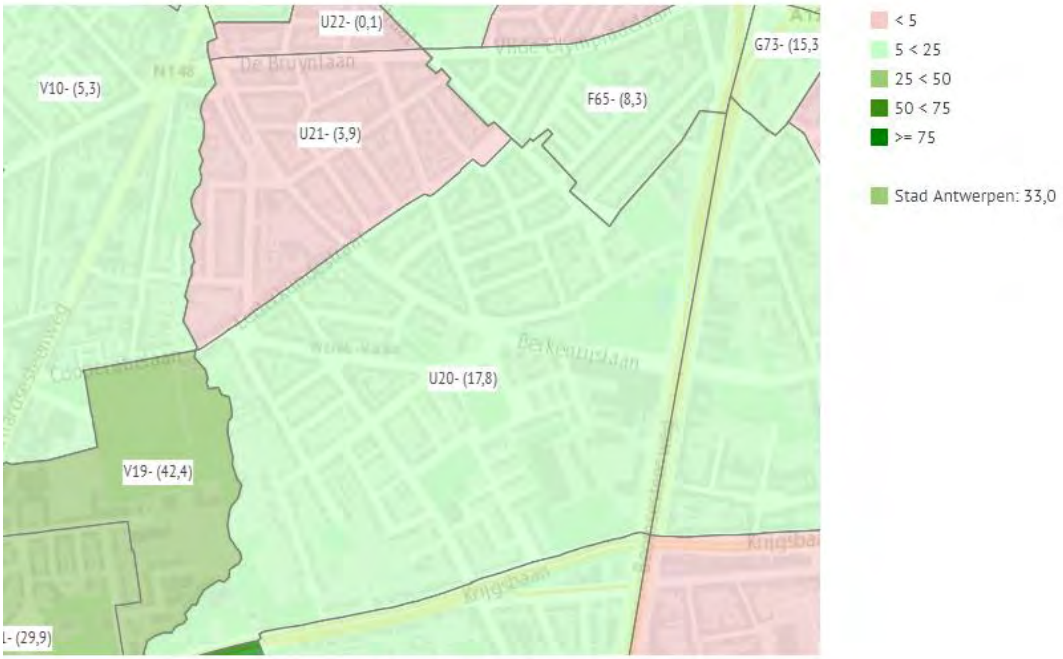
Voldoende groen in mijn buurt 2019 - Wijken [64]



Bron: Stad Antwerpen, Antwerpse Monitor

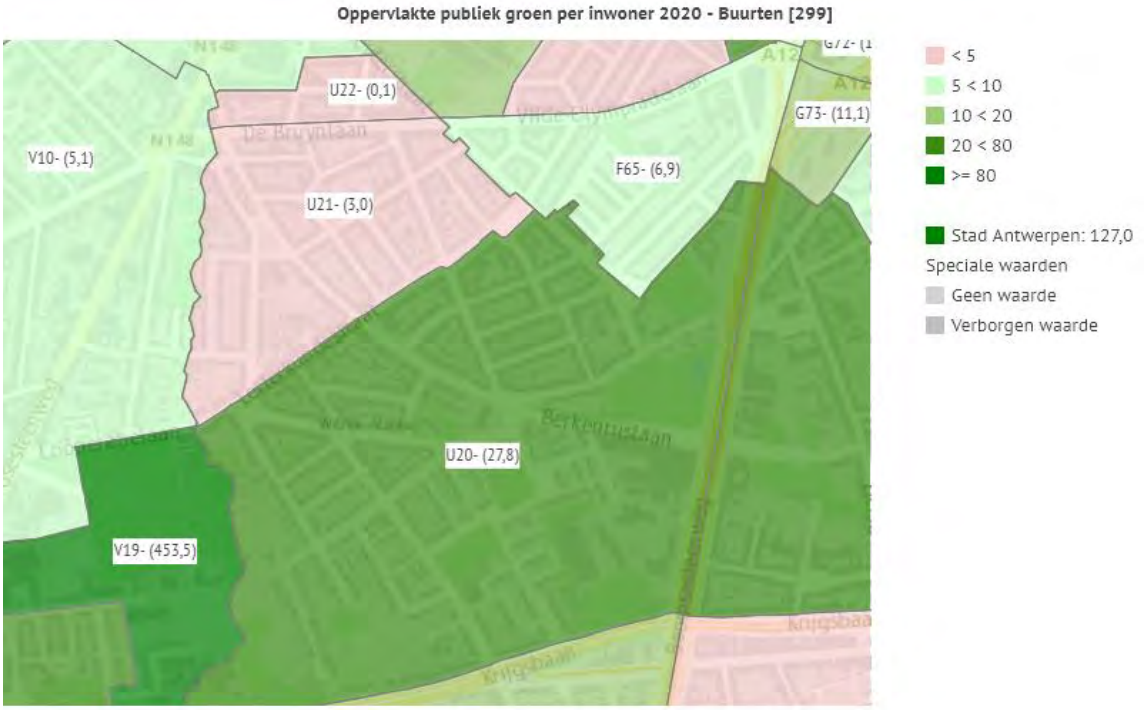
Kaart Publiek groen (buurten)

% publiek groen 2020 - Buurten [299]



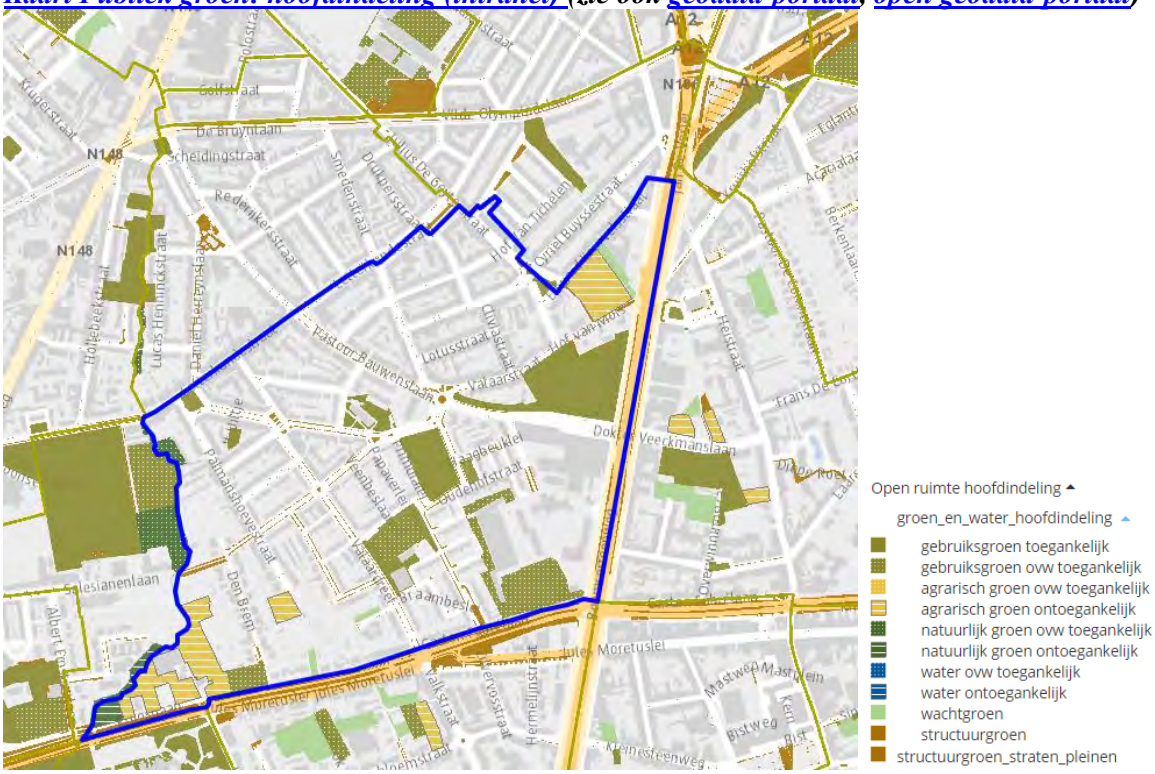
Bron: Stad Antwerpen, Stadsontwikkeling

Kaart Publiek groen per inwoner (buurten)



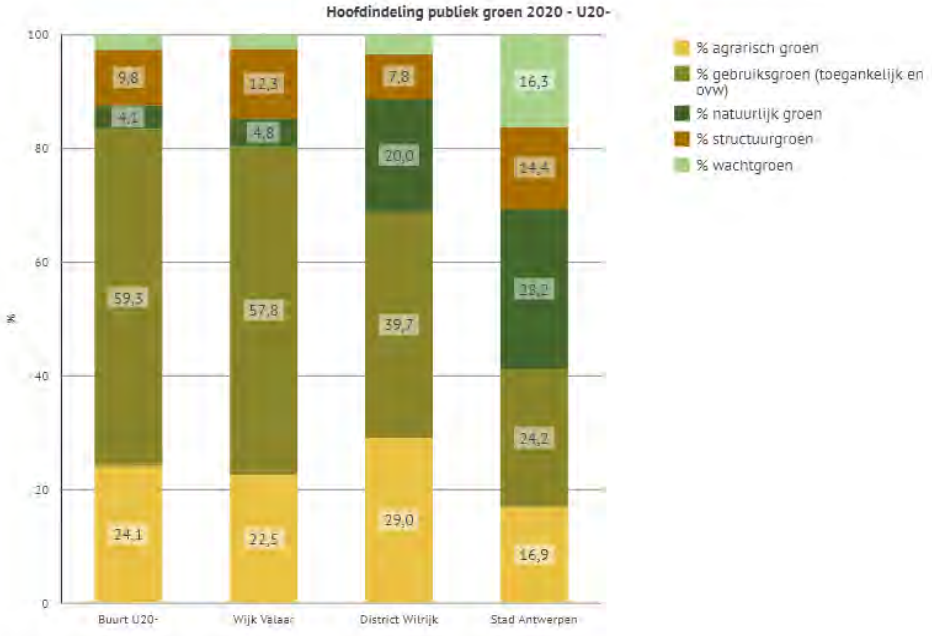
Bron: Stad Antwerpen, Stadsontwikkeling

Kaart Publiek groen: hoofdindeling (intranet) *(zie ook* ***geodata-portaal****,* ***open geodata-portaal****)*



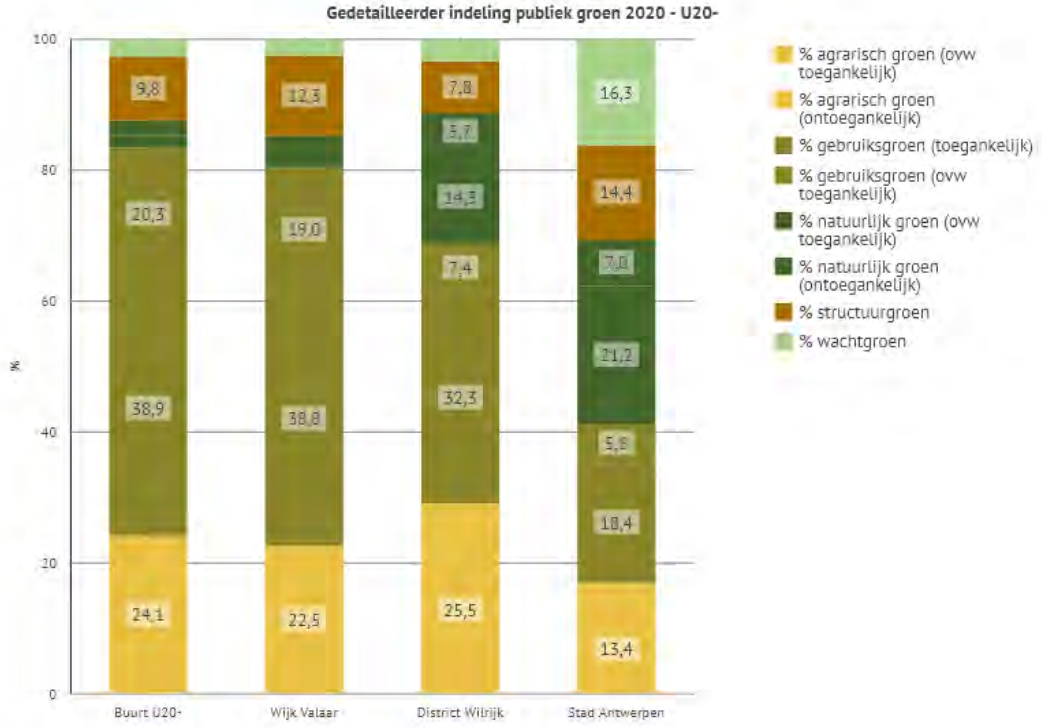
Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Grafiek Groen: hoofdindeling



Bron: Stad Antwerpen, Stadsontwikkeling

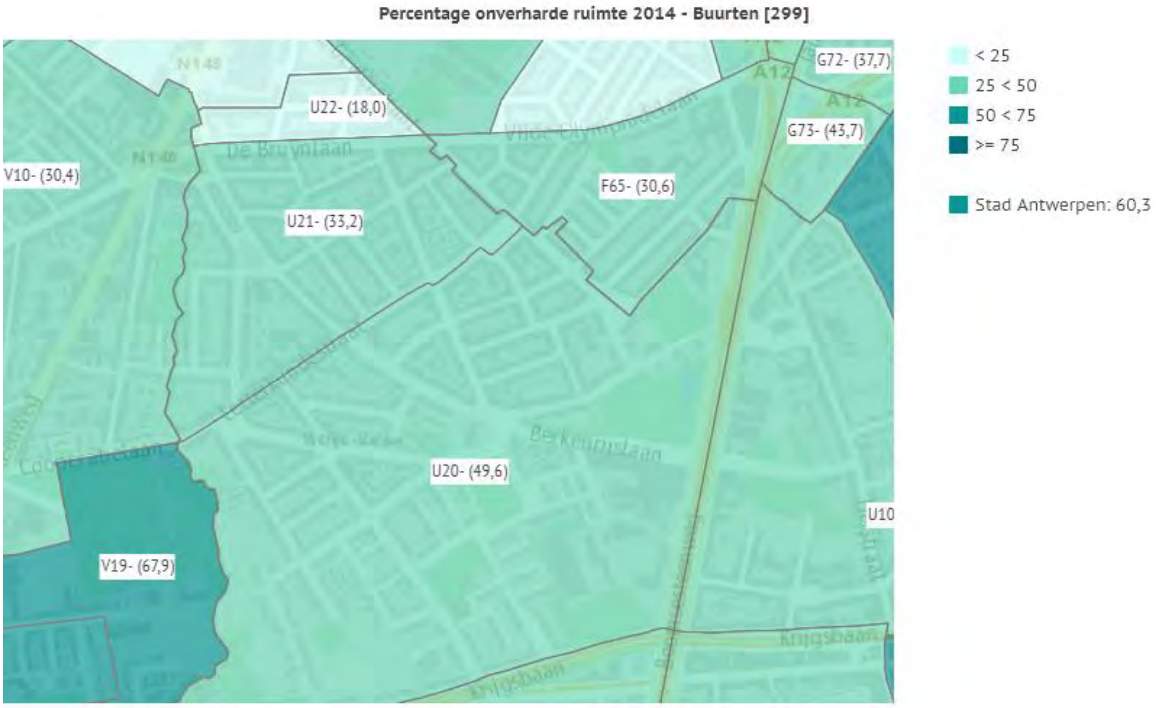
Grafiek Groen: detail-indeling



Bron: Stad Antwerpen, Stadsontwikkeling

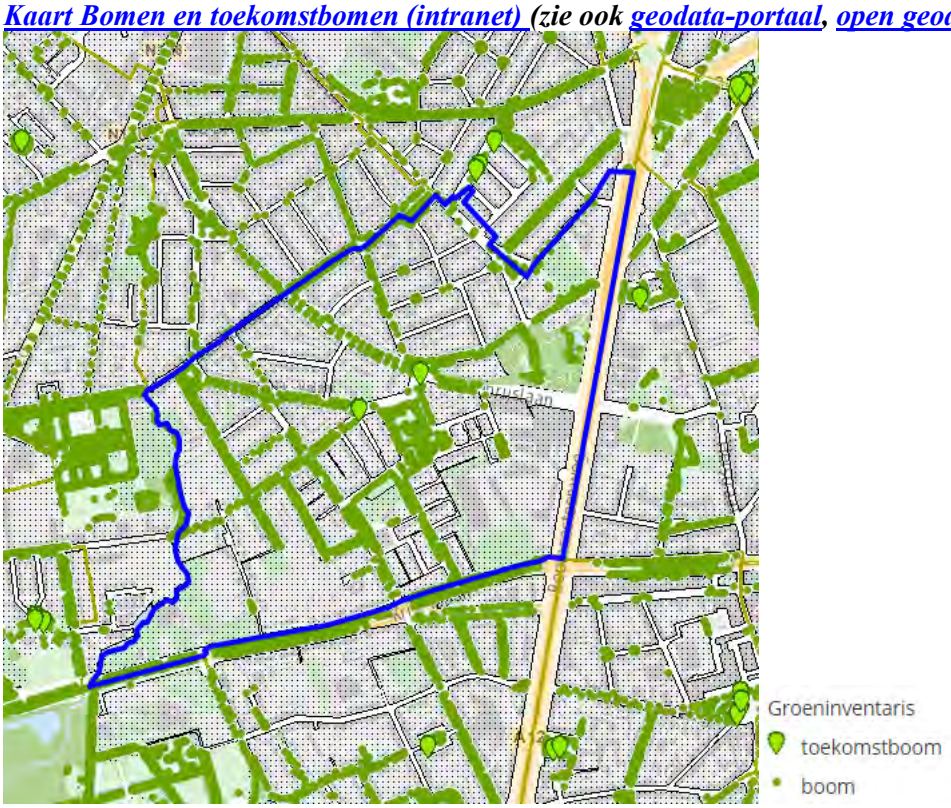
Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart Onverharde ruimte (buurten)



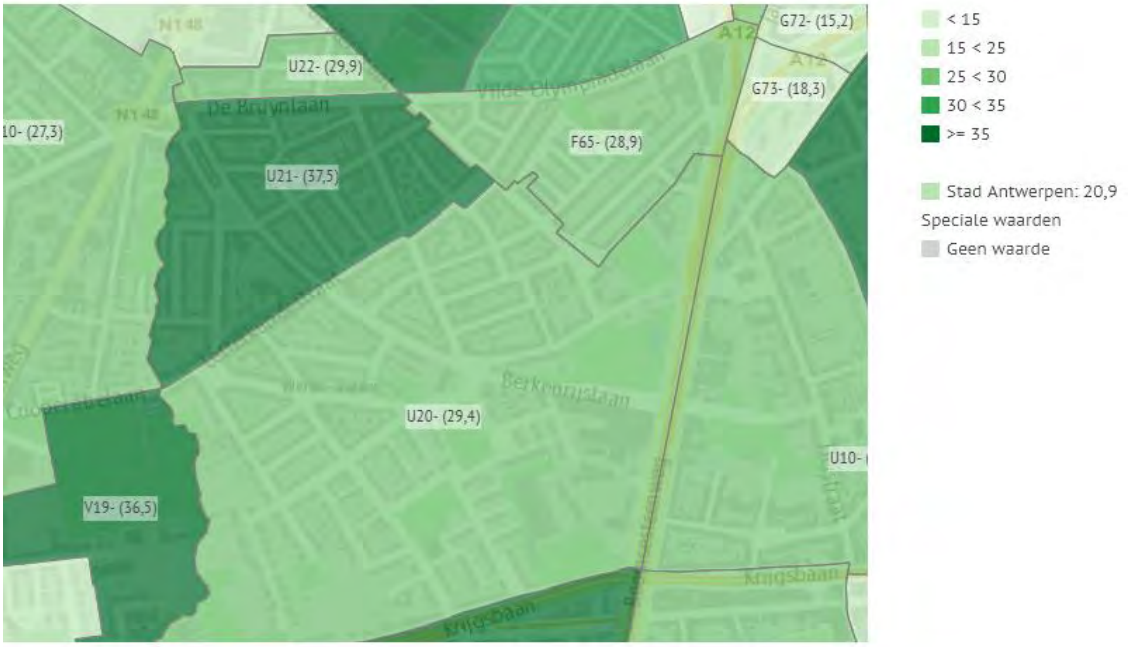
Bron: Stad Antwerpen, Stadsontwikkeling

Kaart Bomen en toekomstbomen (intranet) ***(zie ook geodata-portaal, open geodata-portaal)***



Kaart Bomendichtheid (straten en pleinen) (buurten)

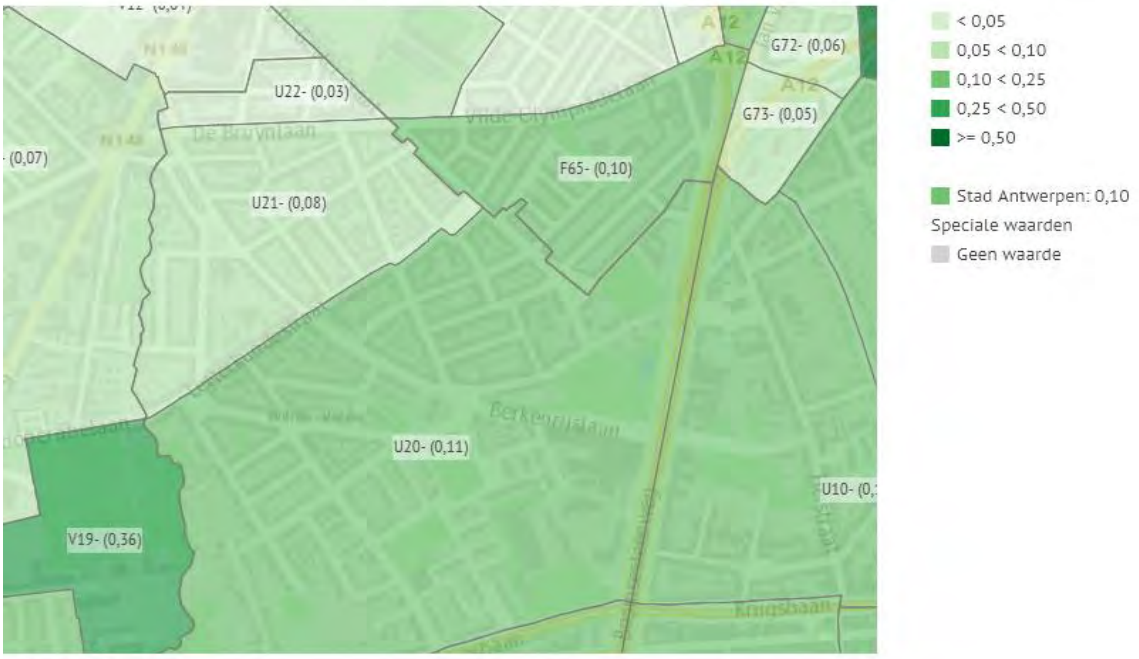
 # bomen per ha straat en plein (bomendichtheid) 2020 - Buurten [299]



Bron: Stad Antwerpen, Stadsbeheer

Kaart Bomen per inwoner (straten en pleinen) (buurten)

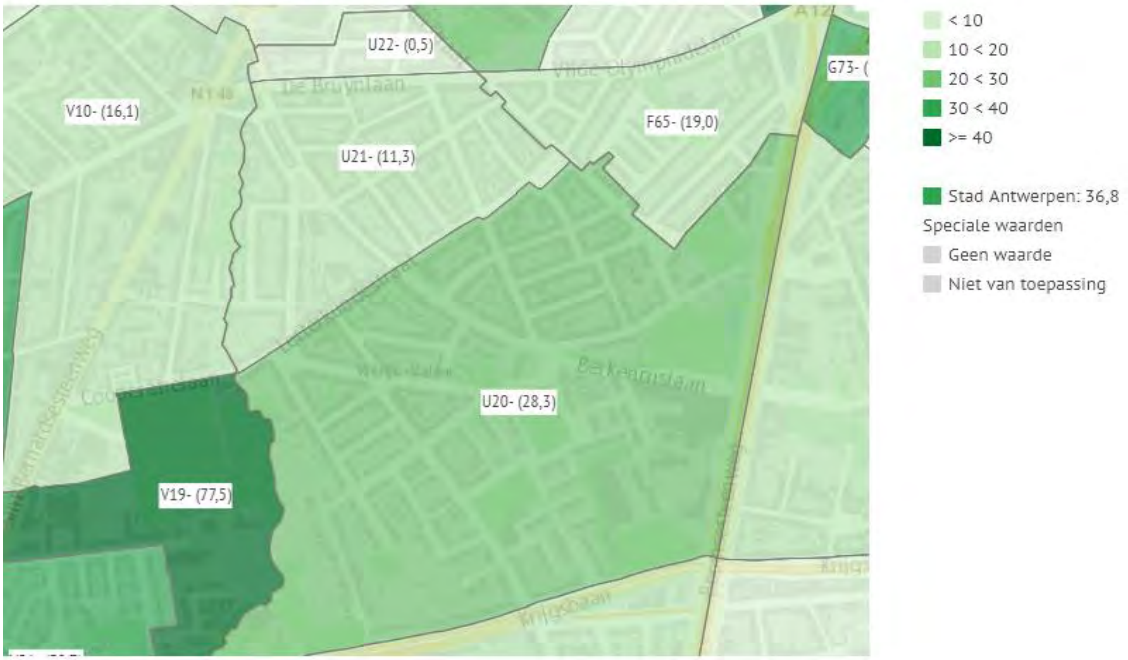
Aantal bomen (in straten en pleinen) per inwoner 2020 - Buurten [299]



Bron: Stad Antwerpen, Stadsbeheer

Kaart Onverharde publieke ruimte (straten, pleinen, groen) (buurten)

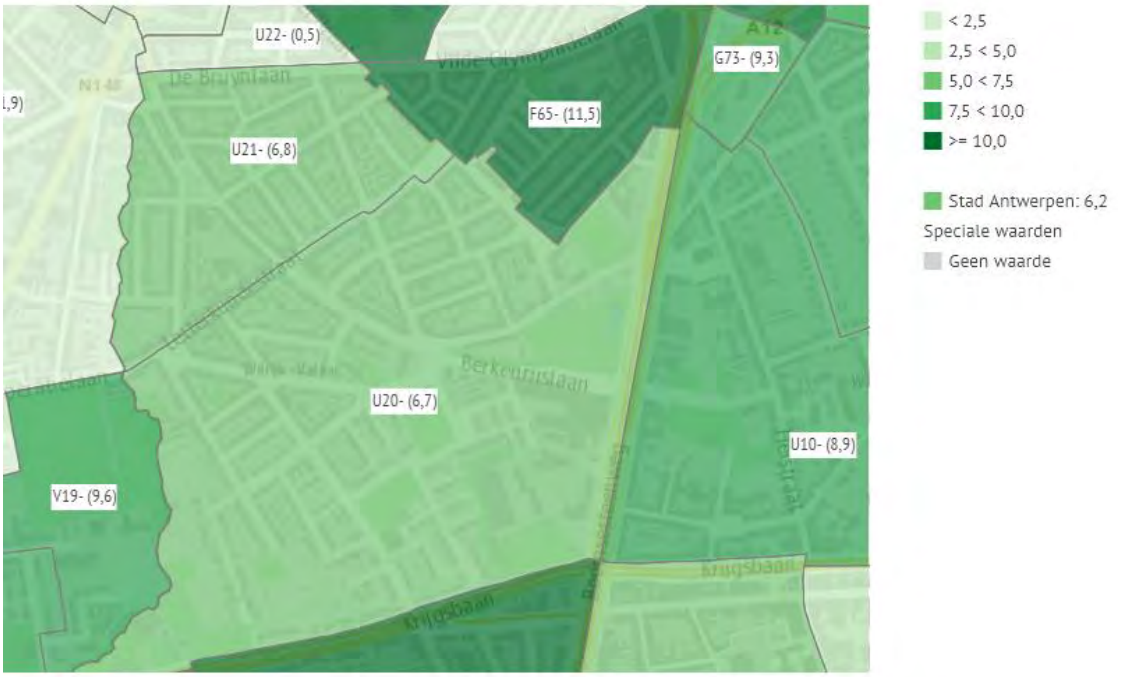
% onverharde publieke ruimte (straten, pleinen en groen) 2020 - Buurten [299]



Bron: Stad Antwerpen

Kaart Onverharde ruimte in straten en pleinen (buurten)

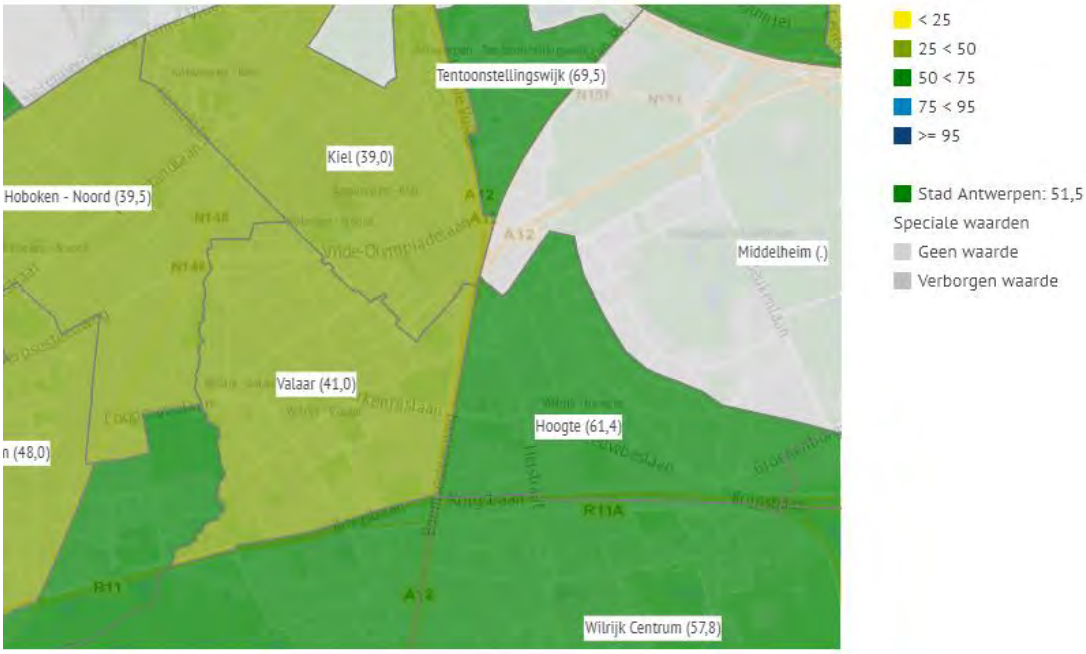
% onverharde ruimte in straten en pleinen 2020 - Buurten [299]



Bron: Stad Antwerpen, Stadsbeheer

Kaart Straten & pleinen mooi aangelegd- subjectief (wijken)- beveiligd

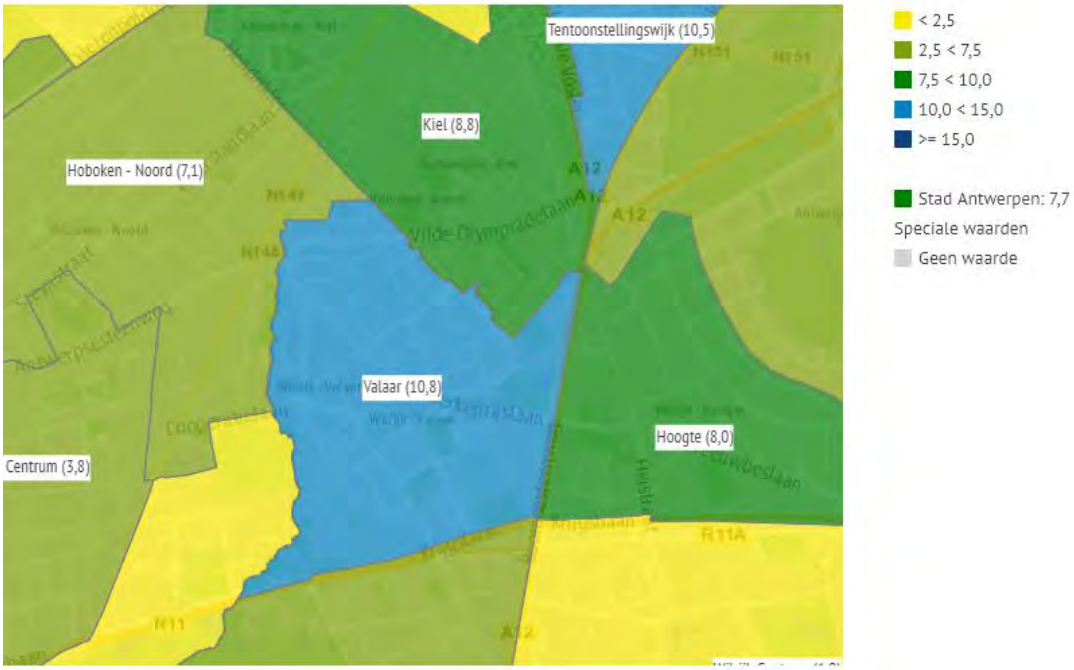
Straten & pleinen mooi aangelegd 2019 - Wijken [64]



Bron: Stad Antwerpen, Antwerpse Monitor

Kaart Heraangelegd publiek domein (straten en pleinen) (buurten)

% (her)aangelegde straten en pleinen (afgelopen 6 jaar) 2020 - Wijken [64]

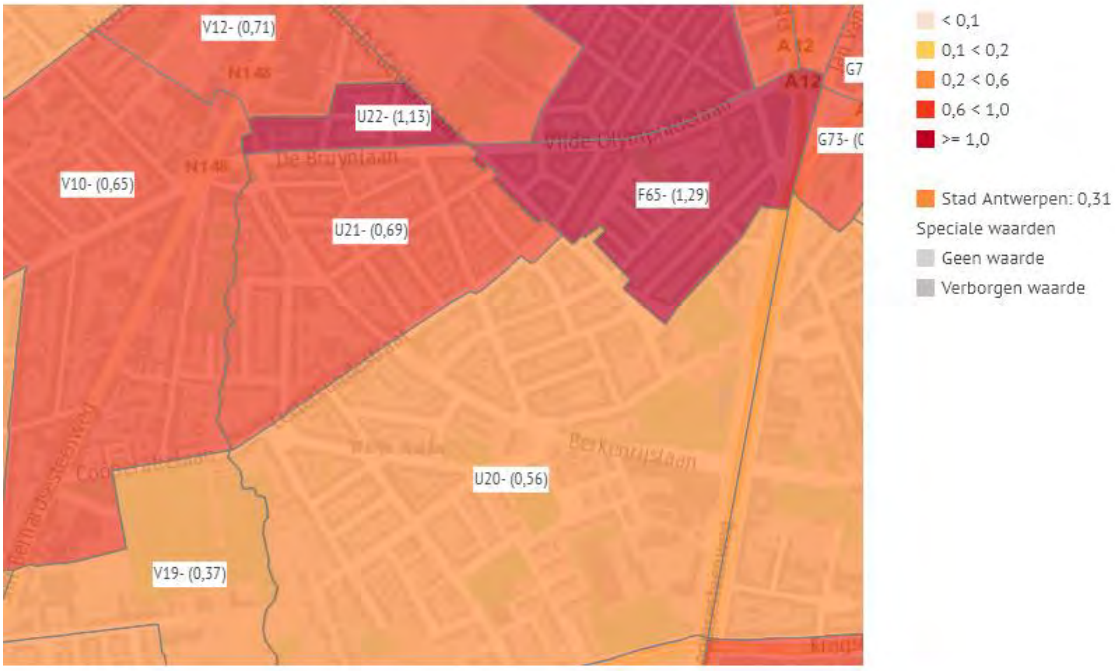


Bron: Stad Antwerpen, Stadsontwikkeling, Ontwerp en Uitvoering

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart V/T (buurten)

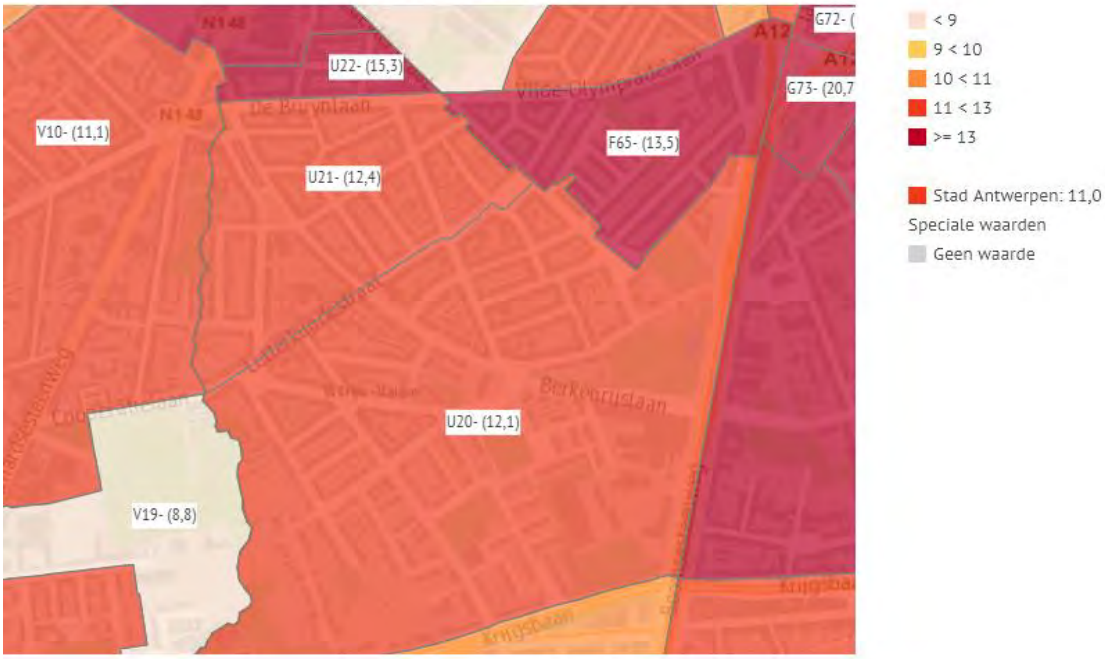
Vloeroppervlakte t.o.v. totale grondoppervlakte 2019 - Buurten [299]



Bron: Kadaster

Kaart Gemiddelde straat/wegbreedte (buurten)

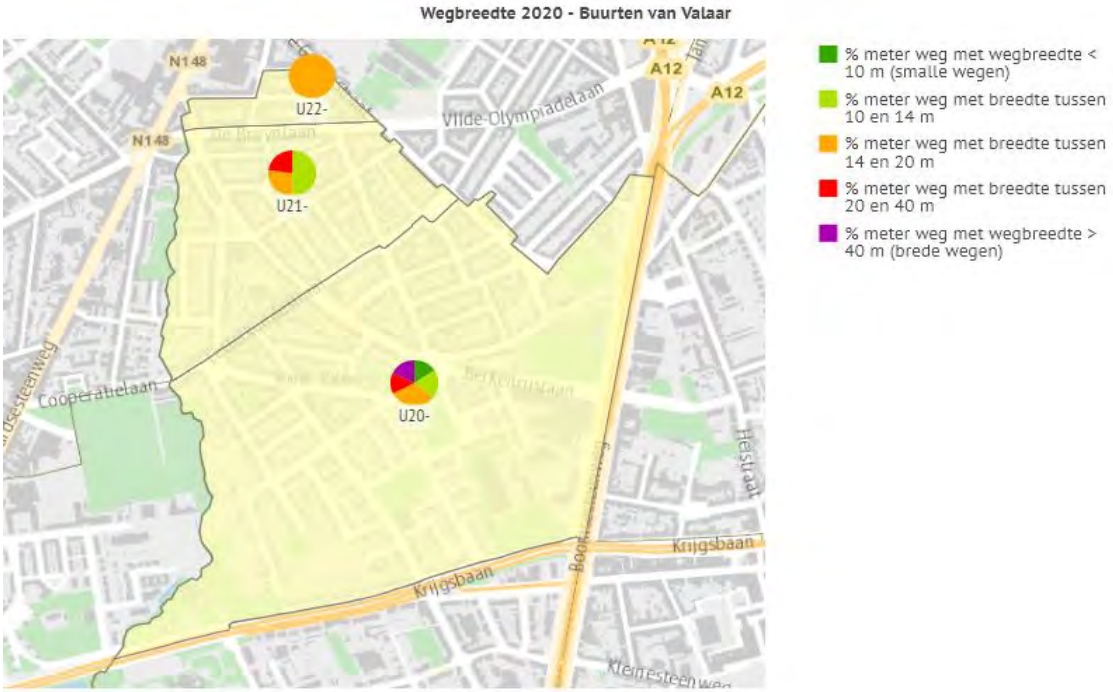
Gemiddelde wegbreedte 2020 - Buurten [299]



Bron: Vlaanderen, Wegenregister

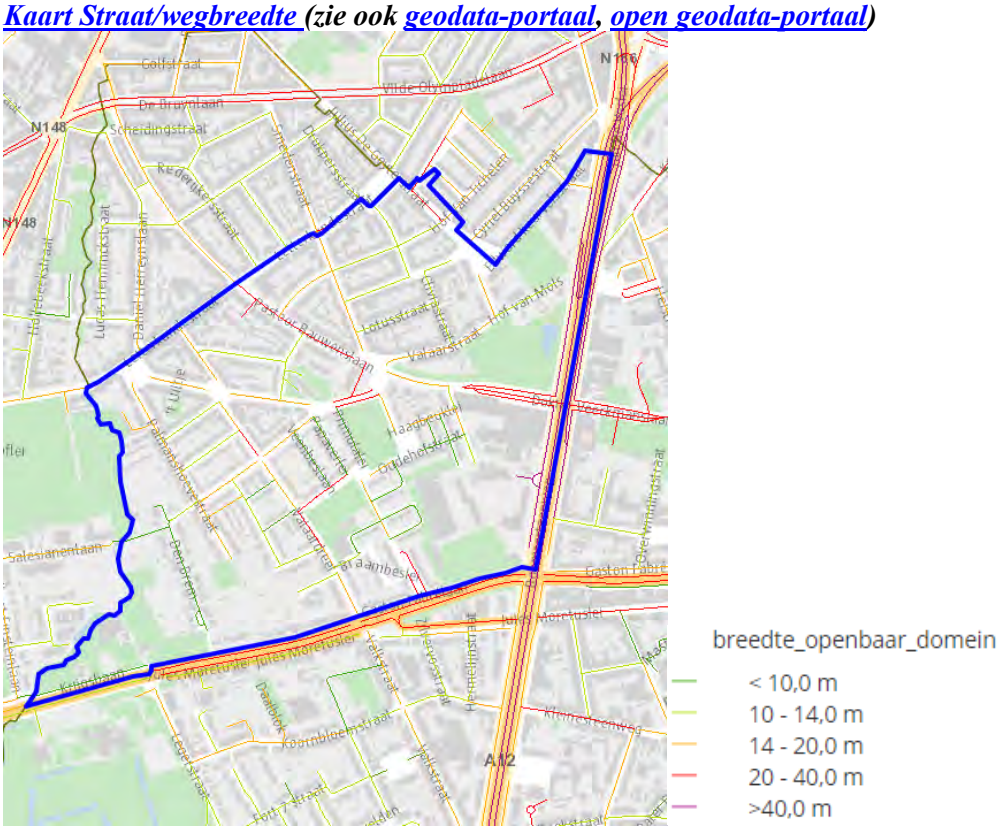
Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart Indeling straat/wegbreedte (wijken)

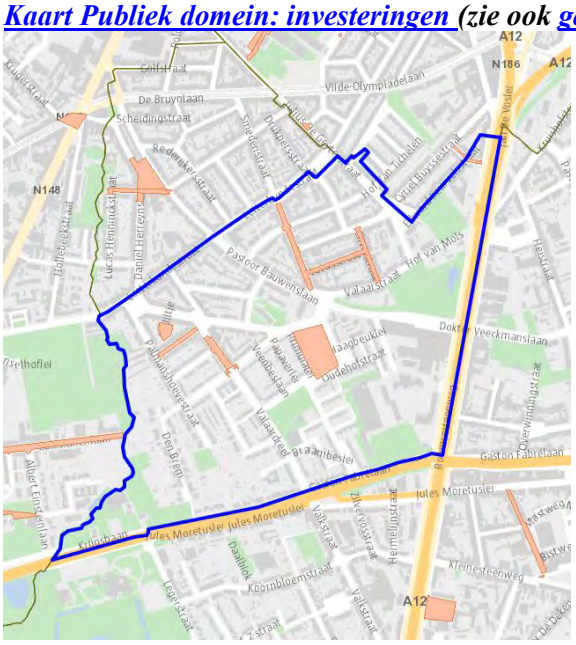


Bron: Vlaanderen, Wegenregister

Kaart Straat/wegbreedte (zie ook geodata-portaal, open geodata-portaal)

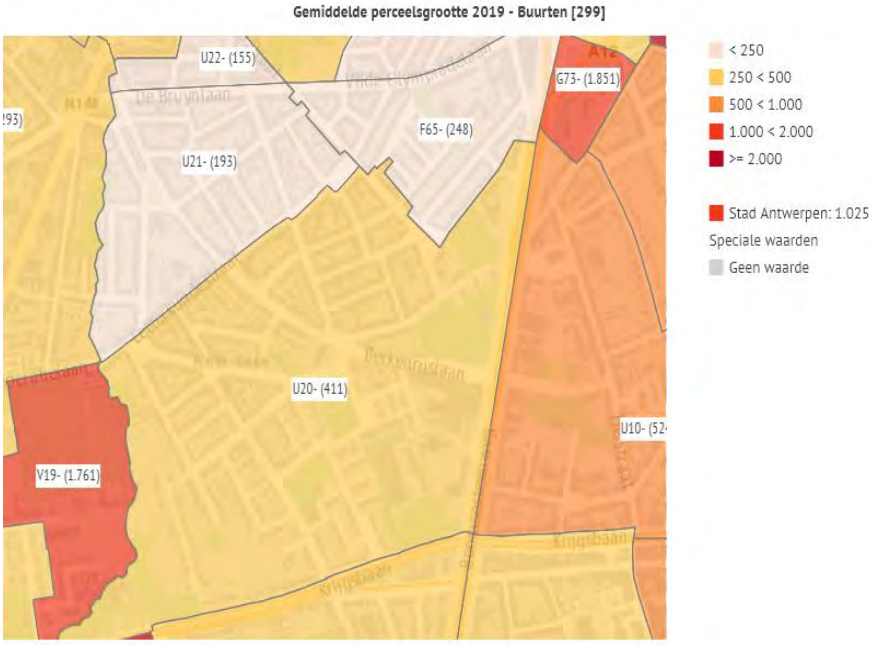


Kaart Publiek domein: investeringen (zie ook geodata-portaal, open geodata-portaal)



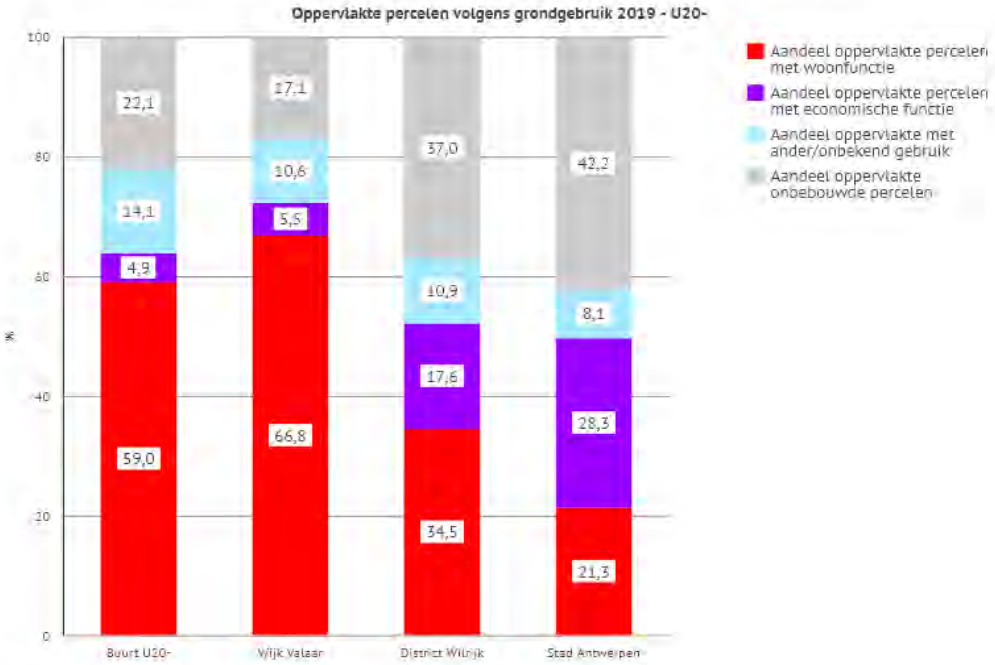
Ligging	AardDerWerken	Einddatum
Edward Keurvelsstraat	Onderhoudswerken	6/11/2020
Cyriel Buyssestraat	Onderhoudswerken	16/03/2021
Rooiboslaan	Aanleg speelterrein	25/03/2024
Egied Segerslaan	Aanleg speelterrein	13/03/2023
Pieter Van Passenstraat	Wegeniswerken, Aanleg verlichting, Rioleringswerken	31/10/2022
Valaardreef	Wegeniswerken, Rioleringswerken, Sondering, Aanleg verlichting	22/10/2021
Chrysantenstraat, Cliviastraat, Lotusstraat	Rioleringswerken, Wegeniswerken, Aanleg verlichting	20/01/2025

Kaart Gemiddelde perceelsgrootte (buurten)



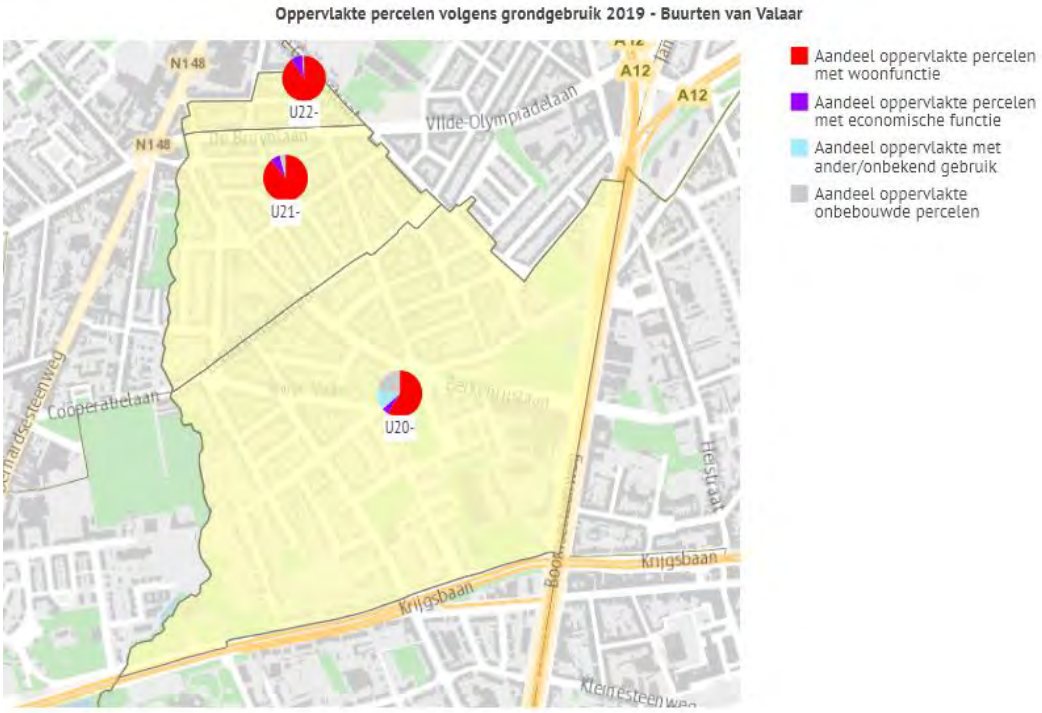
Bron: Kadaster

Grafiek Functies



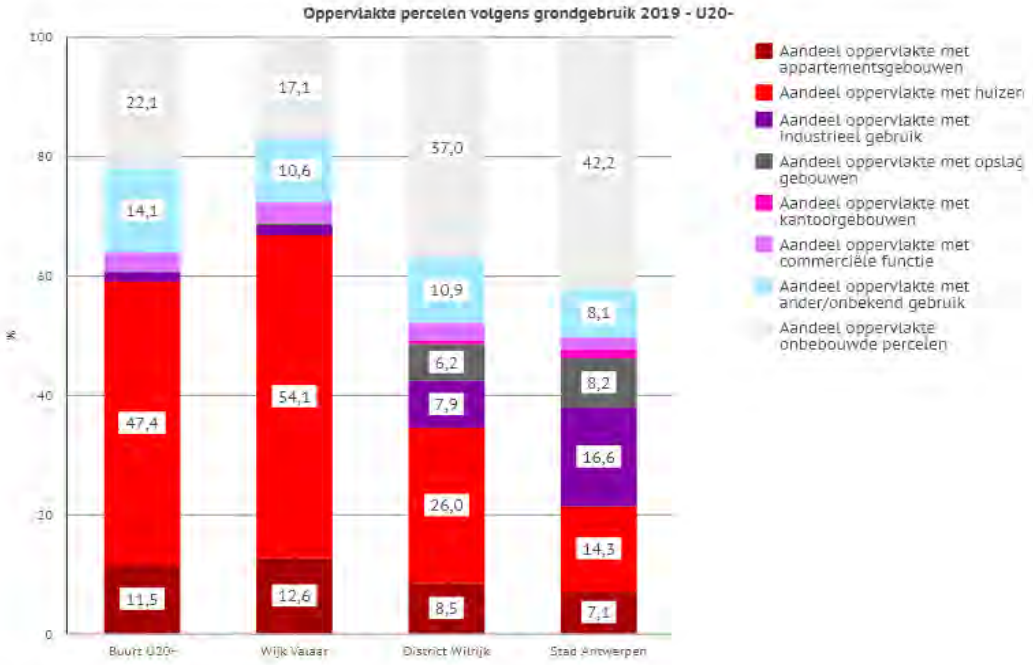
Bron: Kadaster

Kaart Functies (wijken)



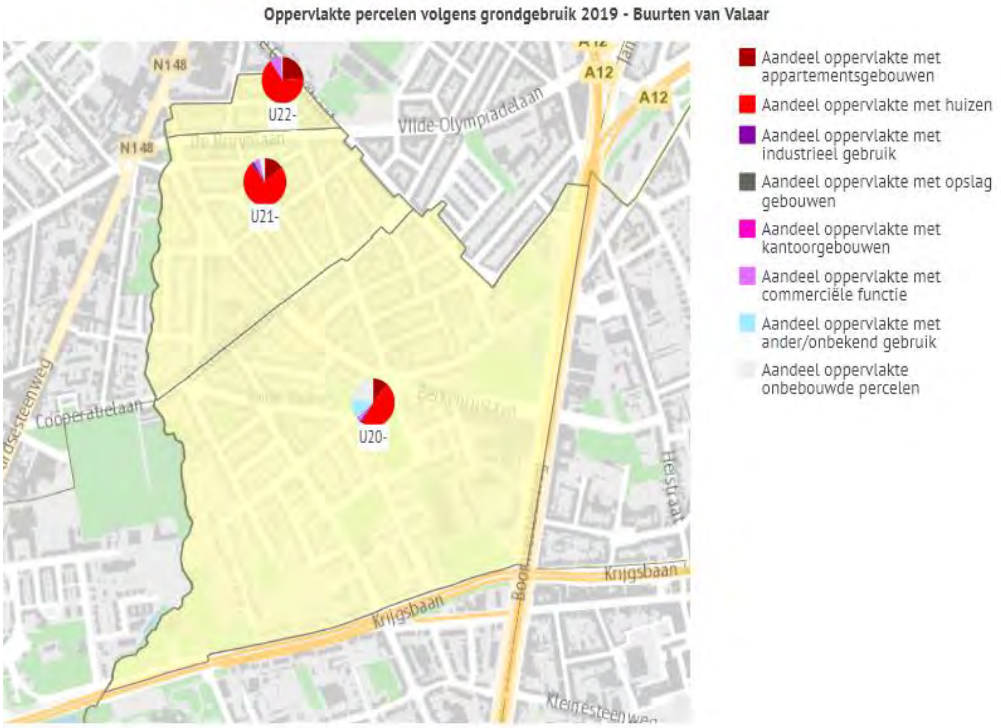
Bron: Kadaster

Grafiek Functies (detail)



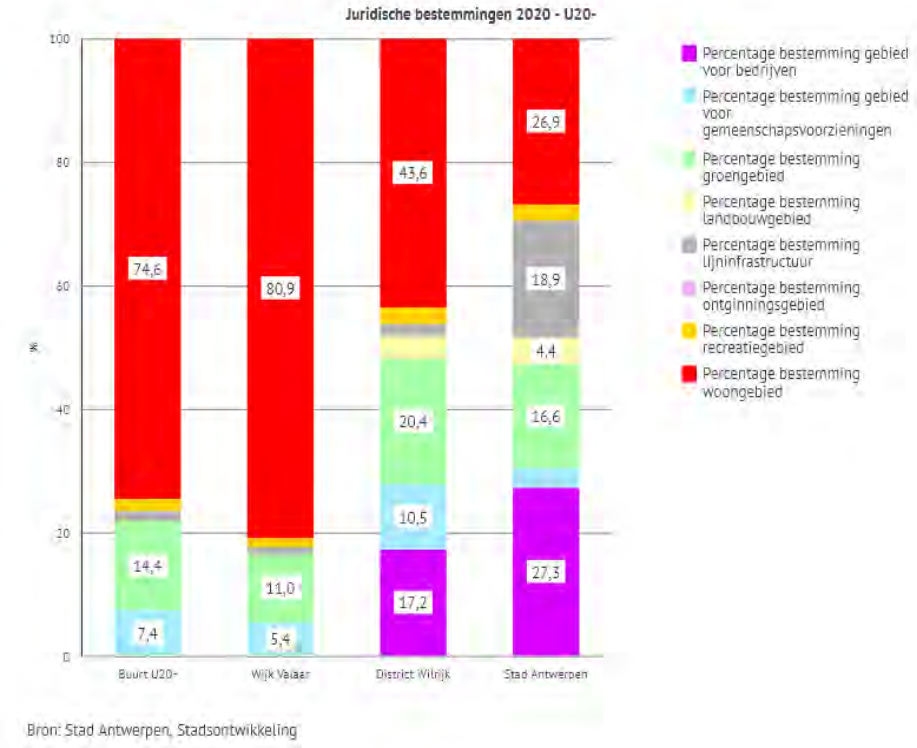
Bron: Kadaster

Kaart Functies detail (wijken)

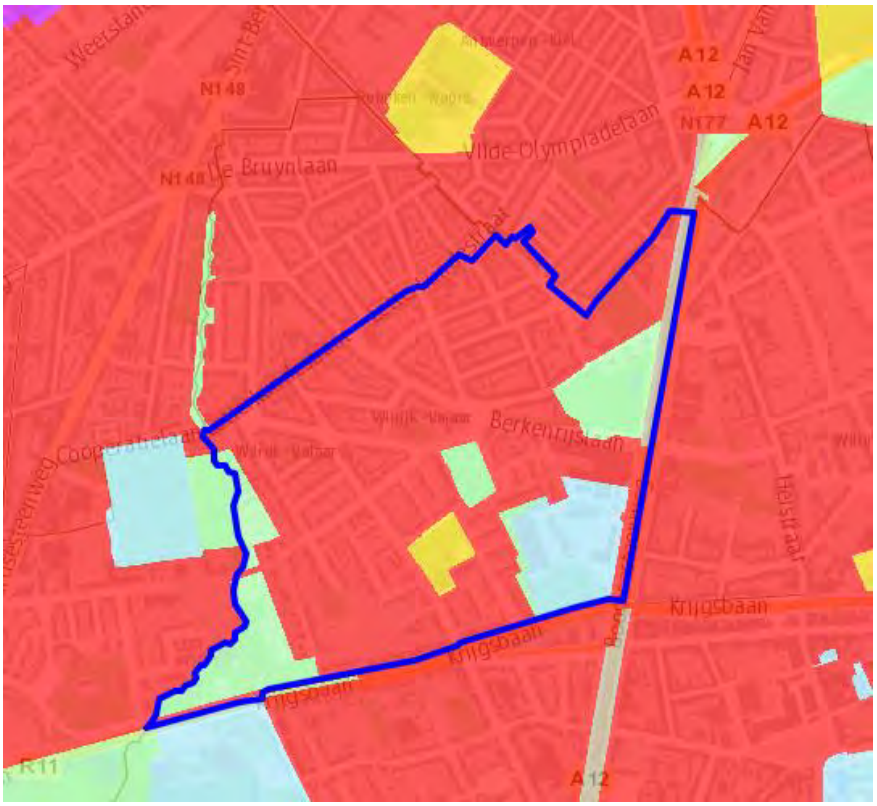


Bron: Kadaster

Grafiek Juridische bestemming



***Kaart Juridische bestemming*(zie ook *geodata-portaal*, *open geodata-portaal*)**



7 Mobiliteit

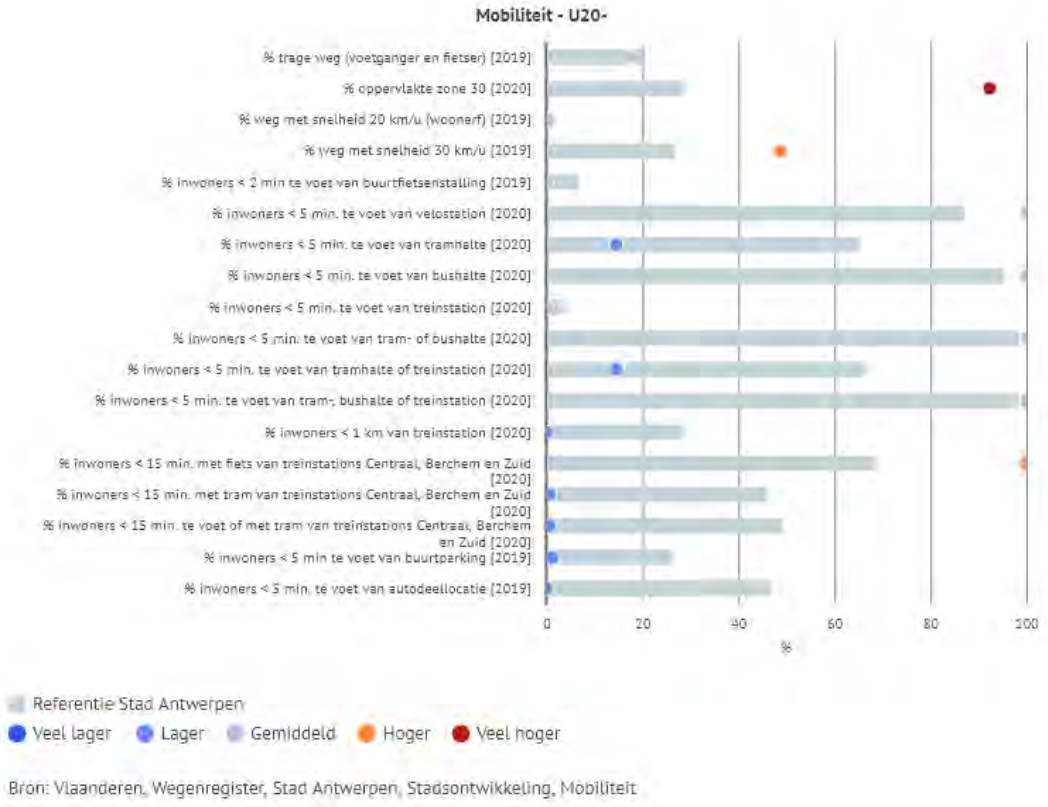
Naar doorwaadbaarheid[17] scoort de buurt matig (220 knopen per km²). 14% van de wegen in Valaar zijn trage wegen (enkel voor voetgangers en fietsers) t.o.v. 19,9% voor de stad, 53% van de wegen zijn 30km/u wegen (tov stad 26,8%) en 0,9% zijn woonerven (20km/u weg) tov 1% voor de stad.
0% van de inwoners van de wijk woont op 2 min wandelen van een buurtfietsenstalling (stad: 6,7%). 100% van de inwoners van de wijk woont op 5 min wandelen van een velostation (stad: 85,4%).
Naar lokaal openbaar vervoer aanbod valt het projectgebied Hof van Mols net binnen de 400m (5 min) wandelen van tramhalte Wilrijk Kruishof van de lijn 6 of trein. Slechts 14,5% van de inwoners van de wijk woont op 5 min wandelen van een tramhalte of treinstation (stad: 66,5%).
Naar regionale uitstraling[18] ligt het projectgebied buiten wandel-tramafstand. 0,6% van de inwoners van de wijk woont op 15 min wandelen of op max. 10 min tramrijden (exacte tijd volgens tijdstabel De Lijn) en 5 min wandelen (400m rond tramhalte op 10 min rijden) van treinstation Zuid t.o.v. 49,1% voor de stad.
48% van de inwoners van de wijk woont op 15 min wandelen of op max. 10 min tramrijden (exacte tijd volgens tijdstabel De Lijn) en 5 min wandelen (400m rond tramhalte op 10 min rijden) van een park & ride (stad 35,4%).
1,2% van de inwoners van de wijk woont op 5 min wandelen van een buurtparking (stad: 26,4%). 0% van de inwoners van de wijk woont op 5 min wandelen van een autodeellocatie (stad: 46,8%).
Het mobiliteitsgedrag van de inwoners van de wijk bestaat uit meer autobestuurders (56% tov stad 42,4%), minder % OV (9,4% tov stad 14,5%) en minder fietsers (23,7% tov stad 34%) dan de stad.
Uit de bevraging van de Antwerpse Monitor vindt iets meer dan 20% van de inwoners uit de Valaar wijk dat er voldoende parkeervoorzieningen zijn, 37% voldoende fietsvoorzieningen en 77% voldoende openbaar vervoer. Uit een andere bevraging blijkt dat bijna de helft van de inwoners van postcode 2610 de beweegnorm haalt (half uur per dag matig tot intensief bewegen).

De volledige tabel met alle cijfers over mobiliteit van de buurt, wijk, postzone/ district en stad Antwerpen vind je hier: *Tabel Mobiliteit*. Alle tabellen, grafieken kaarten die volgen vind je gebundeld hier: *Mobiliteit (stad in cijfers)*

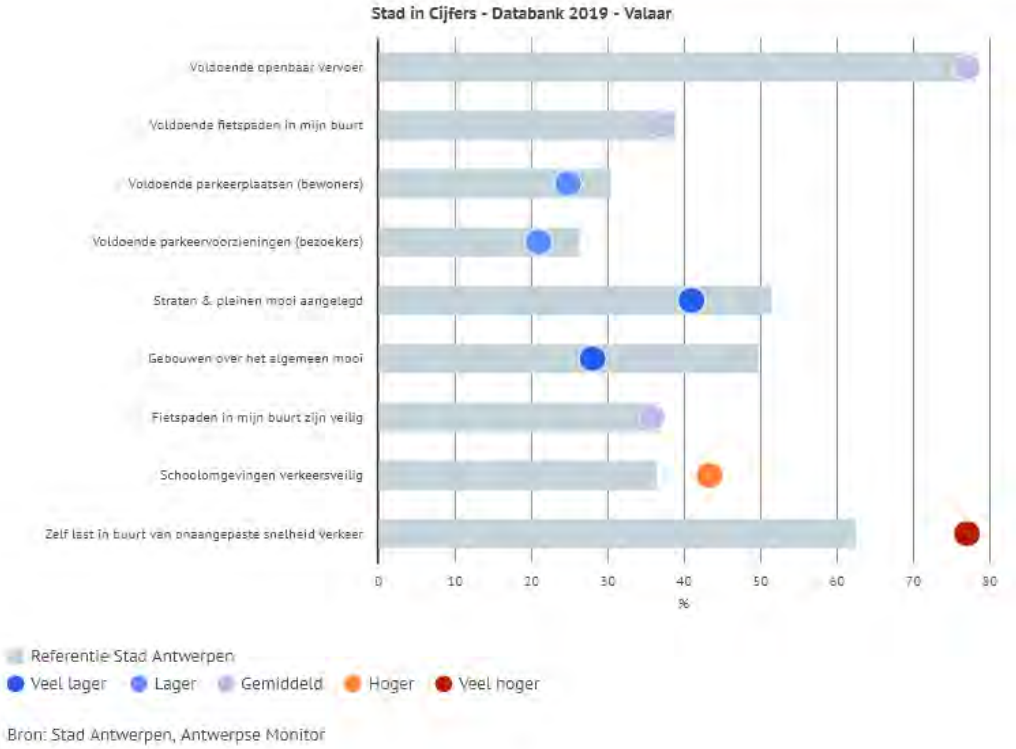
[17] Om een fijnmazig voetgangersnetwerk uit te bouwen, is het belangrijk dat de voetganger om de 50m of 100m een doorsteek kan maken. Om de 50 m een wegknooppunt voorzien, betekent dat er minimaal 20 knopen op 1km of 400 wegknooppunten per km² moeten zijn. Om de 100 m een wegknooppunt voorzien, betekent dat er minimaal 10 knopen op 1km of 100 wegknooppunten per km² moeten zijn. Dus hoe hoger het cijfer hoe beter de doorwaadbaarheid, fijnmazigheid van het voetgangersnetwerk. Op de kaart met GIS-data (intranet) zie je duidelijk de trage wegen (blauwe lijntjes), de wegknooppunten met buffer van 50/ 100m en de grootte van de bouwblokken (van klein: groen naar zeer groot: rood). Dus hoe meer blauwe lijntjes en groene bouwblokken en minder zwart ziet, hoe beter voor de doorsteekbaarheid. Hoe meer rood en zwart je ziet hoe slechter de doorsteekbaarheid.

[18] Vanuit de 3 hoogwaardige stations Centraal, Berchem en Zuid maximale reistijd van 15 min: ofwel 15 min/ 1 km wandelen ofwel rechtstreekse verbinding met tram (max 10 min rijden) en max 5 min wandelen (400m buffer)

Grafiek Mobiliteit (buurt)

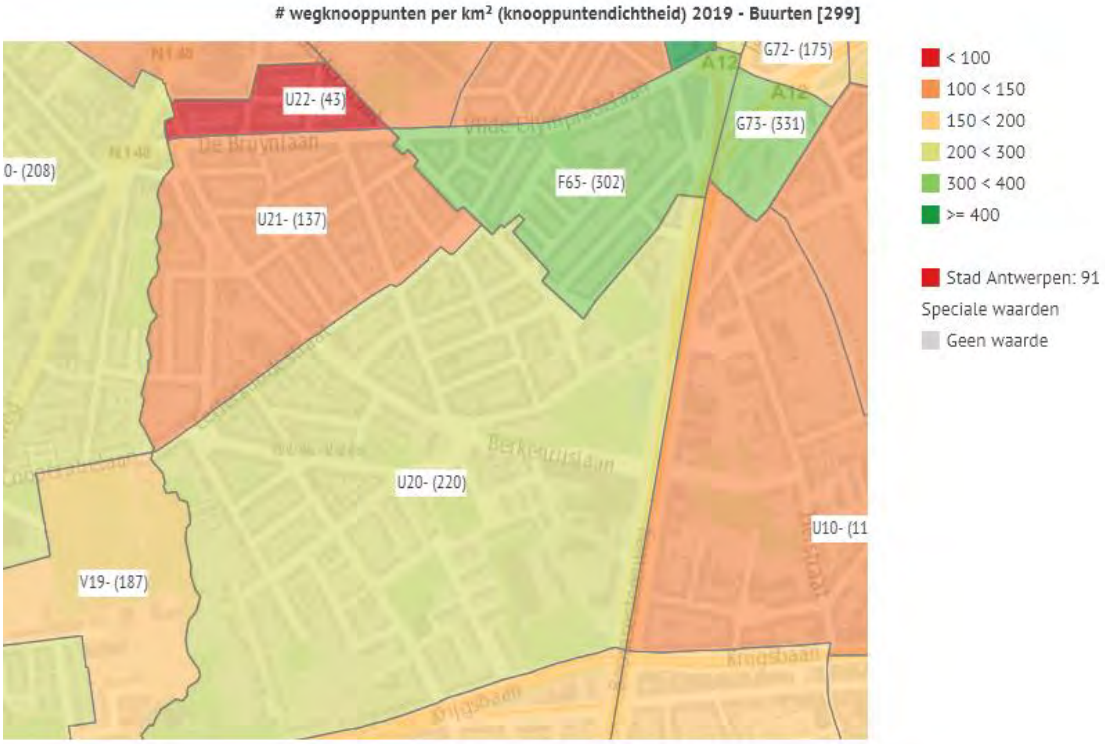


Grafiek Nabijheid/ voldoende mobiliteitsvoorzieningen- subjectief (wijk)- beveiligd



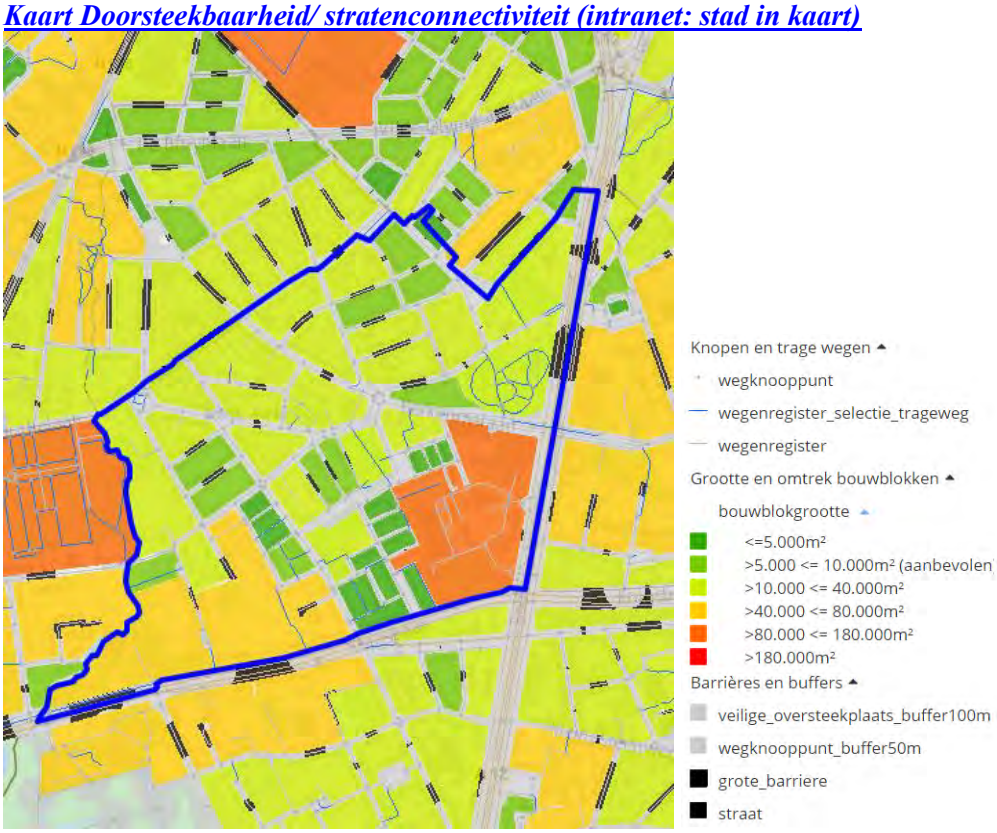
Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart Doorsteekbaarheid/ stratenconnectiviteit (buurten)

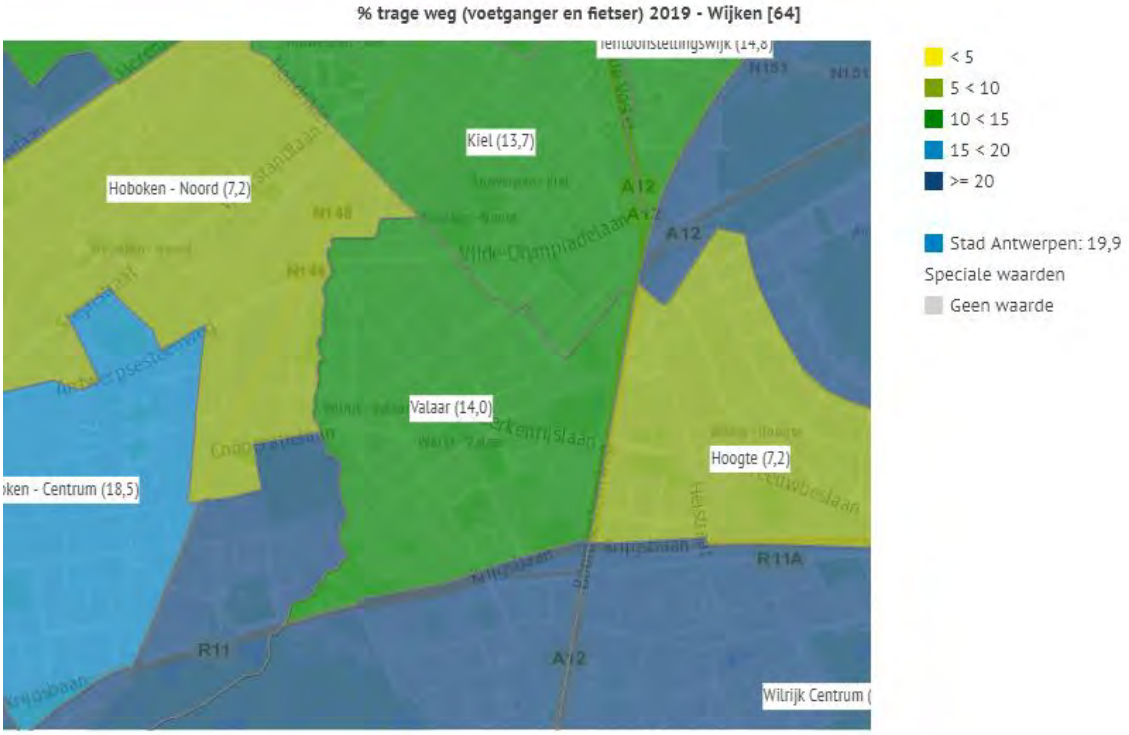


Bron: Vlaanderen, GRB

Kaart Doorsteekbaarheid/ stratenconnectiviteit (intranet: stad in kaart)

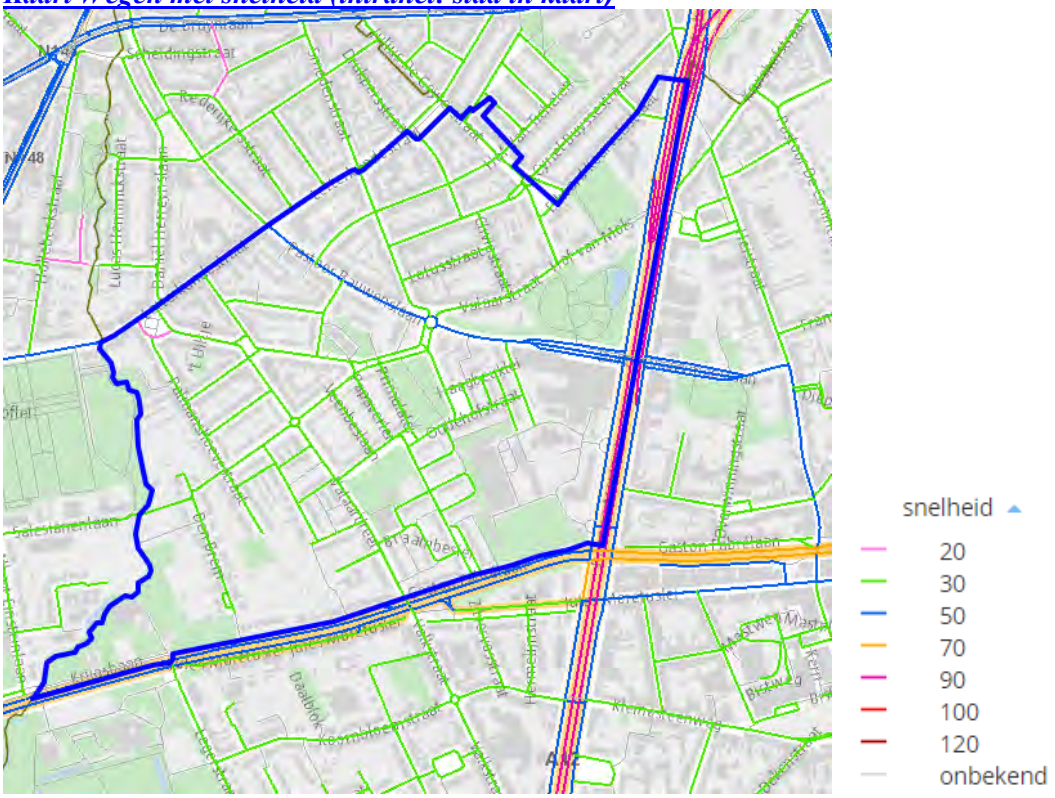


Kaart Trage wegen (voetganger en fietser) (wijken)



Bron: Vlaanderen, Wegenregister

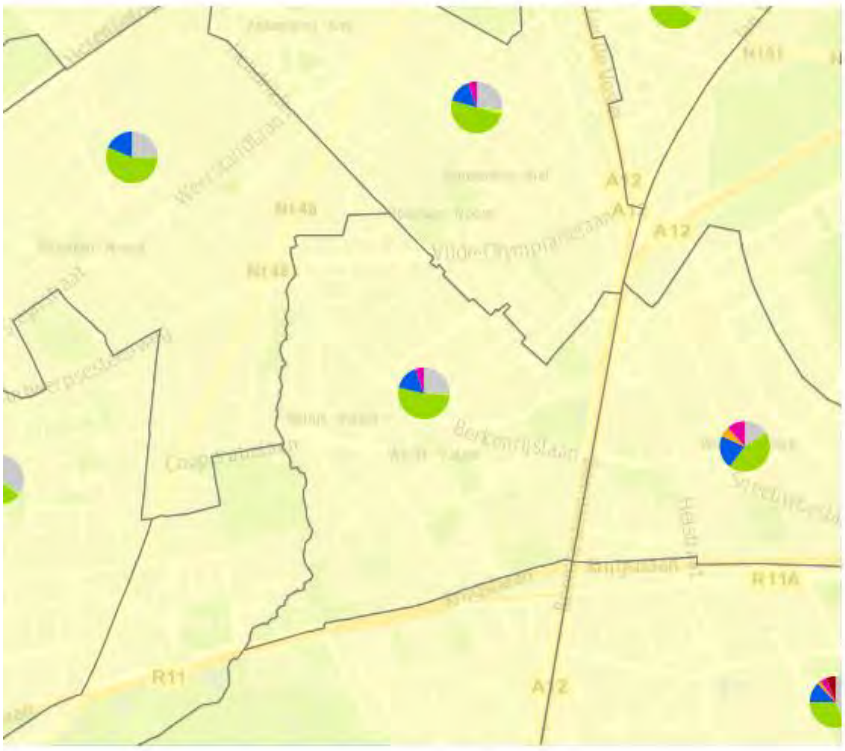
Kaart Wegen met snelheid (intranet: stad in kaart)



Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart Wegen volgens snelheid (wijken)

Snelheid_detail 2019 - Wijken

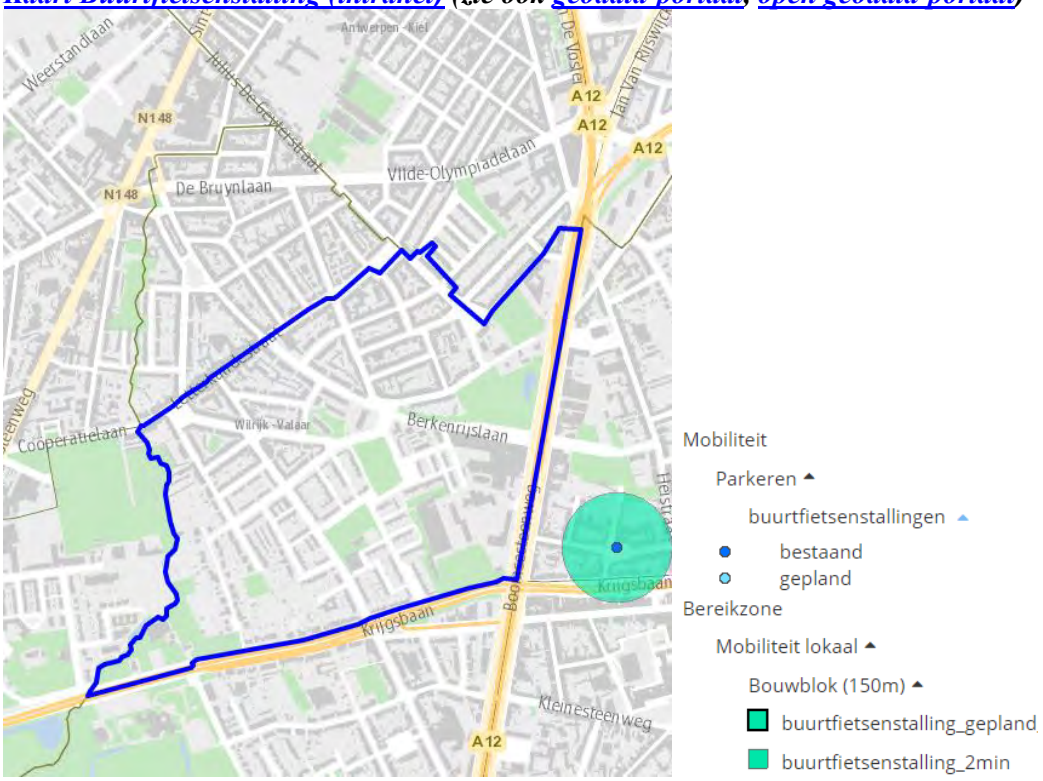


- % weg met onbekende snelheid
- % weg met snelheid 20 km/u (woonerf)
- % weg met snelheid 30 km/u
- % weg met snelheid 50 km/u
- % weg met snelheid 70 km/u
- % weg met snelheid 90 km/u
- % weg met snelheid 100 km/u
- % weg met snelheid 120 km/u

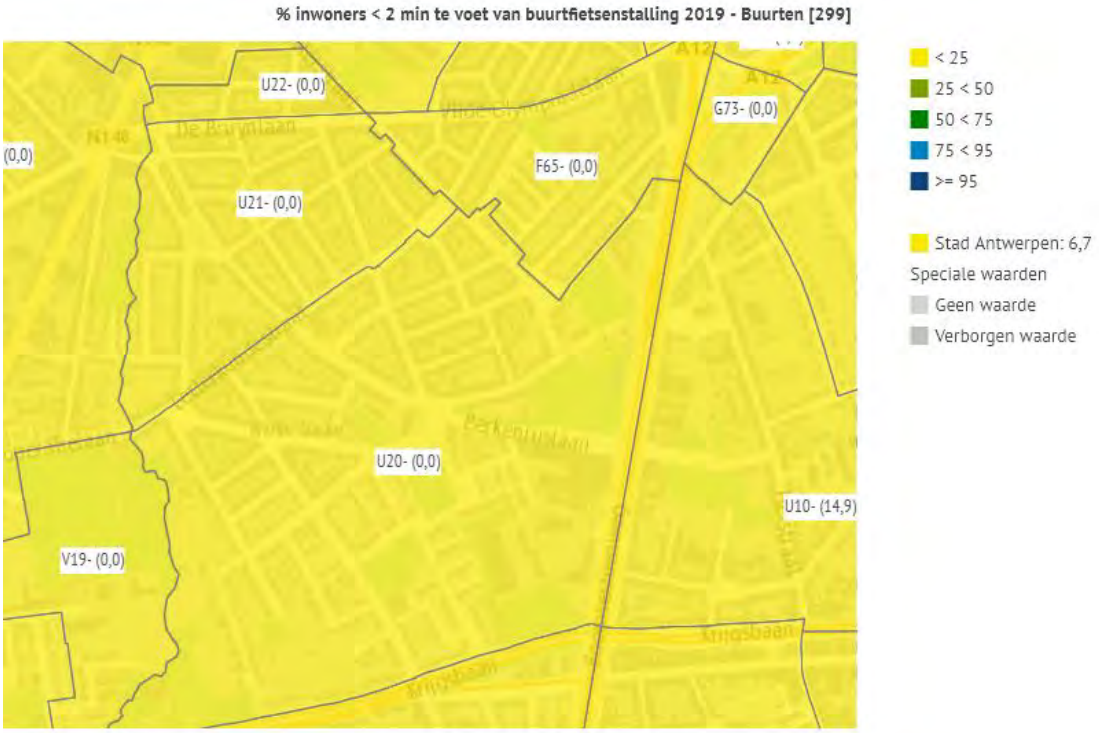
Bron: Stad Antwerpen, Stadsontwikkeling, Mobiliteit

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart Buurtfietsenstalling (intranet) ***(zie ook geodata-portaal, open geodata-portaal)***

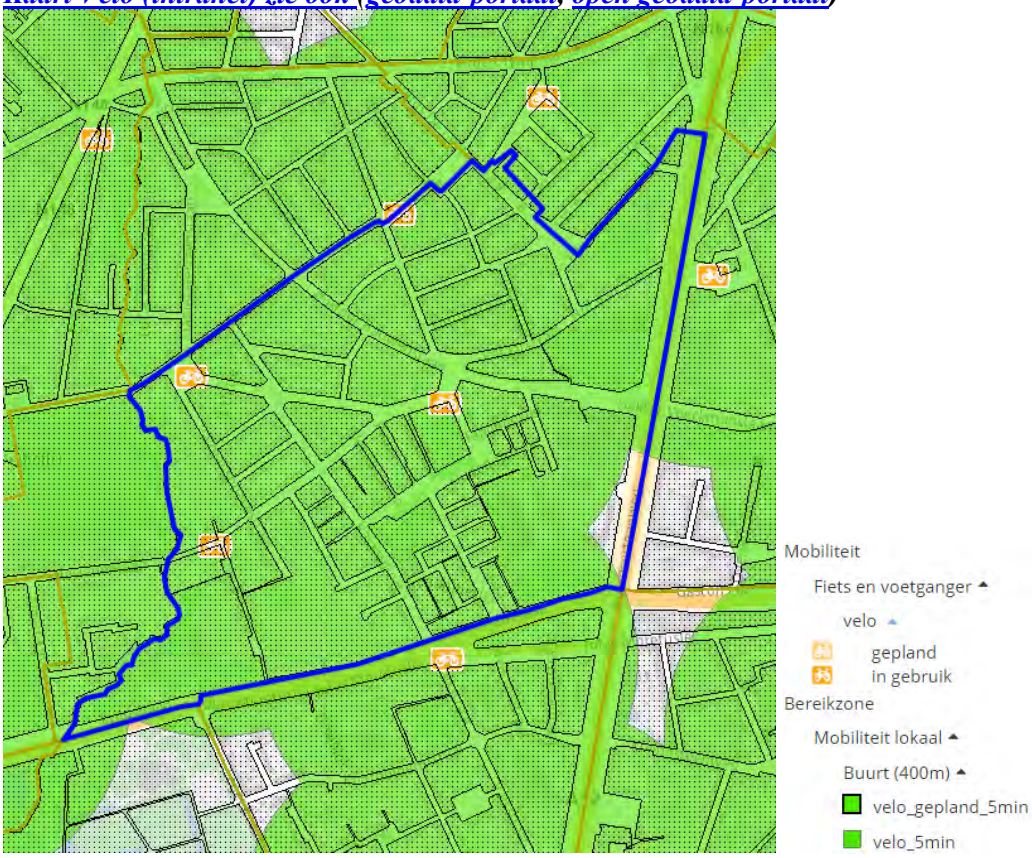


Kaart Buurtfietsenstalling (buurten)

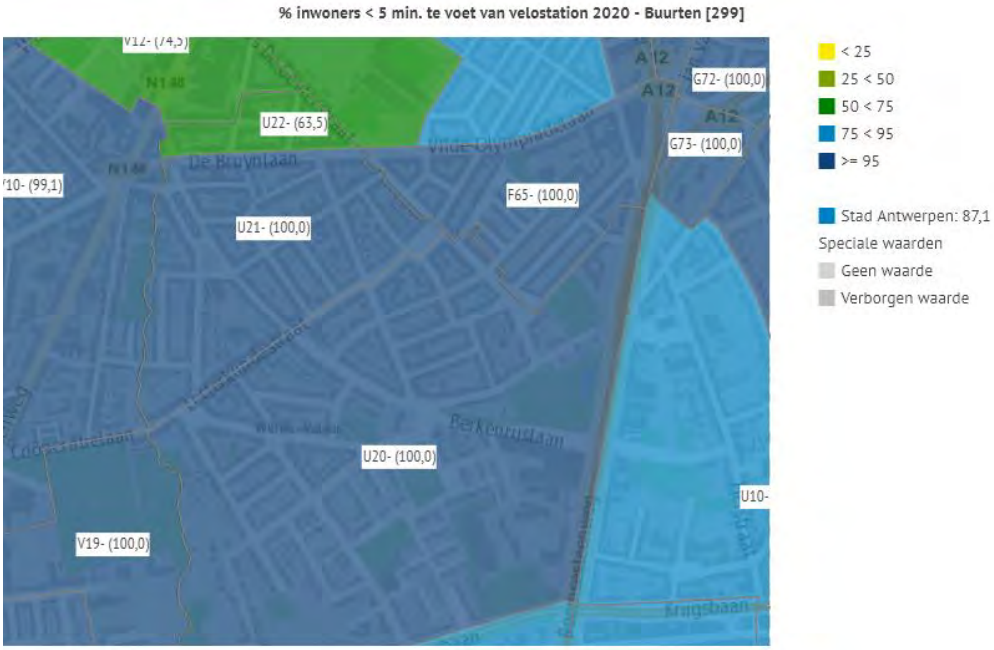


Bron: Stad Antwerpen, Stadsontwikkeling, Mobiliteit

Kaart Velo (intranet) zie ook (geodata-portaal, open geodata-portaal)



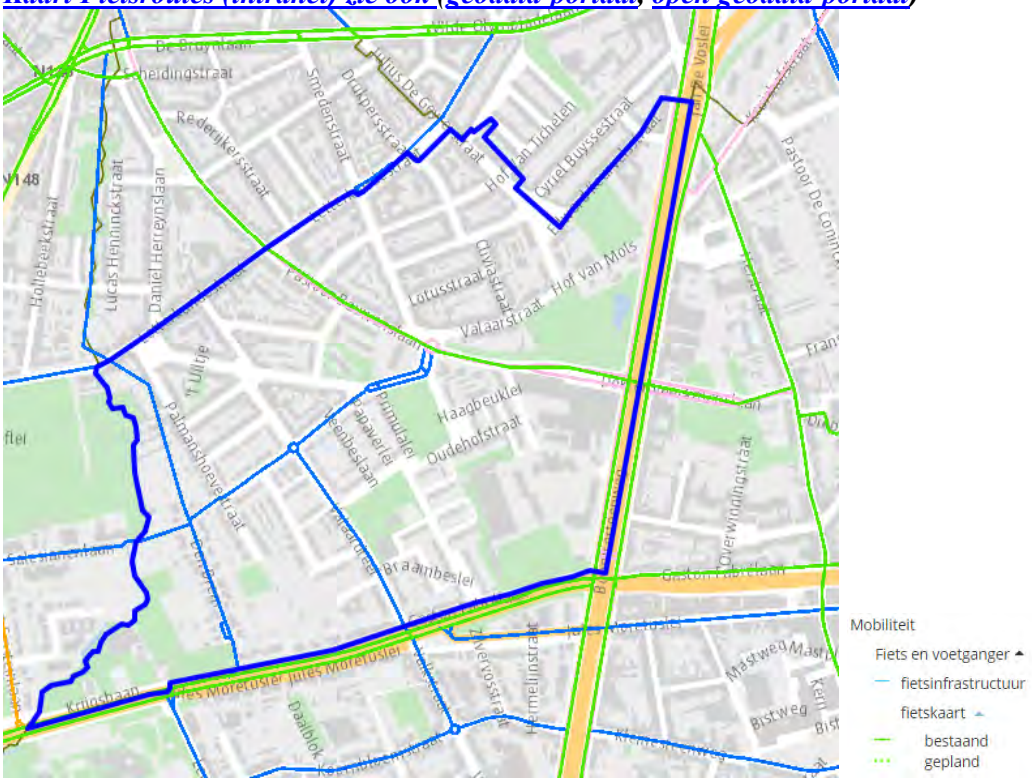
Kaart Velo (buurten)



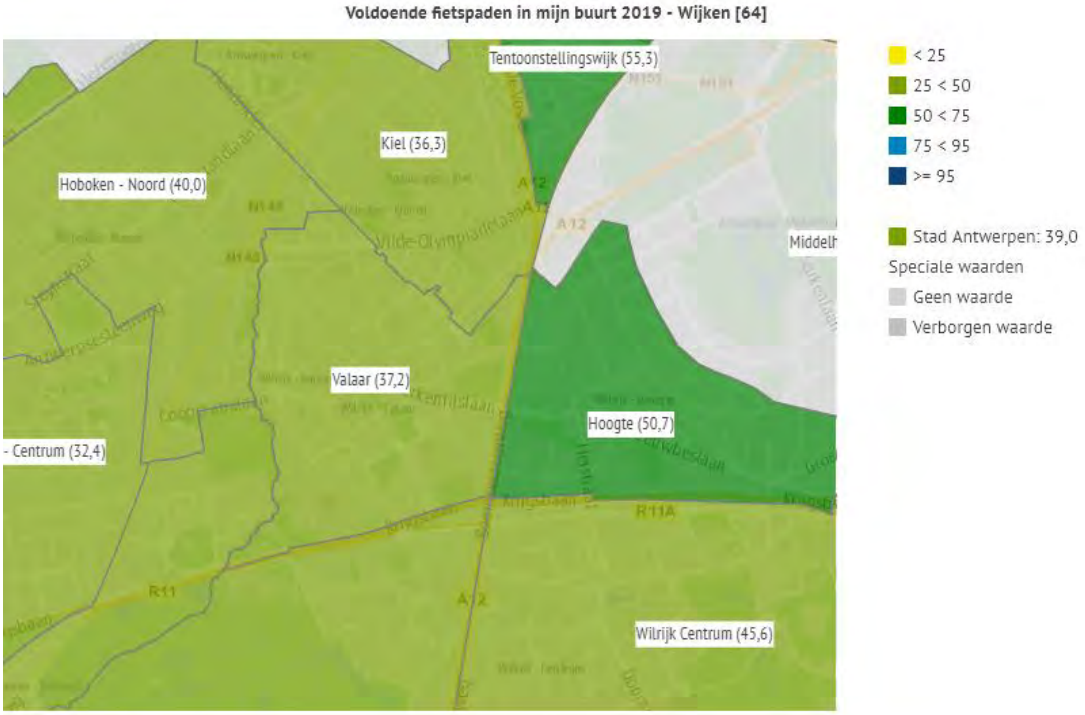
Bron: Stad Antwerpen, Stadsontwikkeling, Mobiliteit

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart Fietsroutes (intranet) zie ook (geodata-portaal, open geodata-portaal)



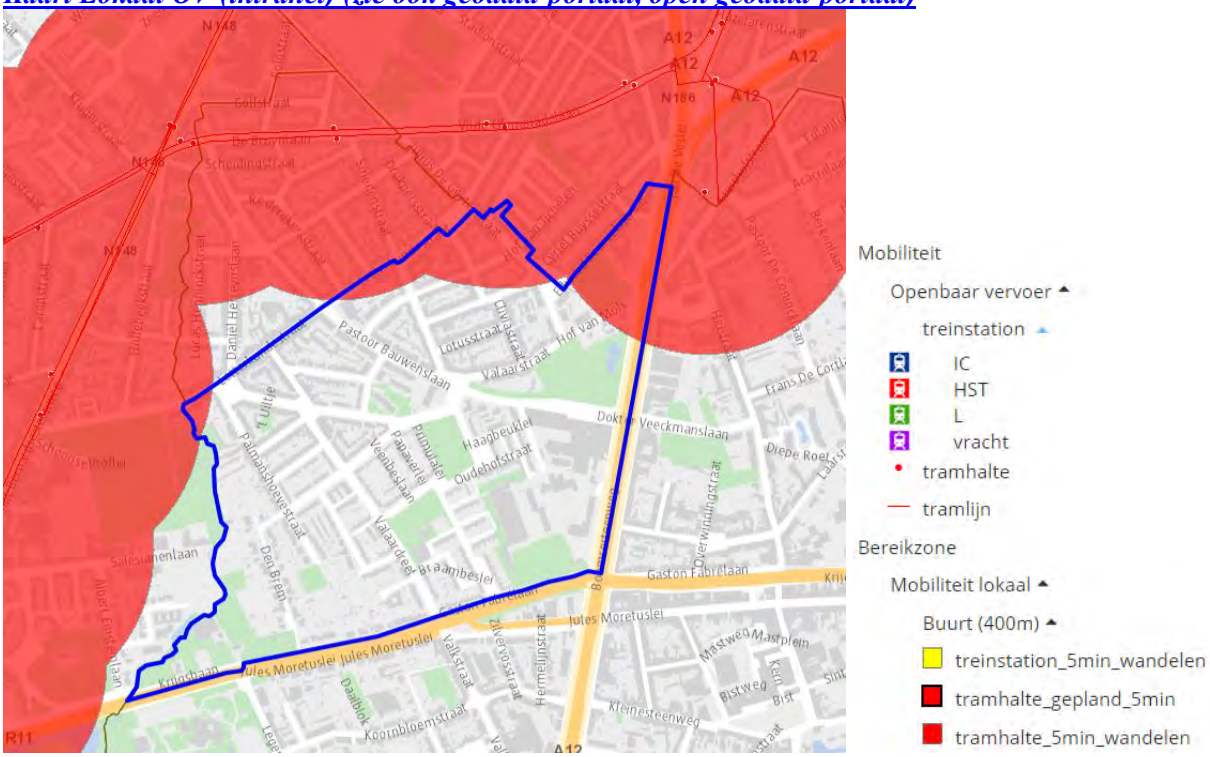
Kaart Voldoende fietspaden- subjectief (wijken)- beveiligd



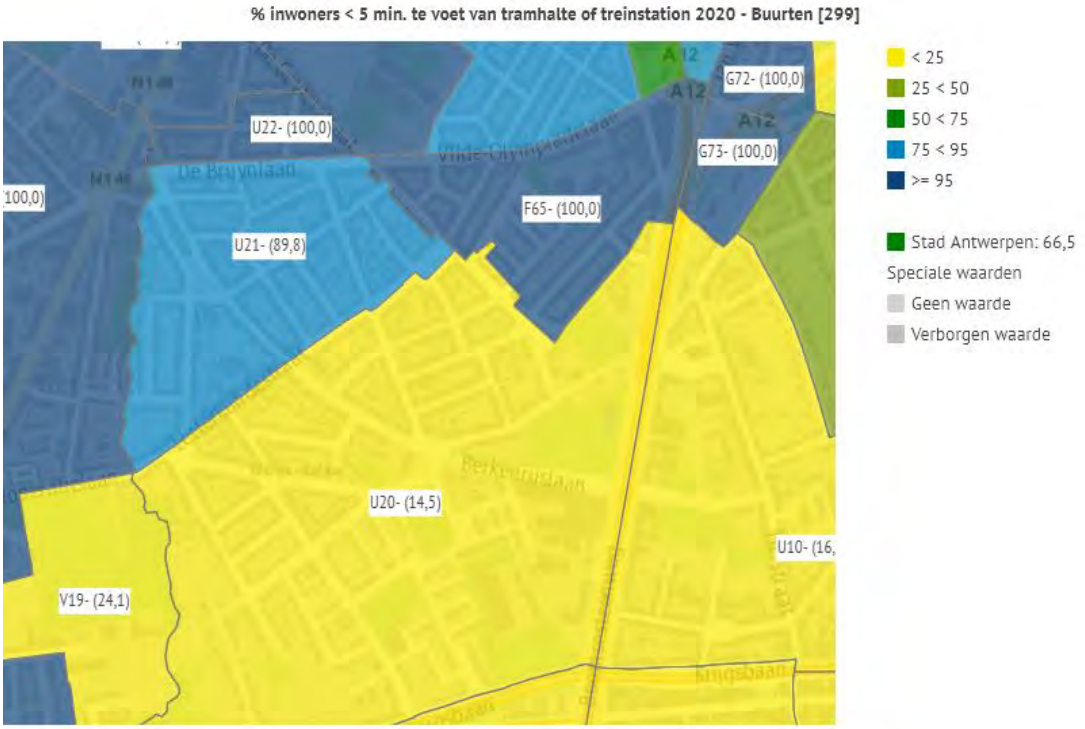
Bron: Stad Antwerpen, Antwerpse Monitor

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart Lokaal OV (intranet) (zie ook geodata-portaal, open geodata-portaal)



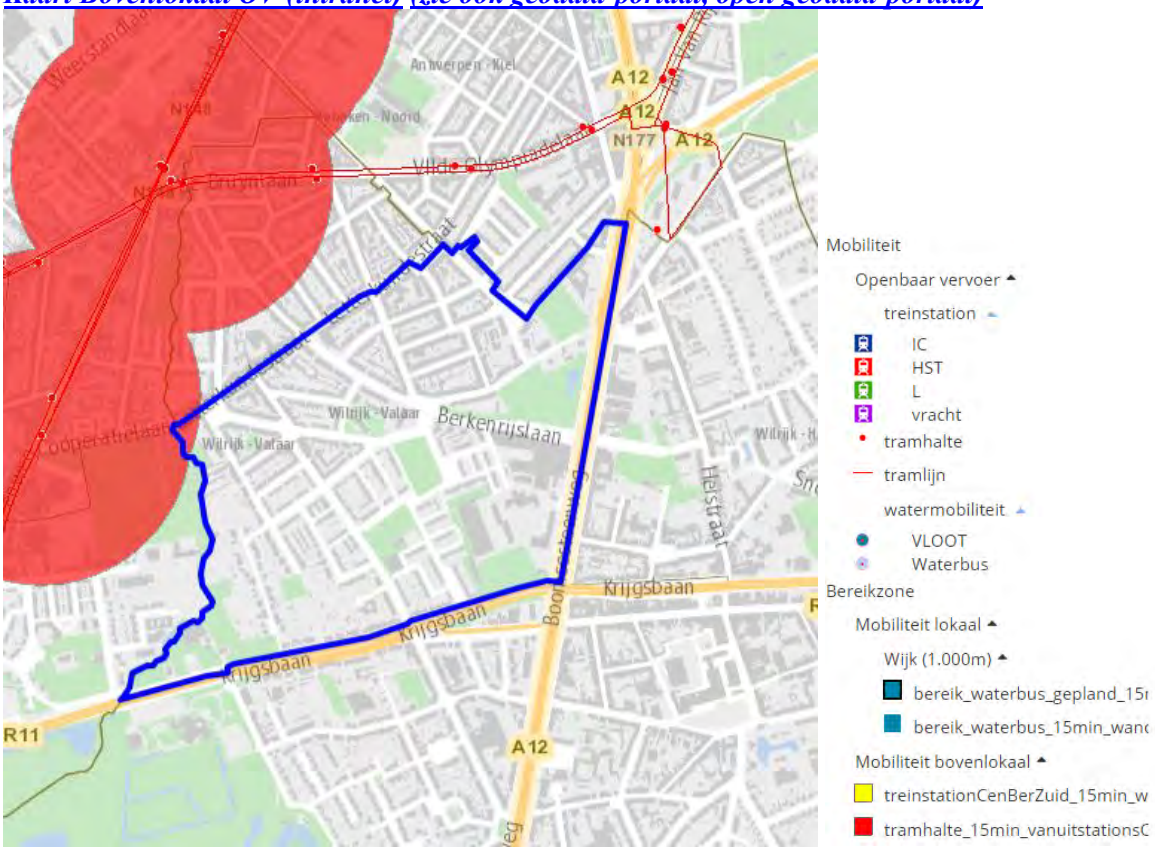
Kaart Lokaal OV (buurten)



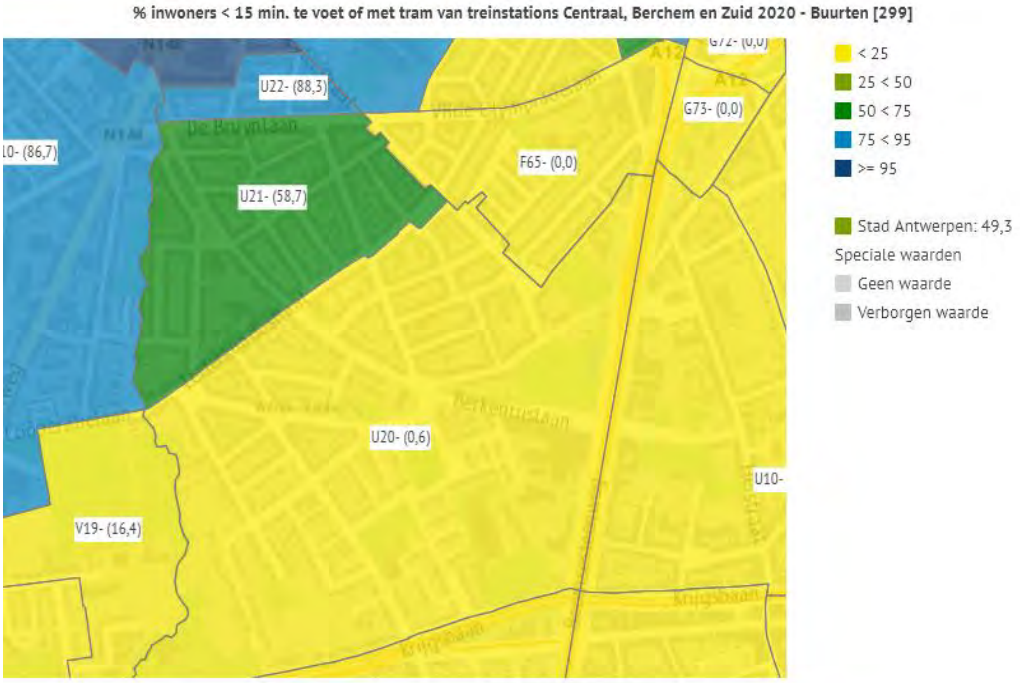
Bron: Stad Antwerpen, Stadsontwikkeling, Mobiliteit

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart Bovenlokaal OV (intranet) (zie ook geodata-portaal, open geodata-portaal)



Kaart Bovenlokaal OV (buurten)

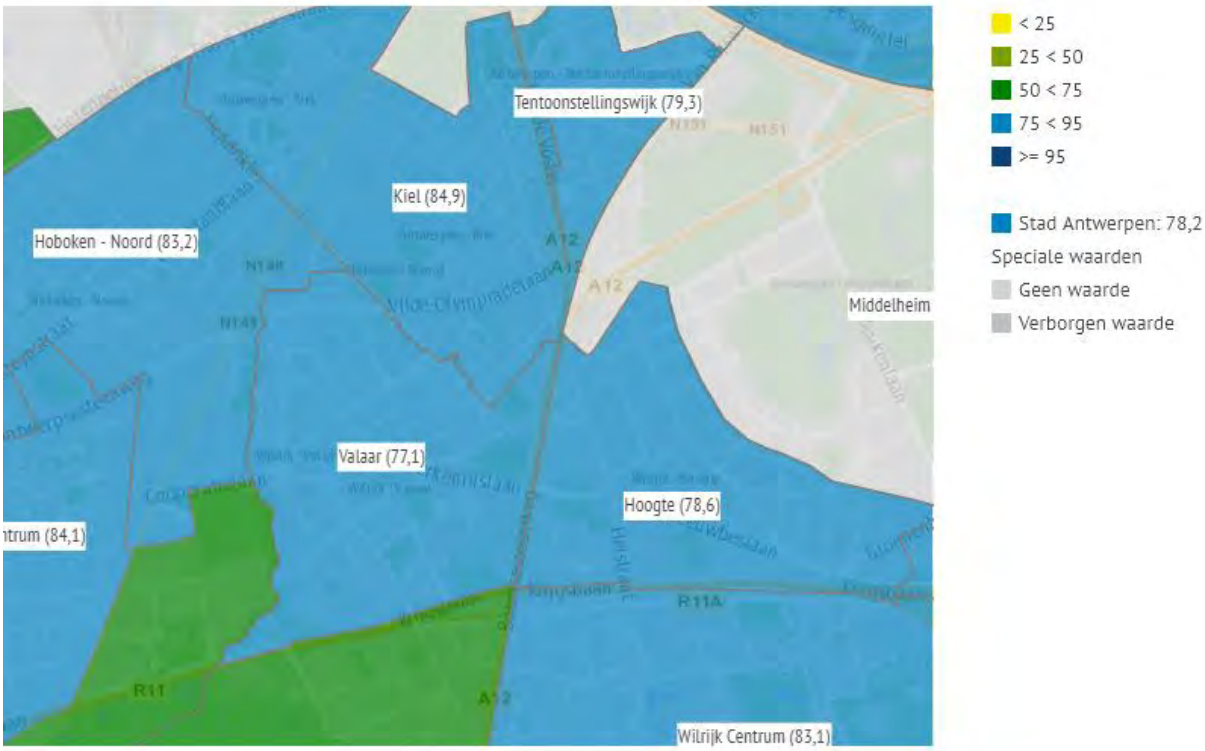


Bron: Stad Antwerpen, Stadsontwikkeling, Mobiliteit

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart Voldoende OV- subjectief (wijken)- beveiligd

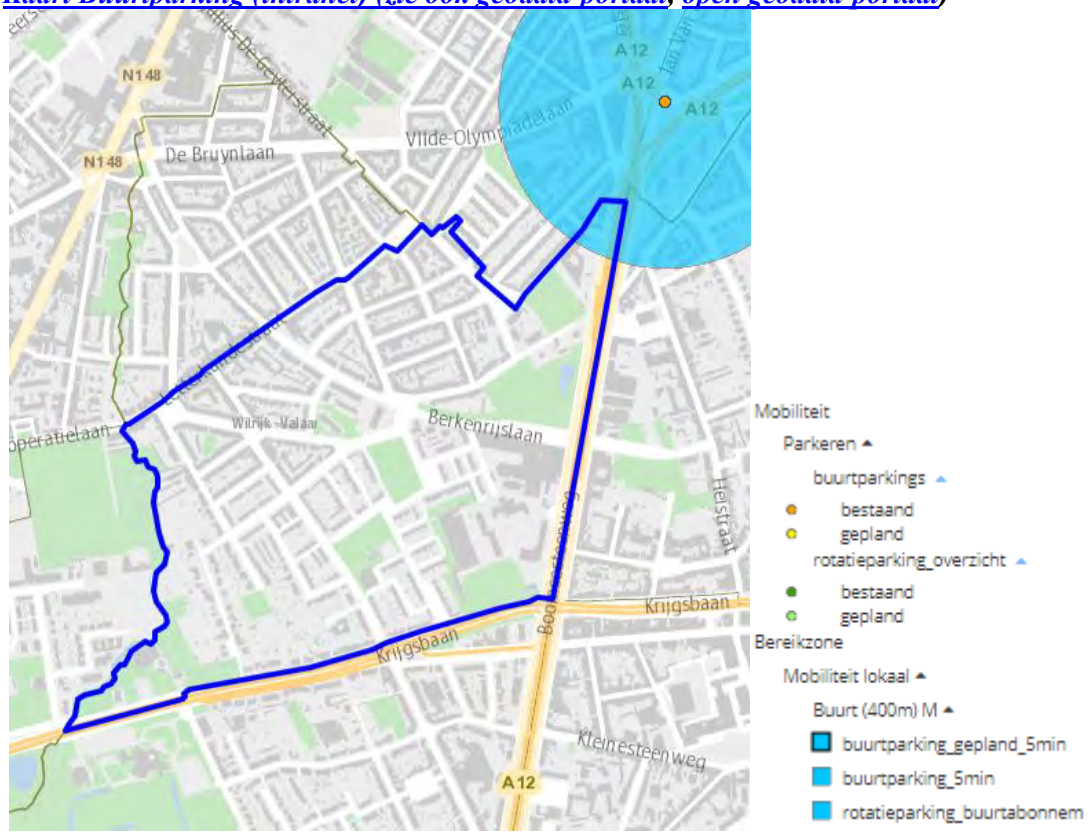
Voldoende openbaar vervoer 2019 - Wijken [64]



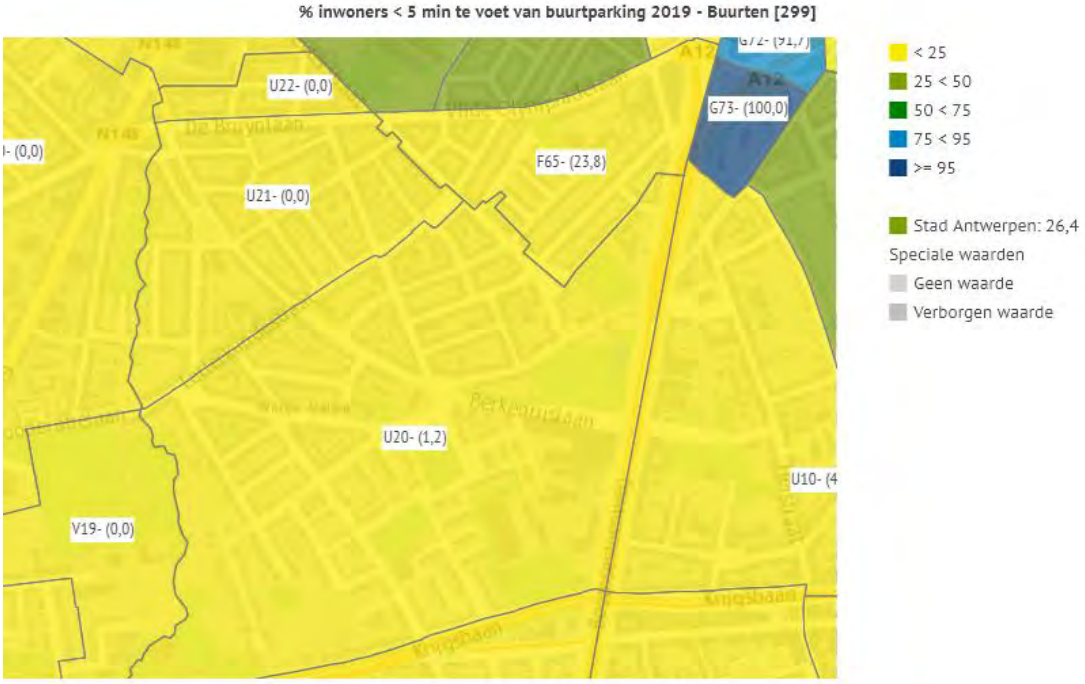
Bron: Stad Antwerpen, Antwerpse Monitor

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart Buurtparking (intranet) (zie ook geodata-portaal, open geodata-portaal)



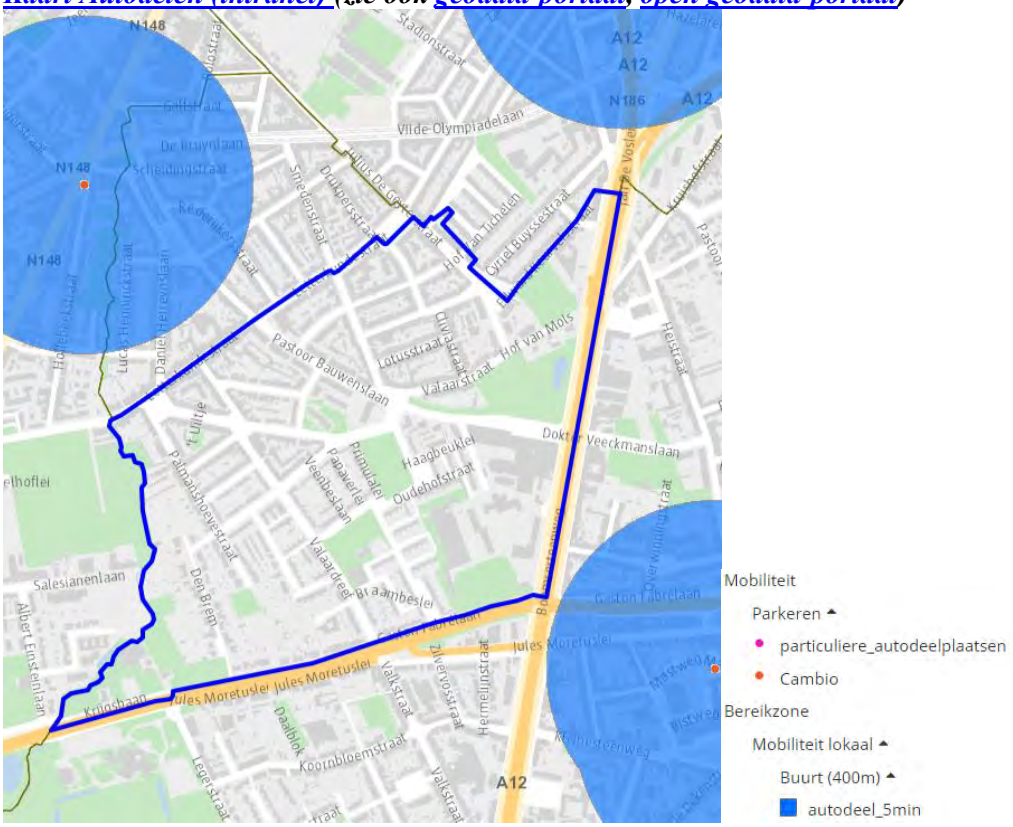
Kaart Buurtparking (buurten)



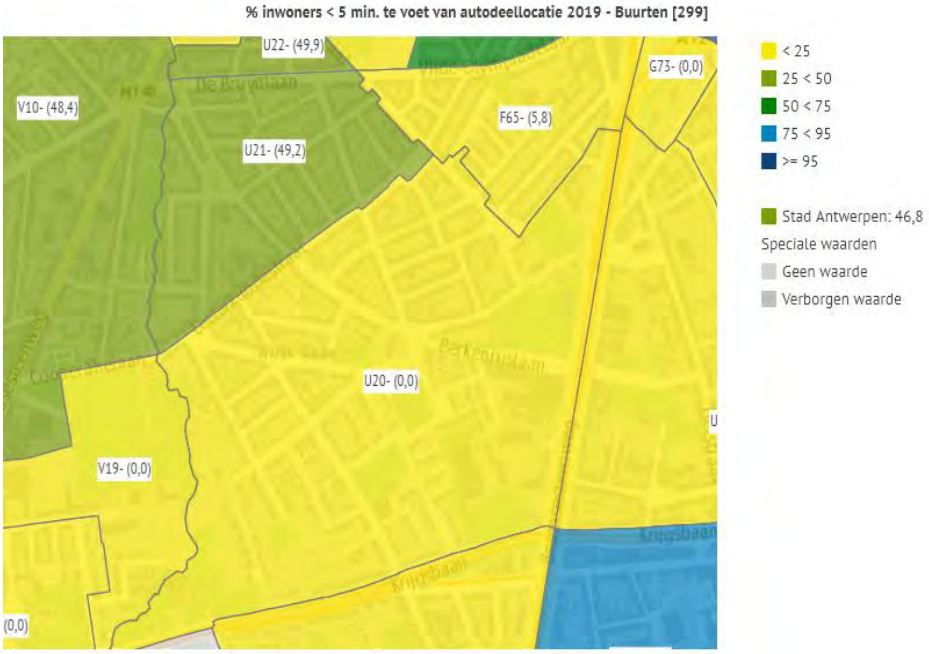
Bron: Stad Antwerpen, Stadsontwikkeling, Mobiliteit

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart Autodelen (intranet) ***(zie ook geodata-portaal, open geodata-portaal)***



Kaart Autodelen (buurten)

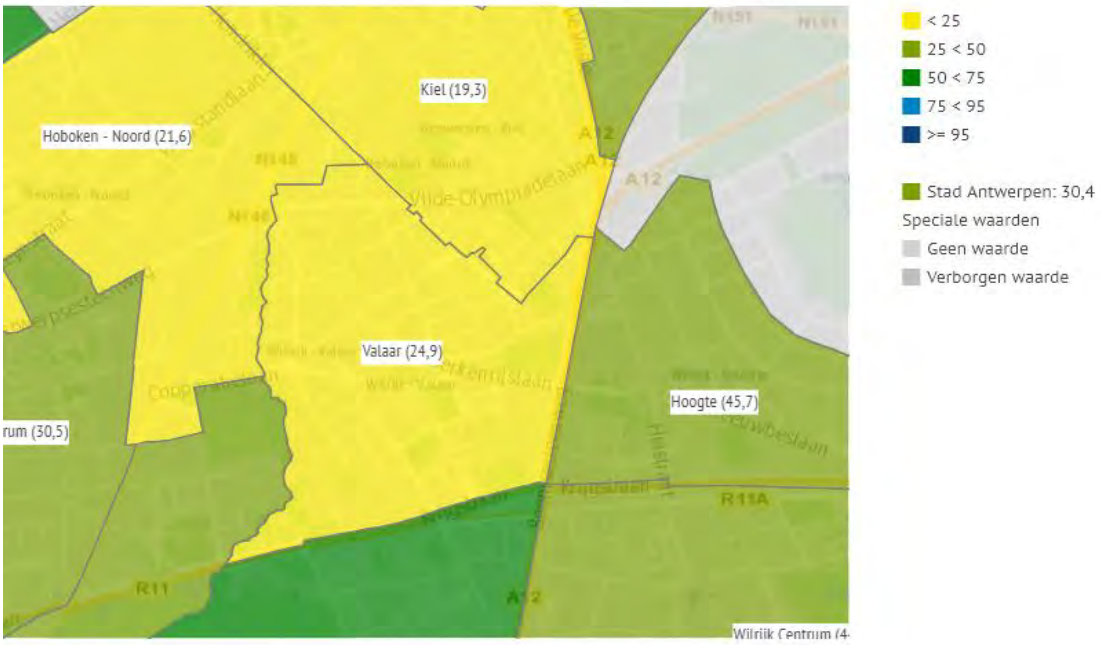


Bron: Stad Antwerpen, Stadsontwikkeling, Mobiliteit

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart Voldoende parkeerplaatsen (bewoners)- subjectief (wijken)

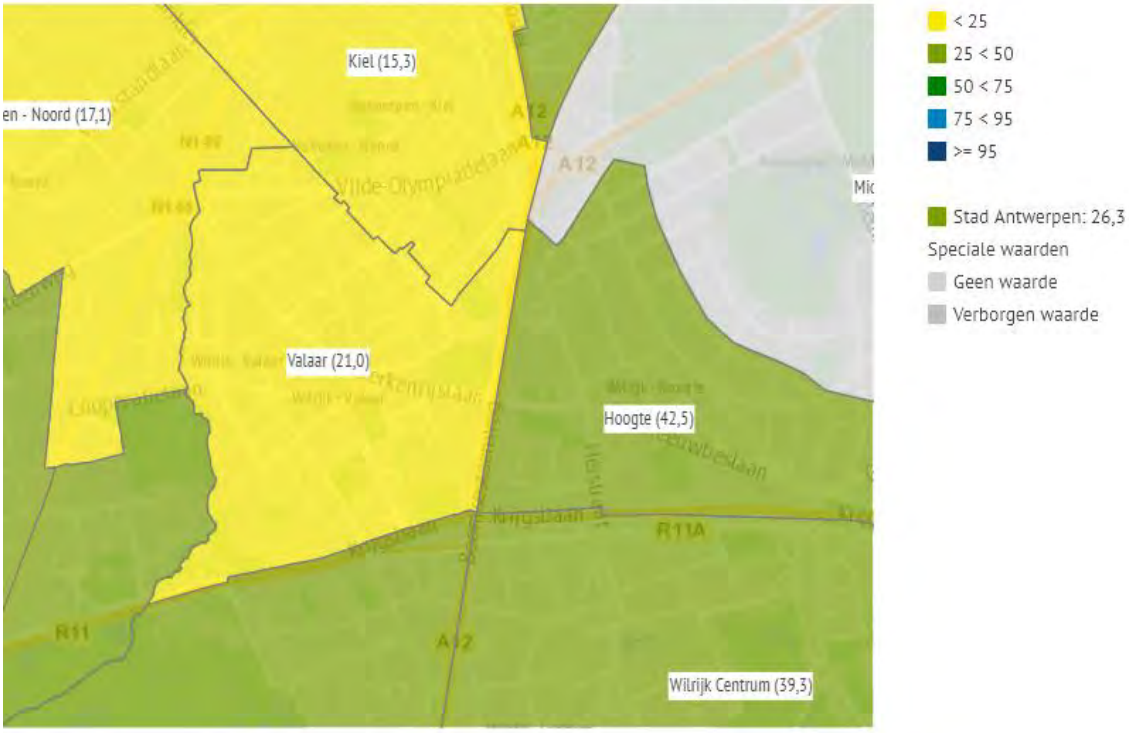
Voldoende parkeerplaatsen (bewoners) 2019 - Wijken [64]



Bron: Stad Antwerpen, Antwerpse Monitor

Kaart Voldoende parkeerplaatsen (bezoekers)- subjectief (wijken)

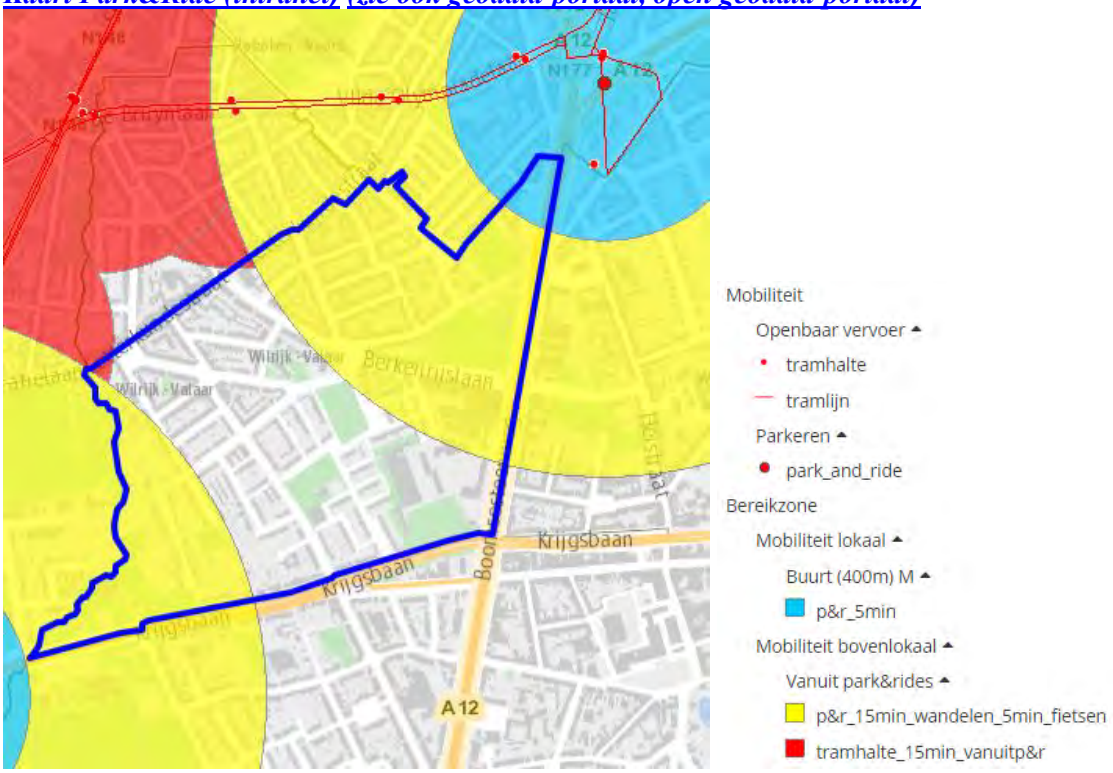
Voldoende parkeervoorzieningen (bezoekers) 2019 - Wijken [64]



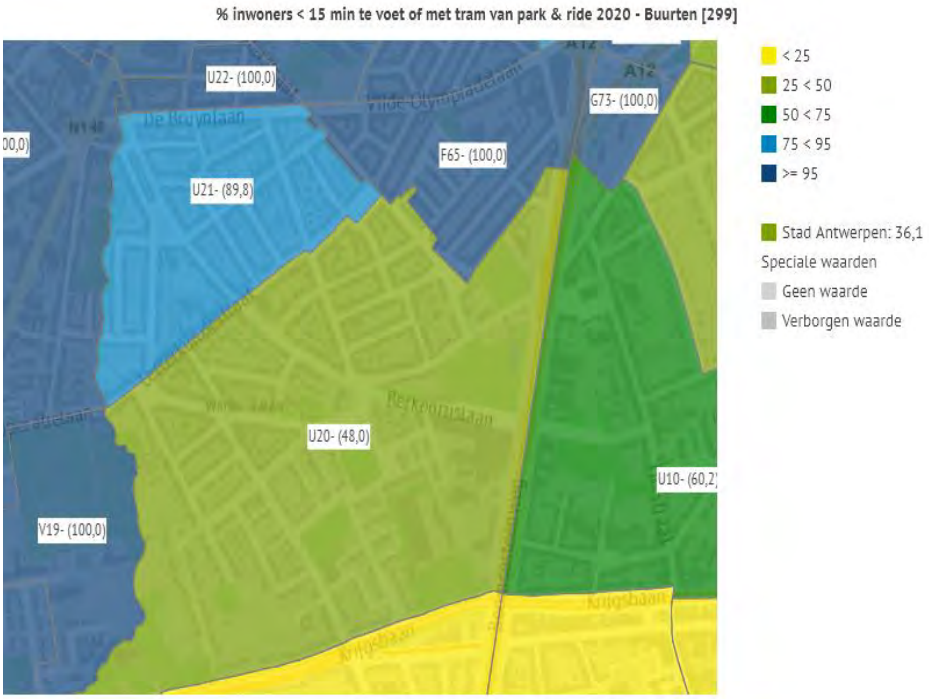
Bron: Stad Antwerpen, Antwerpse Monitor

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart Park&Ride (intranet) ***(zie ook geodata-portaal, open geodata-portaal)***



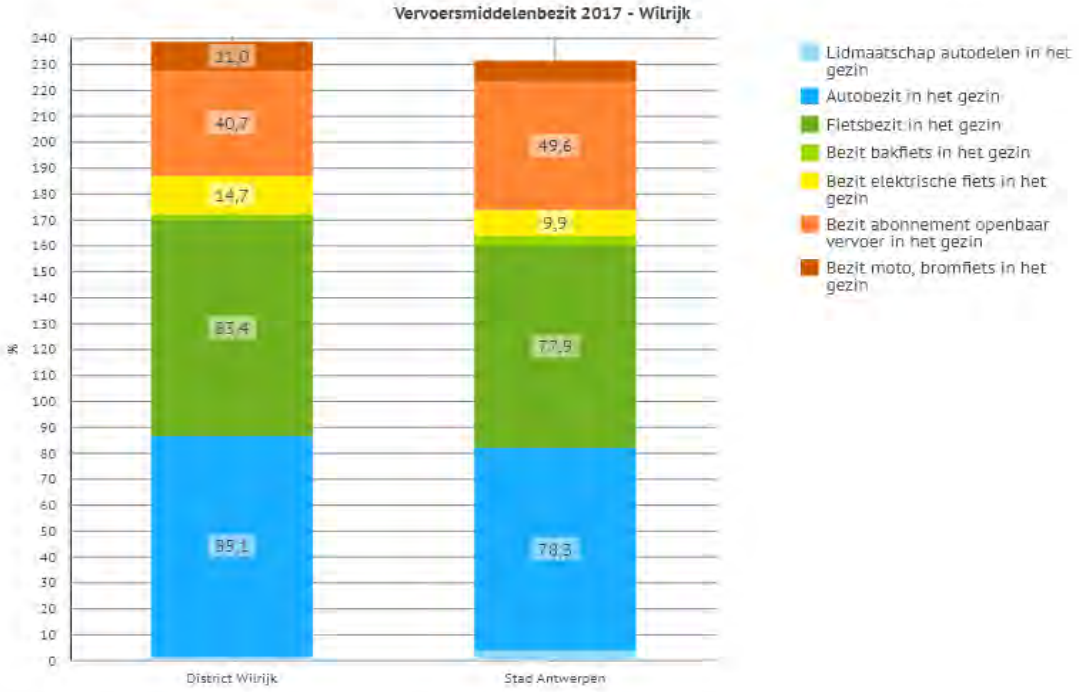
Kaart Park&Ride (buurten)



Bron: Stad Antwerpen, Stadsontwikkeling, Mobiliteit

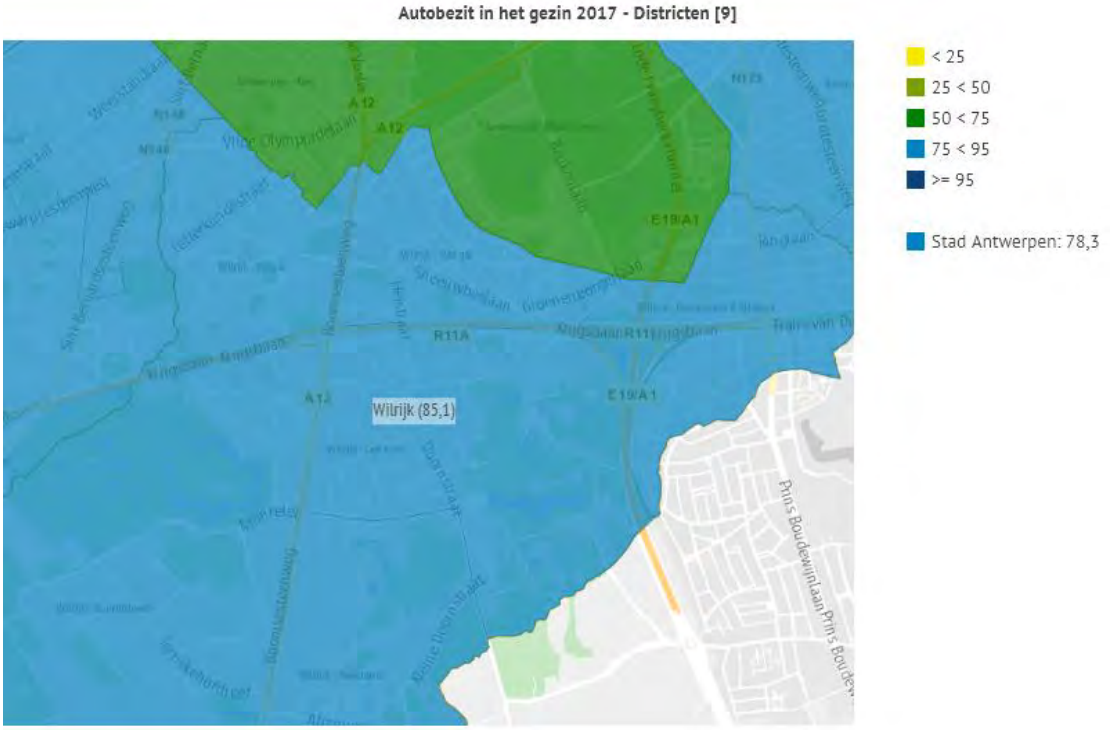
Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Grafiek bezit vervoersmiddelen



Bron: survey_stadsmonitor | Vlaamse Statistische Autoriteit, Agentschap Binnenlands Bestuur

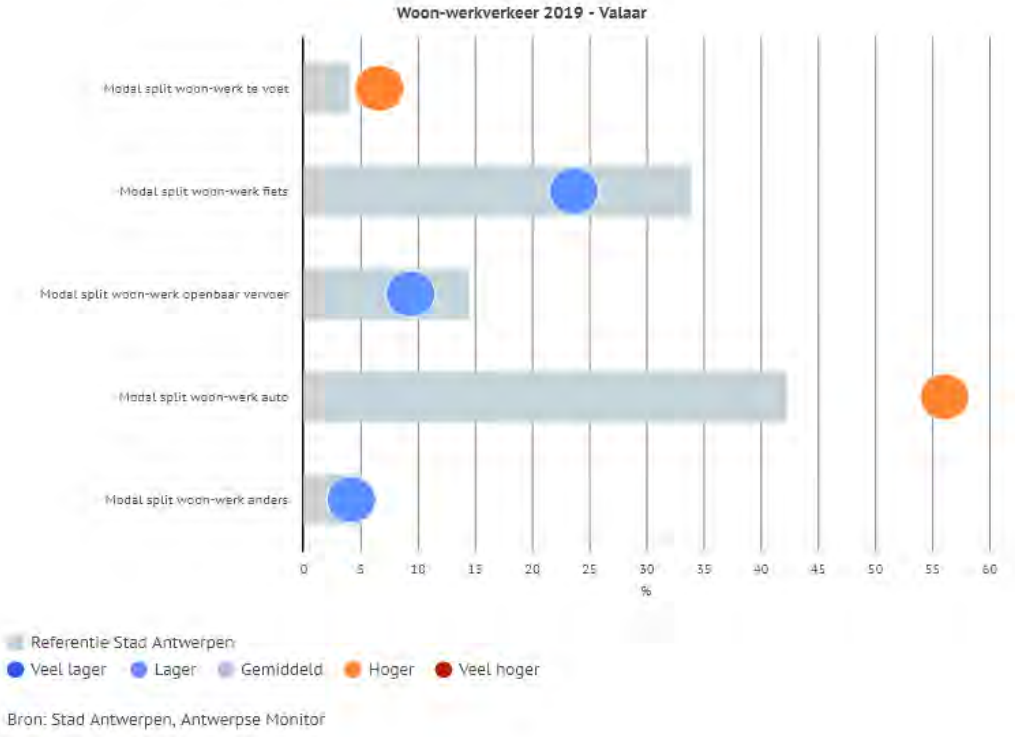
Kaart Autobezit (districten)



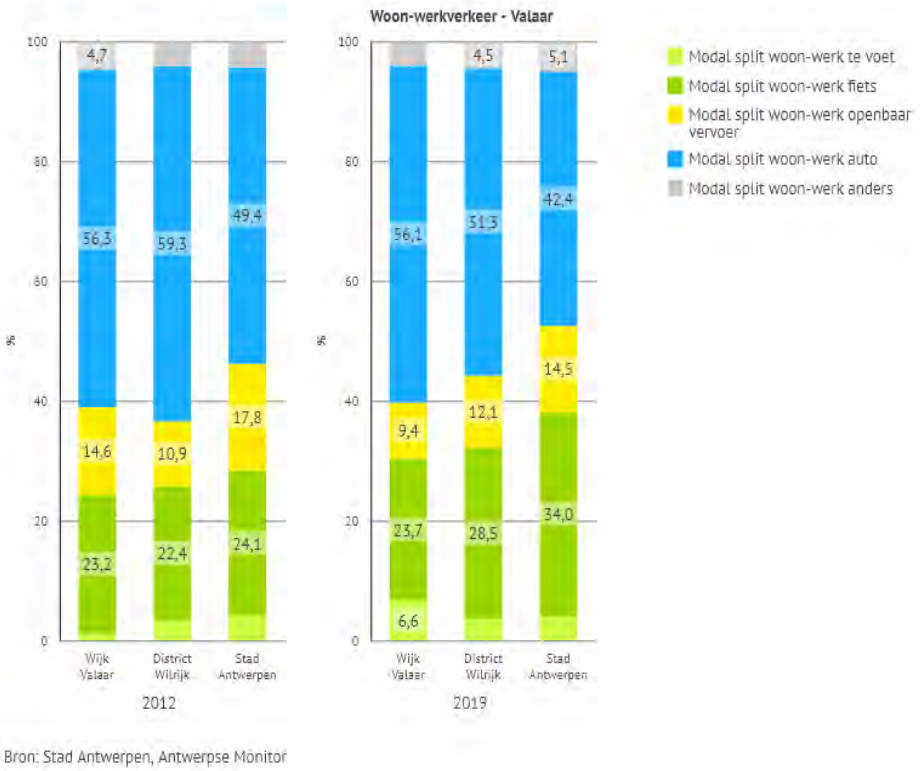
Bron: survey_stadsmonitor | Vlaamse Statistische Autoriteit, Agentschap Binnenlands Bestuur

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Grafiek Mobiliteitsgedrag (wijk)



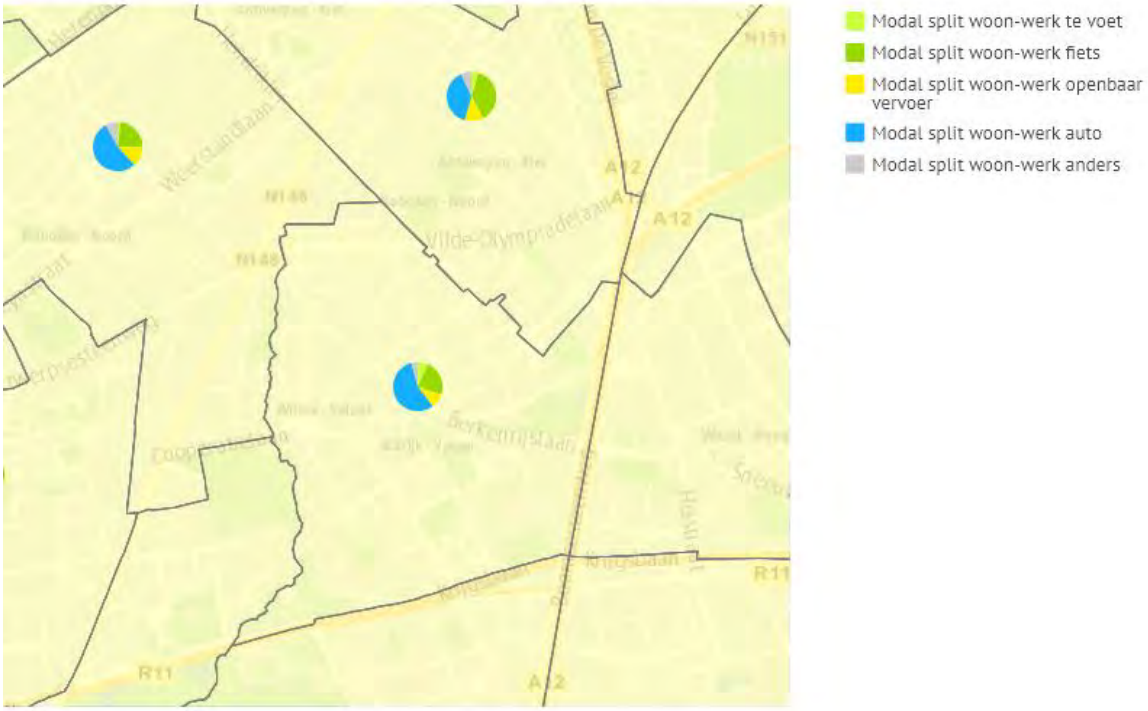
Grafiek Evolutie woon-werk verkeer



Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart woon-werk verkeer (wijken)

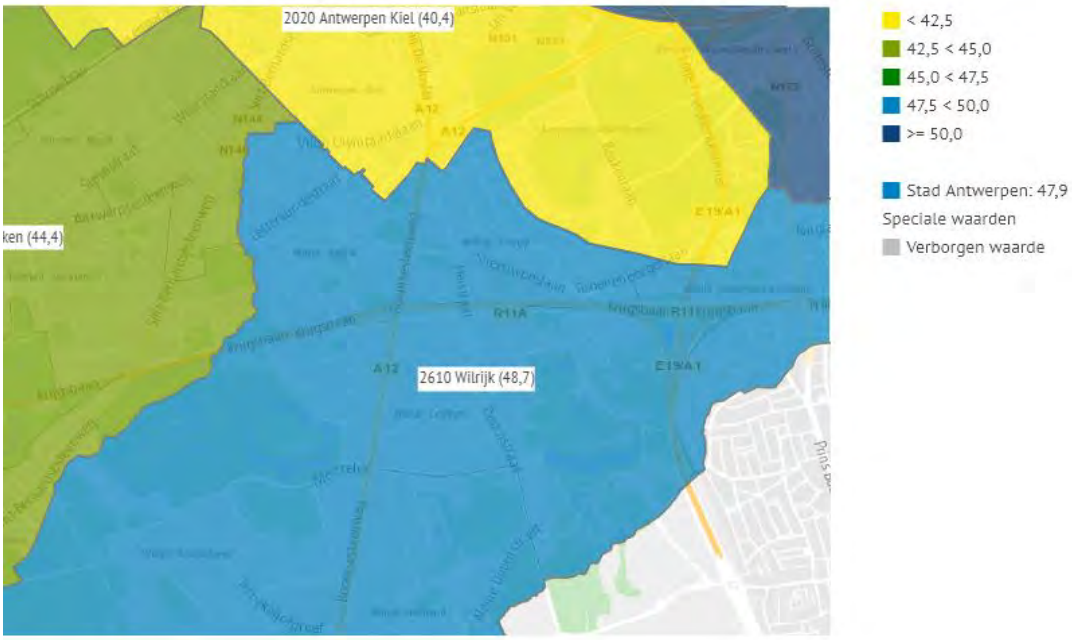
Woon-werkverkeer 2019 - Wijken



Bron: Stad Antwerpen, Antwerpse Monitor

Kaart beweegnorm (stadsdelen)

Aandeel respondenten vanaf 19 jaar dat beweegnorm haalt 2015 - Postzones [14]

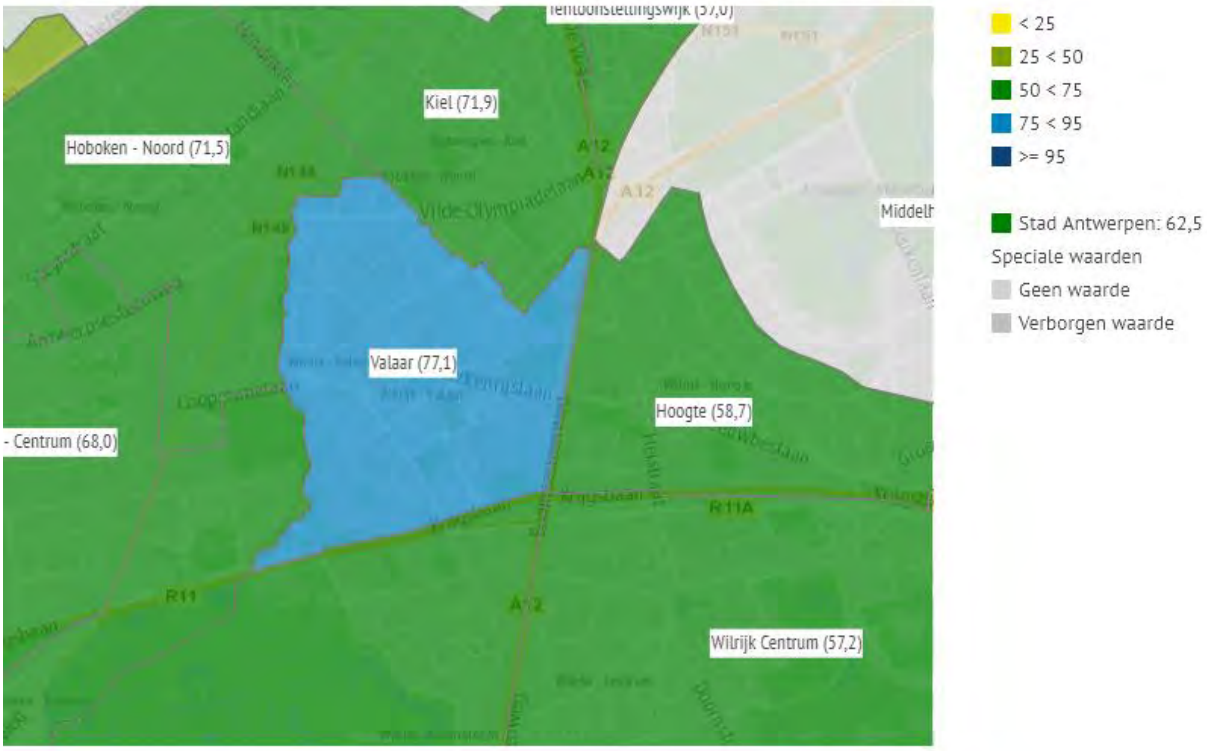


Bron: Antwerpse Gezondheidsenquete

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart Last Snelheid Verkeer- subjectief (wijken)- beveiligd

Zelf last in buurt van onaangepaste snelheid verkeer 2019 - Wijken [64]



Bron: Stad Antwerpen, Antwerpse Monitor

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

8 Milieu

De luchtkwaliteit, met name stikstofdioxide (NO2)[19] varieert voor het projectgebied van minder dan 30 µg/m³ naar meer dan 40 µg/m³ op de rand langs de A12 (gegevens 2016). De voorspellingen voor 2020 tonen een betere luchtkwaliteit.
Boven de EU-norm van 40 µg/m³ kunnen nadelige gezondheidseffecten optreden bij langdurige blootstelling. 3,5% van de inwoners van de buurt worden hieraan blootgesteld (stad 16,3). Maar er is ook de strengere norm van 20 µg/m³ (WHO, Vlaamse Agentschap Zorg & Gezondheid en Vlaamse luchtbeleidsplan), waarbij iedereen in Antwerpen hieraan wordt blootgesteld.

Het geluid[20] op de site varieert tussen de 60 en 75 dB, dichtst bij de A12.

Boven de 60dB beschouwt men als een matig geluidsklimaat en milderende maatregelen zijn aangewezen. 11% van de inwoners van de buurt wordt hieraan blootgesteld (stad 40,7%). Uit de bevraging van de Antwerpse Monitor zegt 46% van de inwoners uit de wijk Valaar last te hebben van geluid door verkeer in de wijk.
Sowieso moeten gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderopvang, woonzorgcentra (RVT) en ziekenhuizen hierdoor extra aandacht krijgen.

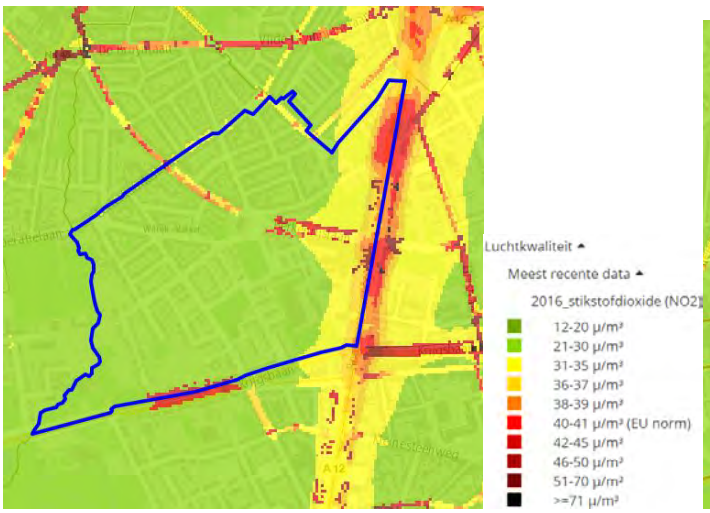
Naar hittebestrijding is naast de onthardingsgraad (zie morfologie) ook de zeer nabije aanwezigheid van koelteplekken zeer belangrijk. In aanvulling op de ruimtelijke spreiding van voorzieningen (zie volgend onderdeel) op buurt, wijk- en stadsdeelniveau, willen we met dit fijnmazig bouwblokniveau, de aandacht vestigen op het belang van de directe nabijheid (2 min. wandelen) van groen, plein of natuur, dit in functie van klimaat en tegen hittestress. In de buurt woont 73,4% van de inwoners op 2 min. wandelen (150m) van een plein, groen, natuur of water (tov stad: 69,9%).

De volledige tabel met alle cijfers over milieukenmerken van de buurt, wijk, postzone/ district en stad Antwerpen vind je hier: *Tabel Milieu*. Alle tabellen, grafieken kaarten die volgen vind je gebundeld hier: *Milieu (stad in cijfers)*

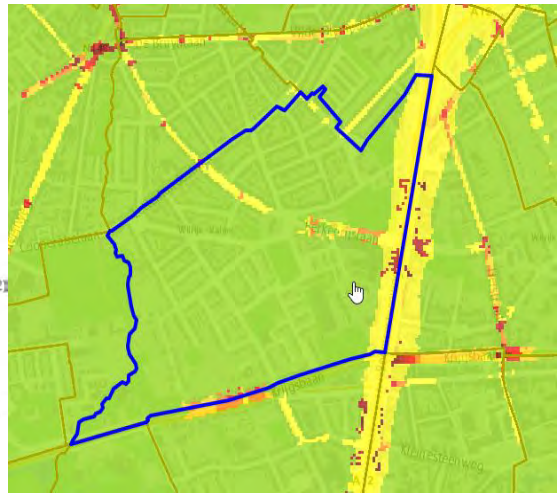
[19] de stikstofdioxidekaart van 2016, inwoners berekeningen voor 1/01/2017
[20] Volgens de geluidskaart van 2016 (totaal: industrie, lucht-, spoor- en wegverkeer overdag en nacht), inwoners berekeningen voor 1/01/2017

Kaart Stikstofdioxide (NO2) (stad in kaart intranet) (zie ook geodata-portaal, open geodata-portaal)

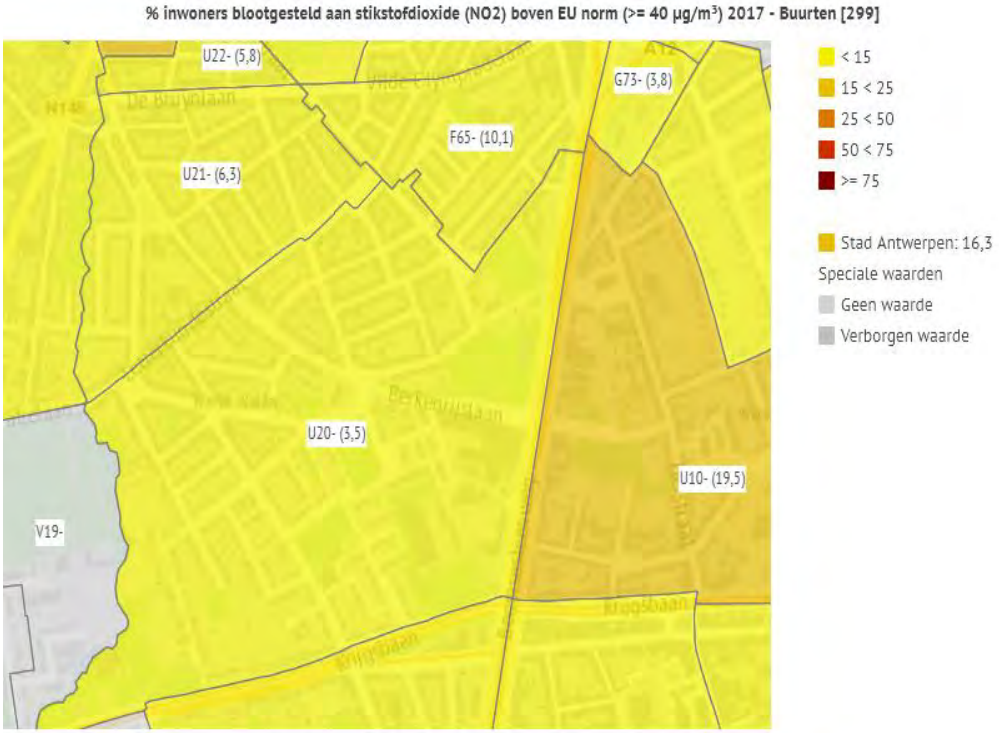
2016



2020



Kaart Stikstofdioxide (NO2>40) (buurten)



Bron: Stad Antwerpen, Stadsontwikkeling, EMA

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart Stikstofdioxide (NO2>20) (buurten)

% inwoners blootgesteld aan stikstofdioxide >20 µg/m³ 2017 - Buurten [299]

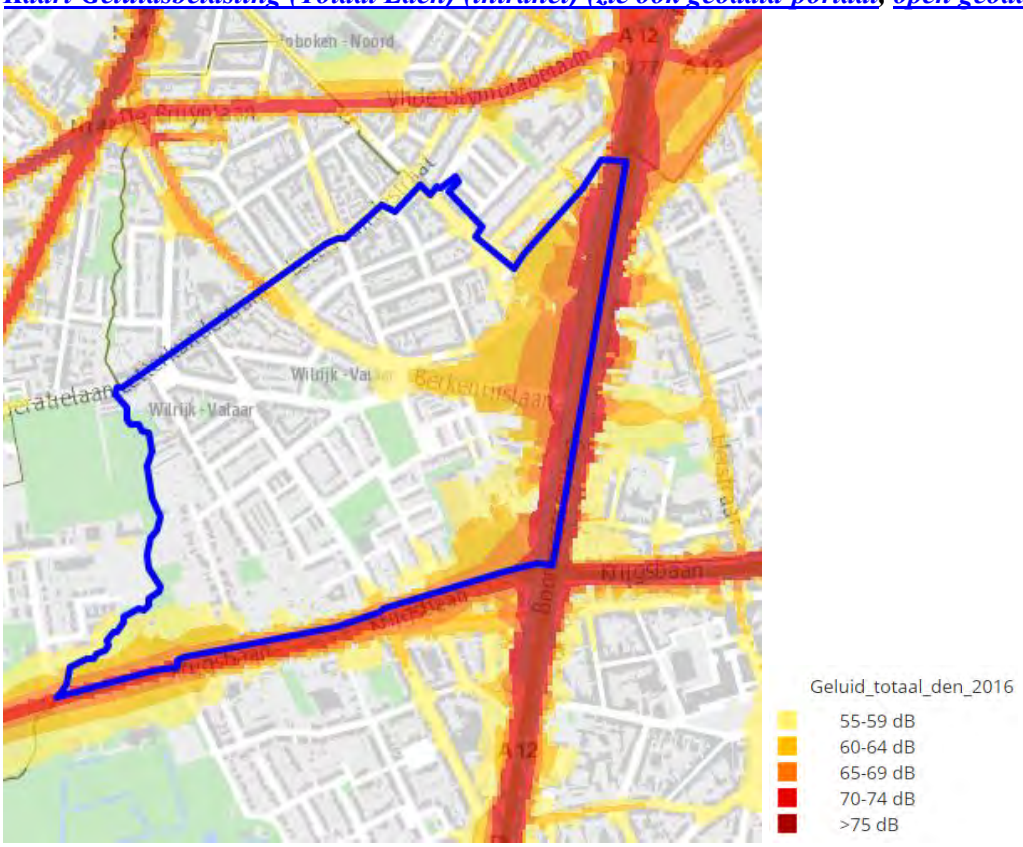
Bron: Stad Antwerpen, Stadsontwikkeling, EMA

Kaart Geluidsoverlast verkeer- subjectief (wijken)

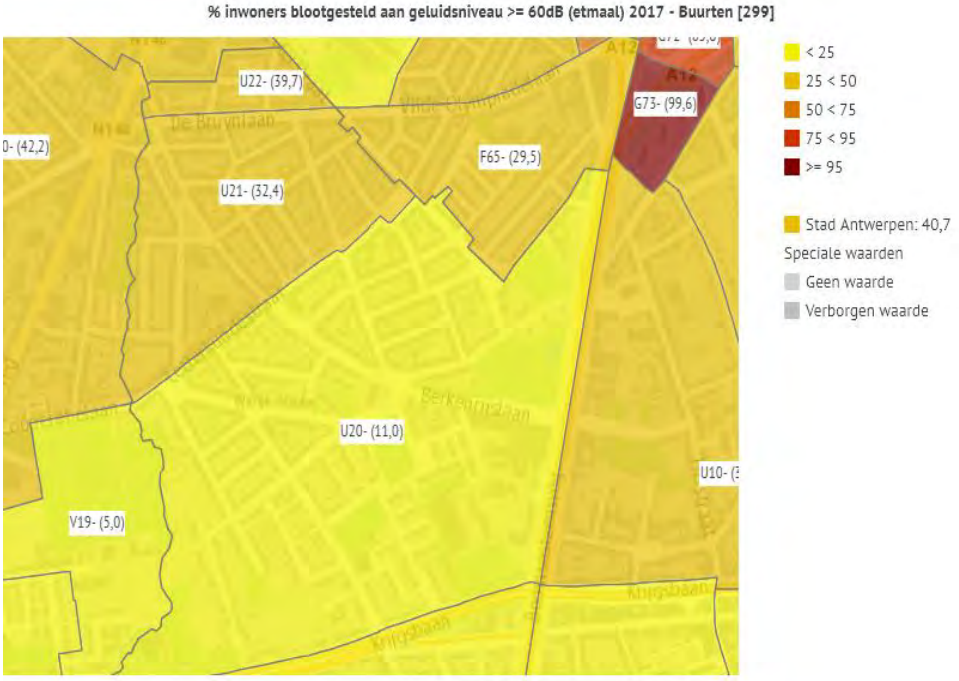
Zelf last in buurt van geluid van verkeer 2019 - Wijken [64]

Bron: Stad Antwerpen, Antwerpse Monitor

Kaart Geluidsbelasting (Totaal Lden) (intranet) (zie ook geodata-portaal, open geodata-portaal)

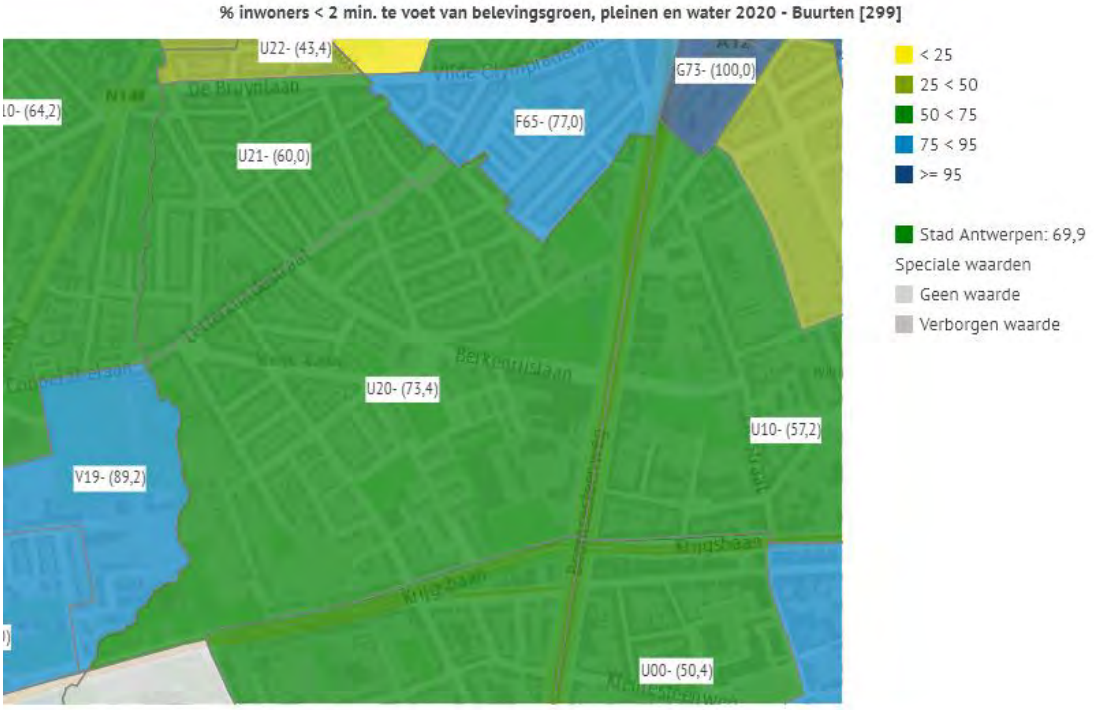


Kaart Geluidsbelasting>= 60dB (buurten)



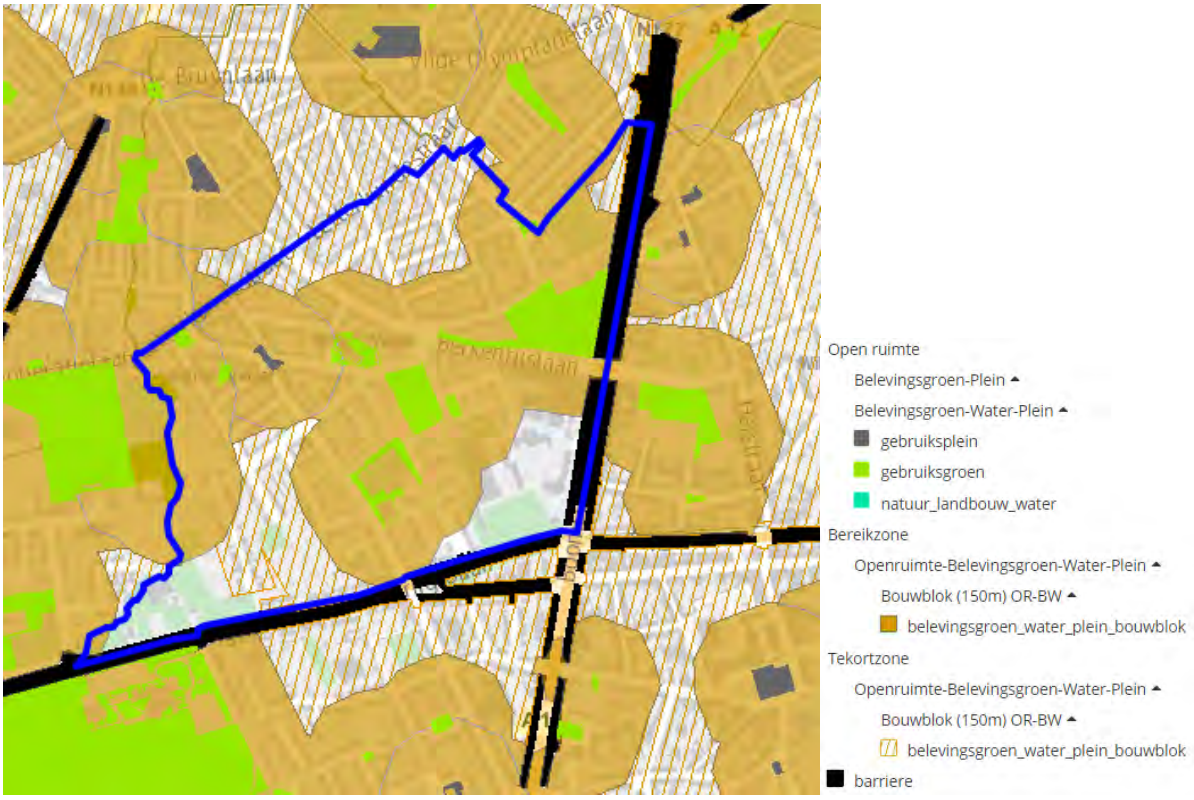
Bron: Stad Antwerpen, Stadsontwikkeling, EMA

Kaart Hitte - directe nabijheid groen, plein, natuur, water (buurten)



Bron: Stad Antwerpen, Stadsontwikkeling

Kaart Nabijheid groen, plein, natuur en water (intranet) (zie ook geodata-portaal, open geodata-portaal)



Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

9 Voorzieningen

Voor een duurzame en kwalitatieve woonomgeving is de aanwezigheid van lokale publieke woonondersteunende voorzieningen (groen, onderwijs, jeugd, sport, cultuur, welzijn[21]) van fundamenteel belang. Voor deze lokale voorzieningen (buurt[22], wijk[23] en stadsdeel[24] voorzieningen) zijn zowel de bestaande tekorten als tekortzones berekend.
De tekorten analyse geeft een ordegrootte van tekorten weer. Een norm[25] of het stedelijk gemiddelde wordt als referentiewaarde gebruikt om te bepalen **hoeveel** voorzieningen er tekort zijn tov het aantal inwoners/ leefijdsgroepen in een bepaalde wijk of stadsdeel (postzone). Naast het bepalen van de hoeveelheid van tekorten, is de ruimtelijke spreiding van de voorziening op wandelafstand (bereik/ nabijheid) ook belangrijk, de tekortzone. De tekortzone[26] in de loopafstandenanalyse geeft aan **waar** de inplanting van een nieuwe voorziening het grootste effect heeft t.a.v. ruimtelijke spreiding en nabijheid. Voorzieningen die zowel tekorten als tekortzones hebben, hebben uiteraard de eerste prioriteit. De tekortenanalyse is op maat van het projectgebied. De wijk(en) waarin het projectgebied ligt, wordt geanalyseerd voor de buurtvoorzieningen (400m). Wijken die binnen een straal van 800m liggen worden bestudeerd voor de wijkvoorzieningen en wijken of stadsdelen die binnen een straal van 1.600m liggen voor de stadsdeelvoorzieningen.

De volledige tabel met alle cijfers over de bereikzones en capaciteit van de buurt, wijk, postzone/ district en stad Antwerpen vind je hier: *Tabel Nabijheid (Bereikzone)* en *Tabel Draagkracht (Capaciteit)*. Alle tabellen, grafieken kaarten die volgen vind je gebundeld hier: *Nabijheid, Capaciteit en Tevredenheid Lokale voorzieningen (stad in cijfers)*. De geodata-lagen van de voozieningen en bereik- en tekortzones vind je als link bij de definities.

Naast de bestaande tekorten, kunnen er bij een geplande nieuwe woonontwikkeling tekorten bijkomen. Onderstaande tabel geeft aan vanaf hoeveel geplande inwoners en woningen welke voorzieningen nodig zullen zijn.

---

[21] **open ruimte voorzieningen** (buurt-, wijk- en stadsdeelgroen, pleinen, speelterreinen, buurtsportterreinen, hondenloopzones, samentuinen en volkstuinen) als **gebouwde voorzieningen** (gewoon basisonderwijs, secundair onderwijs eerste graad, deeltijds kunstonderwijs muziek/ beeld, kinderopvang, jeugdwerkingen, jeugdhuizen en -centra, fuifruimten, sporthallen, -zalen en loodsen, zwembaden, bibliotheken, cultuur- en ontmoetingscentra, apothekers, dienstencentra, huisartsen, tandartsen, markten, superettes, supermarkten, bakkers, slagers, banken, recyclagecentra, stadskantoren en politiekantoren)

[22] Een **buurt**voorziening krijgt een loopafstand van 400 meter vogelvlucht. Dit komt overeen met ongeveer 500 meter werkelijke afstand of 5 min. wandelen (aan 6 km/u). (buurtgroen en pleinen, speelterreinen, buurtsportterreinen, basisonderwijs, kinderopvang, jeugdwerkingen, apothekers, superettes, bakkers, slagers en banken)

[23] Een **wijk**voorziening krijgt een loopafstand van 800 meter vogelvlucht. Dit komt overeen met ongeveer 1.000 meter werkelijke afstand of 10 min. wandelen (aan 6 km/u). (wijkgroen, hondenloopzones, samentuinen, dienstencentra, huisartsen, tandartsen, markten en supermarkten)

[24] Voorzieningen die op **stadsdeel** (district of postcode) functioneren, hebben een bereik van 1.600 meter vogelvlucht. Dit komt overeen met ongeveer 2.000 meter werkelijke afstand of 20 min. wandelen (aan 6 km/u) of 10 min. fietsen (aan 12 km/u). (stadsdeelgroen, volkstuinen, secundair onderwijs eerste graad, deeltijds kunstonderwijs muziek/ beeld, jeugdhuizen en -centra, fuifruimten, sporthallen, -zalen en loodsen, zwembaden, bibliotheken, cultuur- en ontmoetingscentra, recyclagecentra, stadskantoren en politiekantoren)

[25] Woonbuurtgroen: min. 4m²/inw, wijkgroen: min. 8m²/inw, stadsdeelgroen: min 16m²/inw, speelterrein: norm bij nieuwe ontwikkelingen: 10m²/0-11j, basisschool: 1 pl./2,5-11j., kinderopvang: Barcelonanorm: 33 pl./100 0-3j., sporthal: Blosonorm (verouderd): 0,2 m² sportopp./inw, zwembad: Blosonorm (verouderd): 0,012m² sportopp./inw, dienstencentrum: Vl. Programmatienorm: 1 dienstencentrum/15.000 inw, apotheker: 1/3.000 inw, huisarts: 1/1.111 inw, tandarts: 1/2.500 inw, reyclagepark: OVAMnorm 1/30.000 inw.

[26] Aan de hand van een GIS- model krijgt de voorziening een bepaald bereik die rekening houdt met belangrijke barrières (water, ring, snelweg, het spoor,…) en oversteekplaatsen voor zwakke weggebruikers (tunnels, bruggen, zebrapaden met verkeerslichten). De tekortzone is dan het woongebied (inclusief de geplande woongebieden) complementair aan het bereik. Inwoners die buiten de invloedsfeer van een voorziening wonen komen terecht in een tekortzone.

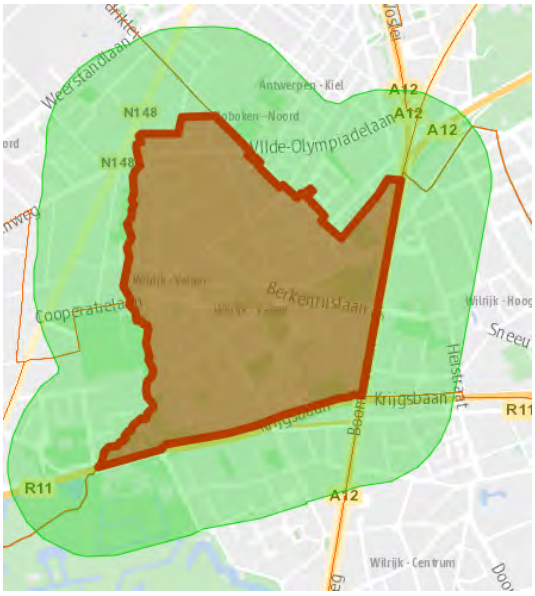
voorzieningen nodig	# inw	# won	volgens waarde:	2020
vanaf 65 inwoners/ 30 woningen:			*# woningen volgens gezinsgrootte:*	*2,20*
1 bouwblokpark (1.500 m²) (min)	64	29	*Stedelijk gemiddelde (m² per inw)*	*23,4*
1 buurtpark (5.000 m²)	214	97	*Stedelijk gemiddelde (m² per inw)*	*23,4*
1 speelterrein (500 m²) (min)	314	143	*speelruimtenorm (m² per 0 tot 11j.)*	*10,0*
1 bouwblokpark (1.500 m²) (min)	375	170	*voorstel min: (m² per inw)*	*4,0*
1 kinderdagverblijf (20 pl.)	492	223	*Barcelonanorm: 1 plaats per kind*	
1 speelterrein (1.000 m²)	629	286	*speelruimtenorm (m² per 0 tot 11j.)*	*10,0*
1 speelterrein (500 m²) (min)	804	365	*Stedelijk gemiddelde (m² per 0 tot 11j.)*	*3,9*
1 kinderdagverblijf (40 pl.)	983	447	*Barcelonanorm: 1 plaats per kind*	
1 superette of supermarkt	953	433	*Stedelijk gemiddelde (# per 1.000 inw)*	*1,0*
vanaf 1.000 inwoners/ 500 woningen:				
1 huisarts	1.111	505	*Impulseo I norm: 1 huisarts per 1.111 inw*	
1 buurtpark (5.000 m²)	1.250	568	*voorstel min: (m² per inw)*	*4,0*
1 speelterrein (2.000 m²)	1.258	571	*speelruimtenorm (m² per 0 tot 11j.)*	*10,0*
1 speelterrein (1.000 m²)	1.607	730	*Stedelijk gemiddelde (m² per 0 tot 11j.)*	*3,91*
1 bank	1.178	535	*Stedelijk gemiddelde (# per 1.000 inw)*	*0,8*
1 kinderdagverblijf (85 pl.)	2.089	949	*Barcelonanorm: 1 plaats per kind*	
1 bakker	2.237	1.016	*Stedelijk gemiddelde (# per 1.000 inw)*	*0,4*
vanaf 2.000 inwoners/ 920 woningen:				
1 basisschool (240 lln)	2.028	922	*norm: 1 plaats per kind*	
1 kleuterschool (96 lln)	2.425	1.102	*norm: 1 plaats per kind*	
1 tandarts	2.500	1.136	*norm: 1 tandarts per 2.500 inw*	
1 wijkpark (50.000 m²)	2.632	1.196	*Stedelijk gemiddelde (m² per inw)*	*19,0*
1 buurtsportterrein (1.000 m²)	2.722	1.237	*Stedelijk gemiddelde (m² per inw)*	*0,37*
1 supermarkt	2.790	1.268	*Stedelijk gemiddelde (# per 5.000 inw)*	*1,8*
vanaf 3.000 inwoners/ 1.370 woningen:				
1 apotheek	3.000	1.363	*norm: 1 apotheek per 3.000 inw*	
1 kinderdagverblijf (125 pl.)	3.072	1.396	*Barcelonanorm: 1 plaats per kind*	
1 jeugdwerk	3.064	1.392	*Stedelijk gemiddelde (# per 1.000 0 tot 24-jarigen)*	*1,07*
1 speelterrein (2.000 m²)	3.215	1.461	*Stedelijk gemiddelde (m² per 0 tot 11j.)*	*3,91*
1 fuifruimte (300 personen)	3.285	1.493	*Stedelijk gemiddelde (# fuifplaatsen per 16 tot 24-jarigen)*	*0,9*
1 slager	4.954	2.251	*Stedelijk gemiddelde (# per 1.000 inw)*	*0,2*
1 hondenloopzone (2.000 m²)	6.073	2.759	*Stedelijk gemiddelde (m² per inw)*	*0,33*
1 stadsdeelpark (100.000 m²)	6.388	2.902	*Stedelijk gemiddelde (m² per inw)*	*15,7*
1 samentuin of volkstuin (7.500 m²)	6.593	2.995	*Stedelijk gemiddelde (m² per inw)*	*1,1*
1 wijkpark (50.000 m²)	6.250	2.839	*voorstel min: (m² per inw)*	*8,0*
1 stadsdeelpark (100.000 m²)	6.250	2.839	*voorstel min: (m² per inw)*	*16,0*
1 sporthal (sportopp 1.440 m²)	6.545	2.974	*BLOSO norm (m² sportopp. per inw)*	*0,22*
vanaf 12.500 inwoners/ 5.700 woningen:				
1 samentuin (1.500 m²)	12.500	5.679	*Stedelijk gemiddelde (m² per inw)*	*0,12*
1 volkstuin (14.000 m²)	12.727	5.782	*Stedelijk gemiddelde (m² per inw)*	*1,1*
1 dienstencentrum	15.000	6.815	*Vl.Programmatienorm: 1 per 15.000 inw*	
1 markt	19.633	8.920	*Stedelijk gemiddelde (# per 10.000 inw)*	*0,5*
1 sporthal (sportopp 1.440 m²)	20.941	9.514	*Stedelijk gemiddelde (m² sportopp. per inw)*	*0,07*
1 cultuurcentrum	21.204	9.633	*Stedelijk gemiddelde (# per 10.000 inw)*	*0,5*
vanaf 30.000 inwoners/ 13.700 woningen:				
1 recyclagecentrum	30.000	13.630	*OVAM norm: 1 per 30.000 inw*	
1 bibliotheek	31.183	14.167	*Stedelijk gemiddelde (# per 10.000 inw)*	*0,3*
1 zwembad (sportopp 495 m²)	35.357	16.063	*BLOSO norm (m² sportopp. per inw)*	*0,014*
1 politiekantoor	37.865	17.203	*Stedelijk gemiddelde (# per 10.000 inw)*	*0,3*
1 jeugdhuis of -centrum	27.900	12.676	*Stedelijk gemiddelde (# per 10.000 16 tot 24-jarigen)*	*3,5*
1 zwembad (sportopp 495 m²)	51.756	23.514	*Stedelijk gemiddelde (m² sportopp. per inw)*	*0,010*
1 stadskantoor	53.010	24.084	*Stedelijk gemiddelde (# per 10.000 inw)*	*0,2*
1 recyclagecentrum	58.900	26.760	*Stedelijk gemiddelde (# per 30.000 inw)*	*0,5*

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

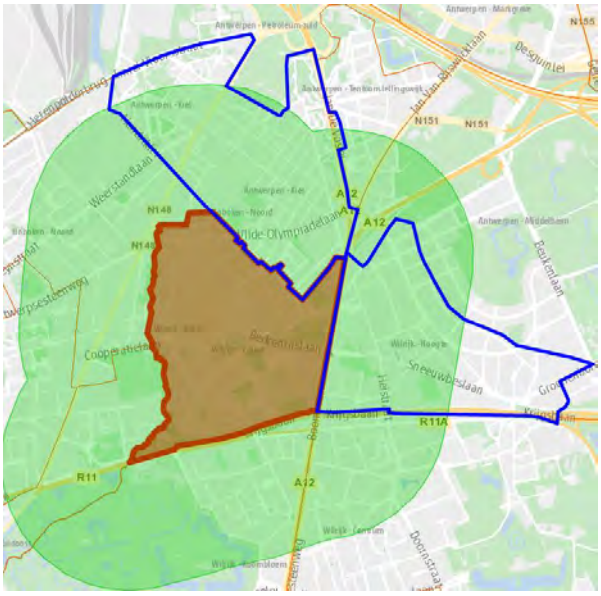
9.1 Bestaande tekorten en tekortzones Hof van Mols

De analyse gebeurde op volgende statistische gebieden:

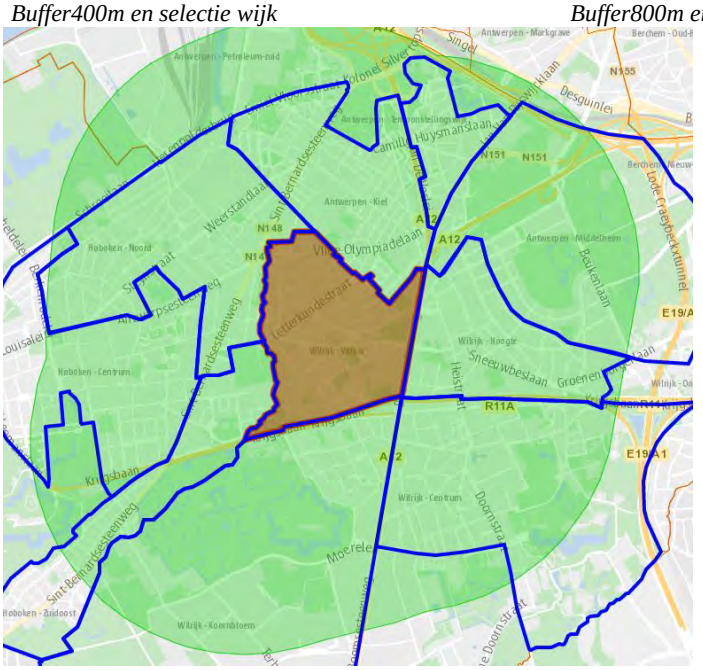
- Buurtvoorzieningen (loopafstand 400m, 5 min): wijk Wilrijk-Valaar
- Wijkvoorzieningen (loopafstand 800m, 10 min): wijken Wilrijk-Valaar, Wilrijk-Hoogte, Antwerpen-Kiel
- Stadsdeelvoorzieningen (loopafstand 1.600m, 20 min of 10 min fietsen): wijken Wilrijk-Valaar, Wilrijk-Hoogte, Antwerpen-Middelheim, Antwerpen-Tentoonstellingswijk, Antwerpen-Kiel, Hoboken-Noord, Hoboken-Centrum, Hoboken-Zuidoost, Wilrijk-Koornbloem, Wilrijk-Centrum



Buffer400m en selectie wijk



Buffer800m en selectie wijken



Buffer1.600m en selectie wijken

Als er een tekortzone in het projectgebied ligt, is het projectgebied cruciaal om deze op te lossen in functie van bereik of nabijheid (voor locatie zie kaarten tekortzones). Als er tekorten zijn in de wijk(en) van het projectgebied, dan kan het projectgebied of een andere locatie in de wijk deze oplossen in functie van draagkracht of capaciteit (voor exacte aantallen zie kaarten, tabellen en grafieken). Als er zowel tekorten als tekortzones zijn in het projectgebied, dan hebben deze de eerste prioriteit (zie doorsnede van de vendiagrammen).

In het projectgebied zijn er tekorten[27] en tekortzones voor de volgende buurtvoorzieningen:, speelterrein, superette, slager en bakker. Er zijn tekorten (en geen tekortzones) voor buurtsportterrein en kinderopvang (55 pl) en tekortzones voor basisschool, jeugdwerk, bank en apotheker.

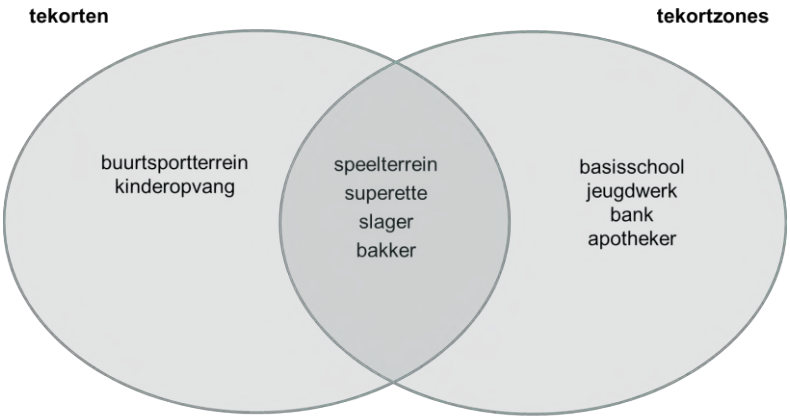
In het projectgebied zijn er tekorten[28] en tekortzones voor de volgende wijkvoorzieningen: wijkgebruiksgroen en pleinen, tekortzones voor dienstencentrum en tekorten voor hondenloopzone en supermarkt.

In het projectgebied zijn er tekorten[29] en tekortzones voor de volgende stadsdeelvoorzieningen: zwembad, recyclagecentrum en stadskantoor. Er zijn tekorten (en geen tekortzones) voor samen- of volkstuin, middenschool, sporthal, bibliotheek en cultuurcentrum.

Voor de volgende voorzieningen zijn er geen tekorten of tekortzones: gebruiksgroen en pleinen, huis-en tandartsen, stadsdeelgebruiksgroen, DKO Muziek, DKO Beeld, fuifruimte, jeugdhuis en centrum, bibliotheek en politiekantoor.

Uit de bevraging van de Antwerpse Monitor vindt 44% van de inwoners uit de wijk Valaar dat er voldoende groen is, 56% voldoende speelvoorzieningen, 58% voldoende kinderopvang, 74% voldoende basisonderwijs, 47% voldoende jeugdvoorzieningen (+12), 61% voldoende sportinfrastructuur en 60% voldoende culturele voorzieningen.

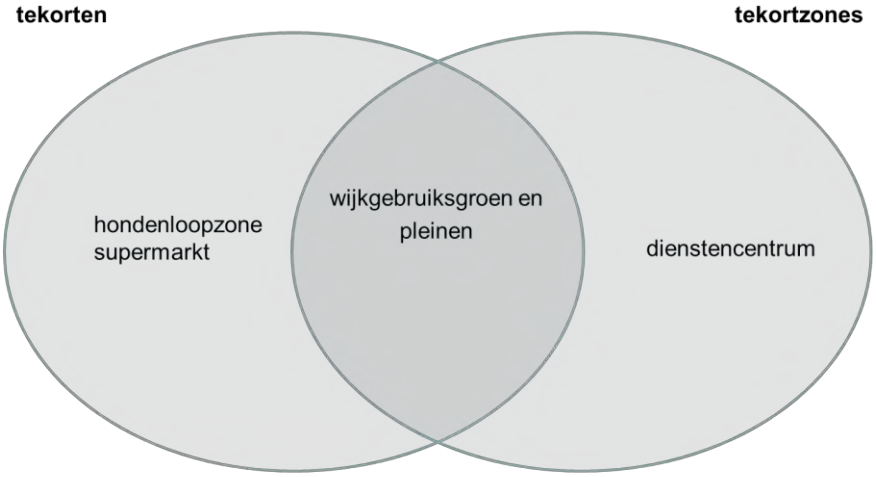
Buurtvoorzieningen: synthese tekorten en tekortzone



GEEN: gebruiksgroen en pleinen

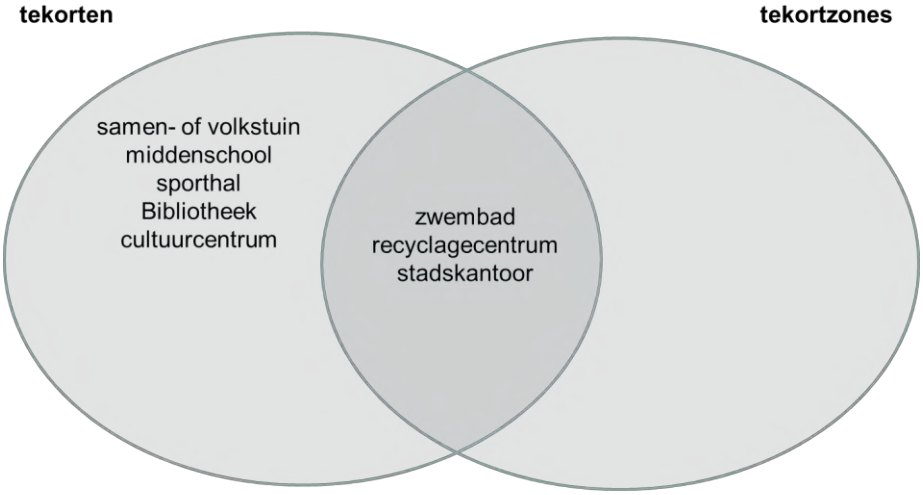
[27] wijk Wilrijk-Valaar
[28] wijk Wilrijk-Valaar, Wilrijk-Kiel, Wilrijk-Hoogte
[29] wijken Wilrijk-Valaar, Wilrijk-Koornbloem,Wilrijk-Hoogte, Wilrijk-Centrum, Antwerpen-Kiel, Antwerpen-Tentoonstellingswijk, Antwerpen-Middelheim, Hoboken-Noord, Hoboken-Centrum, Hoboken-Zuidoost

Wijkvoorzieningen: synthese tekorten en tekortzone



GEEN: huisarts, tandarts

Stadsdeelvoorzieningen: synthese tekorten en tekortzone



GEEN: stadsdeelgebruiksgroen, dko muziek, dko beeld, fuifruimte, jeugdhuis en centrum, bibliotheek, politiekantoor

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

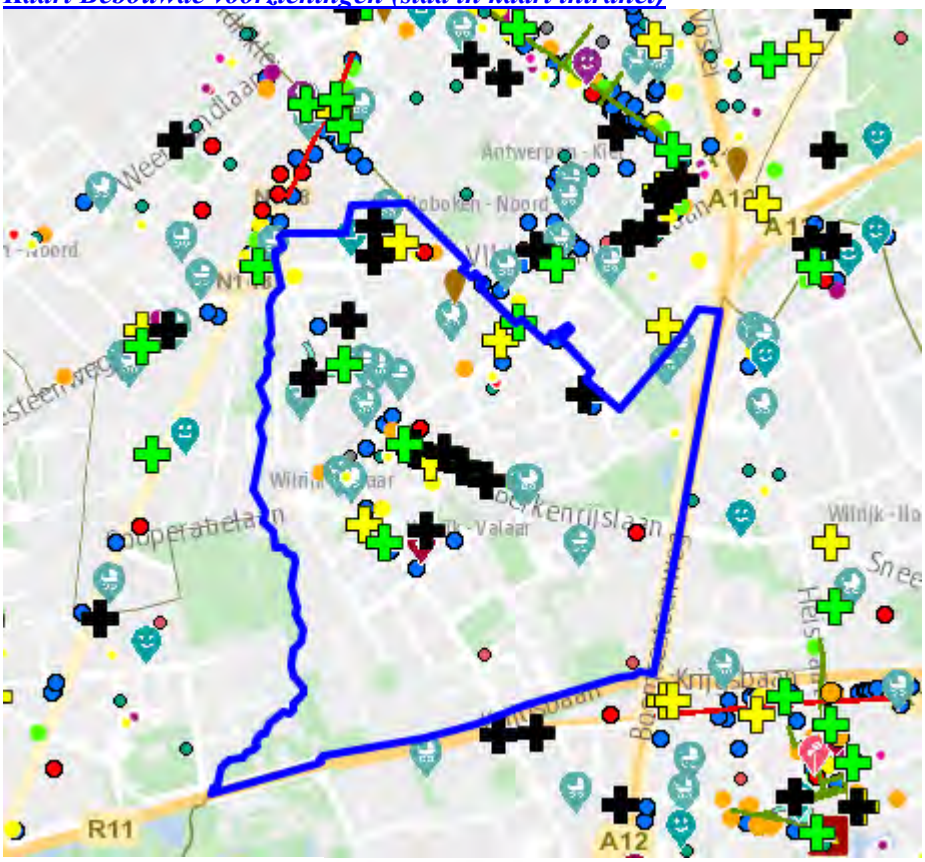
9.2 Kaarten voorzieningen en tekortzones voorzieningen Hof van Mols

Kaart Onbebouwde voorzieningen (stad in kaart intranet) (zie ook geodata-portaal, open geodata-portaal)

Open ruimte

- speelterrein_detail
- buurtsportterrein
- hondenloopzone_detail
- samentuinen
- volkstuinen_detail
- Gebruiksgroen-Plein
  - Stadsdeel-Wijk-Buurt-Bouwblok
    - stadsdeel-gebruiksgroen (>10ha)
    - wijk-gebruiksgroen (>5ha)
    - wijk-plein (>5ha)
    - buurt-gebruiksgroen (>0,5ha)
    - buurt-plein (>0,5ha)
    - bouwblok-gebruiksgroen (<0,5ha)
    - bouwblok-plein (<0,5ha)

Kaart Bebouwde voorzieningen (stad in kaart intranet)



Zorg
- dienstencentrum_overzicht
- apotheker
- huisarts
- tandarts

Onderwijs
- basisonderwijs
- secundair_onderwijs
- deeltijds_kunstonderwijs
  - deeltijds_kunstonderwijs_beeld
  - deeltijds_kunstonderwijs_muzie

Jeugd
- jeugdfuifzaal
- jeugdhuizen en -centra
- jeugdverenigingen
- jeugdwerking
- kinderopvang 0-3 jaar

sport
- overdekte_sportlocaties
- sporthal_new
  - Mini-sportloods
  - Sporthal
  - Sportloods
- zwemlocaties_new

Cultuur
- Cultuurcentrum
- Bibliotheek

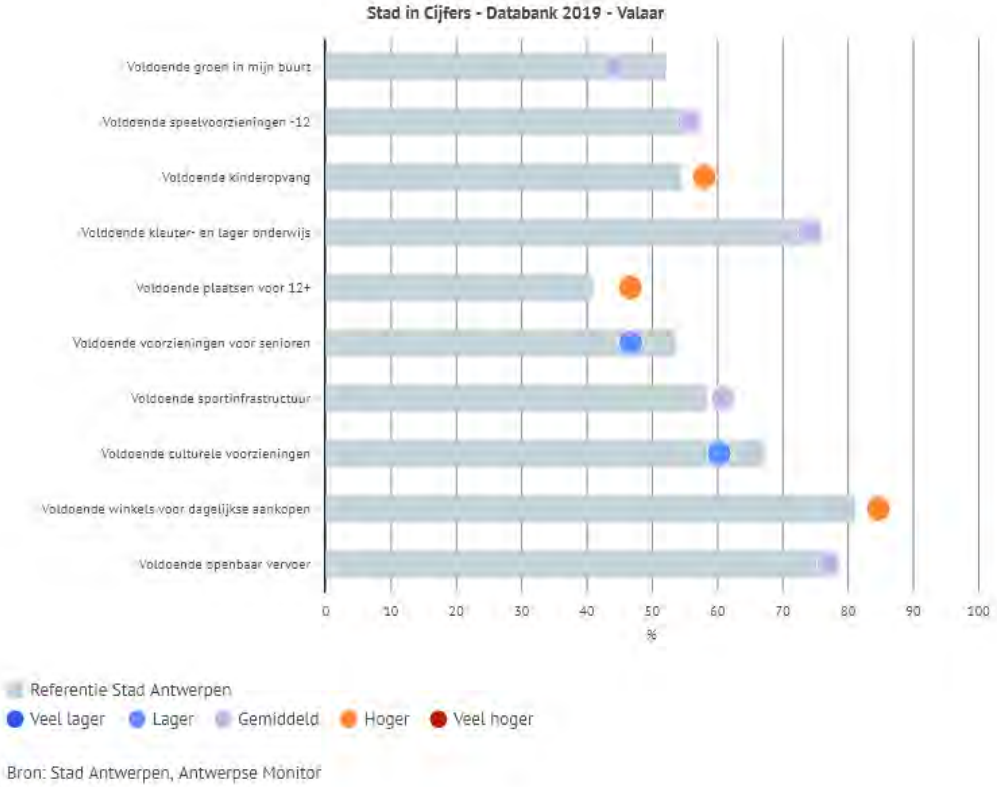
Afval
- Afval-inzameling
  - recyclagepark_overzicht

Publieke diensten
- markt_overzicht
- markt_detail
- Politiekantoor
- stedelijke_administratie
  - districtshuis
  - stadsloket

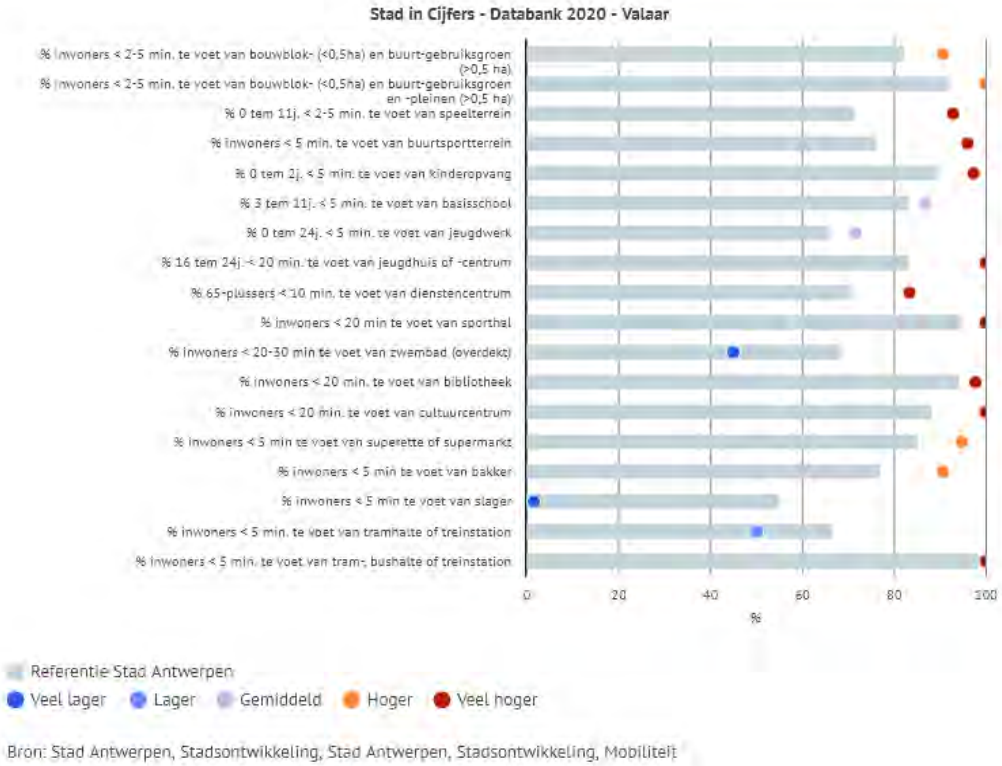
Economie
- winkelstraat_straat
  - baanwinkelcentrum
  - stadsdeelcentrum
  - wijkcentrum
  - winkelhart
- supermarkt_overzicht
- supermarkt_superette_overzicht
- bakker_overzicht
- bank_overzicht
- slager_overzicht
- horeca_overzicht

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Grafiek Nabijheid/ voldoende voorzieningen- subjectief (wijk)- beveiligd

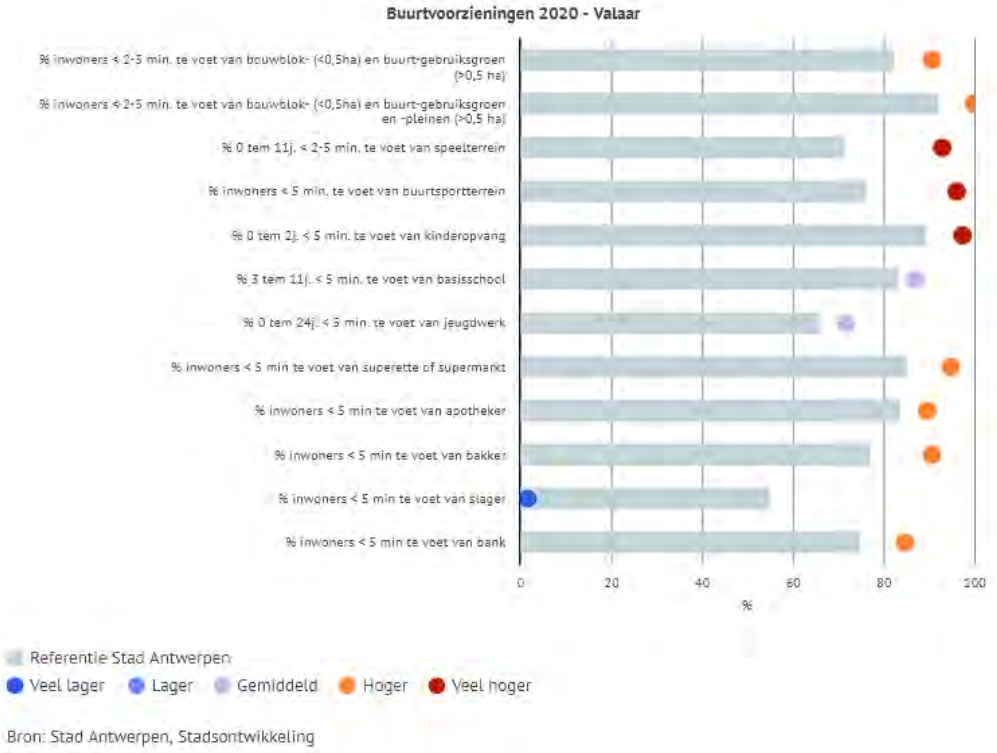


Grafiek Nabijheid voorzieningen- objectief (wijk)



Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

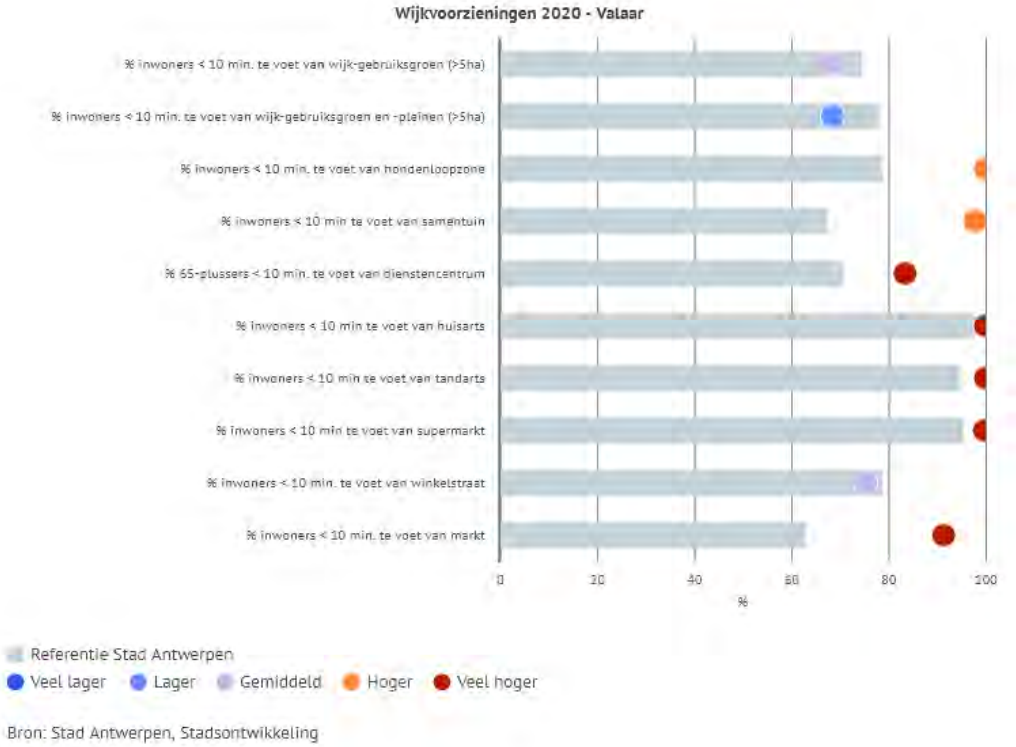
Grafiek Tekortzones buurtvoorzieningen (wijk)



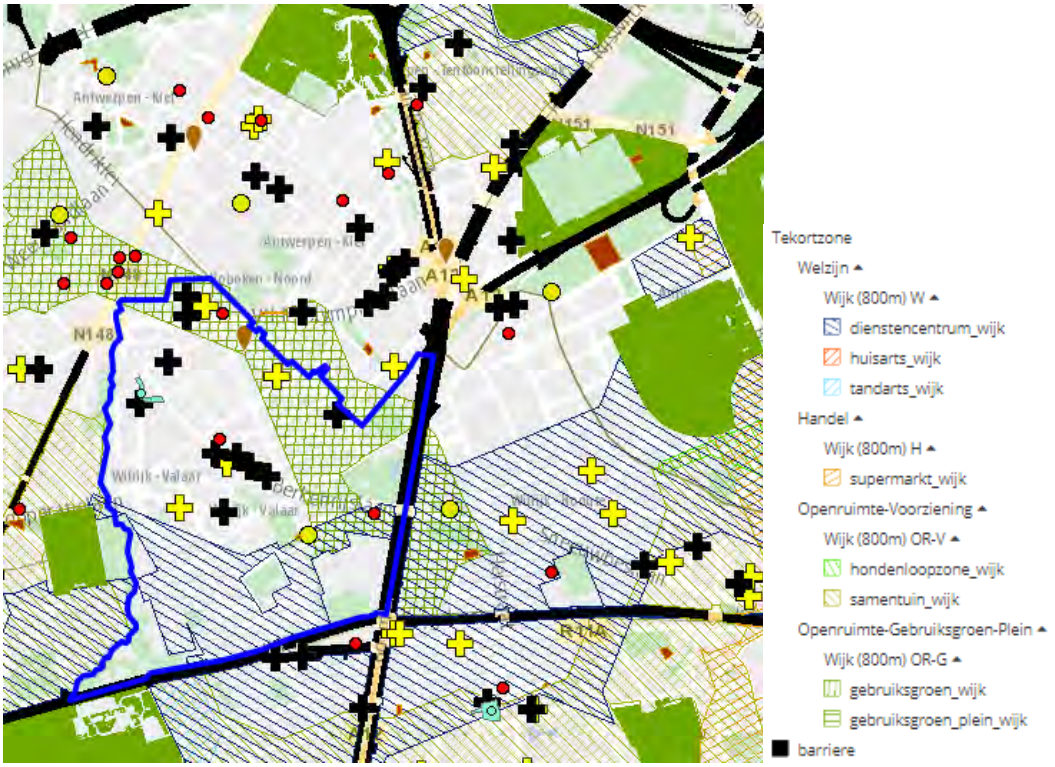
Kaart Tekortzones buurtvoorzieningen (intranet) (zie ook geodata-portaal, open geodata-portaal)

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Grafiek Tekortzones wijkvoorzieningen (wijk)

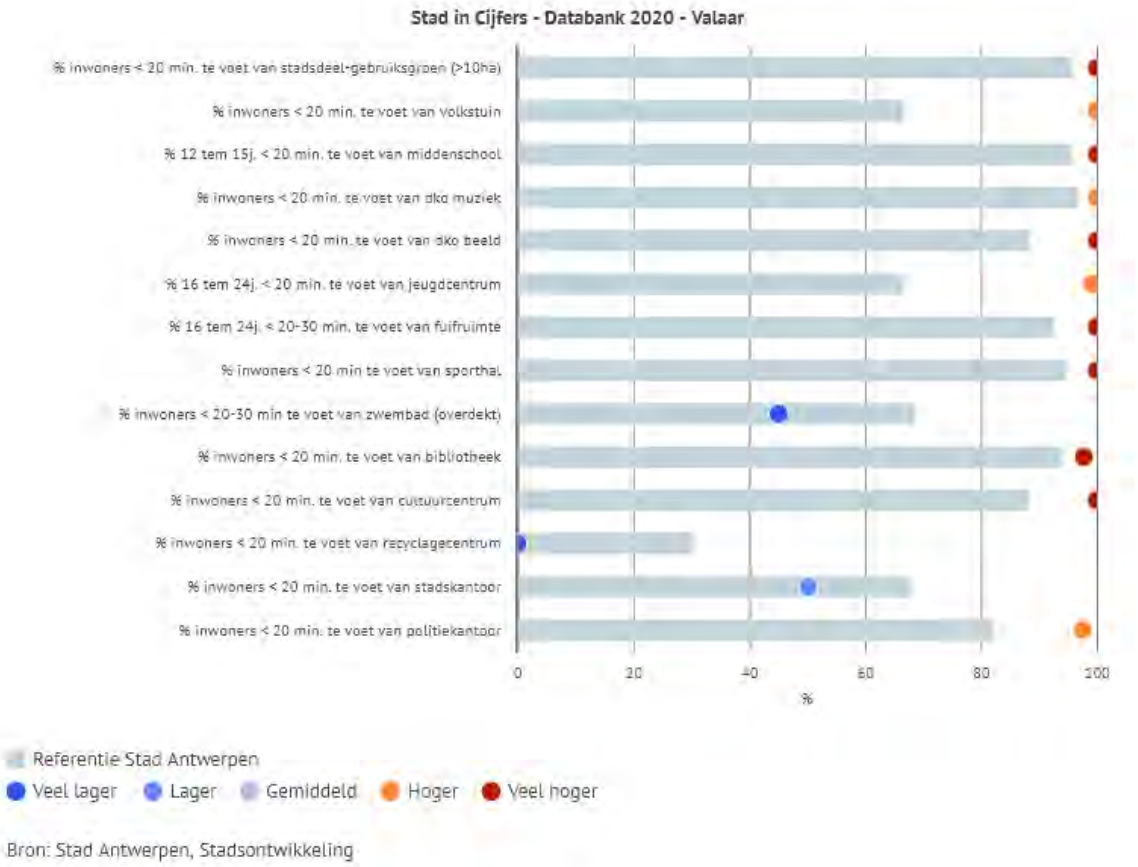


Kaart Tekortzones wijkvoorzieningen (intranet) (zie ook geodata-portaal, open geodata-portaal)



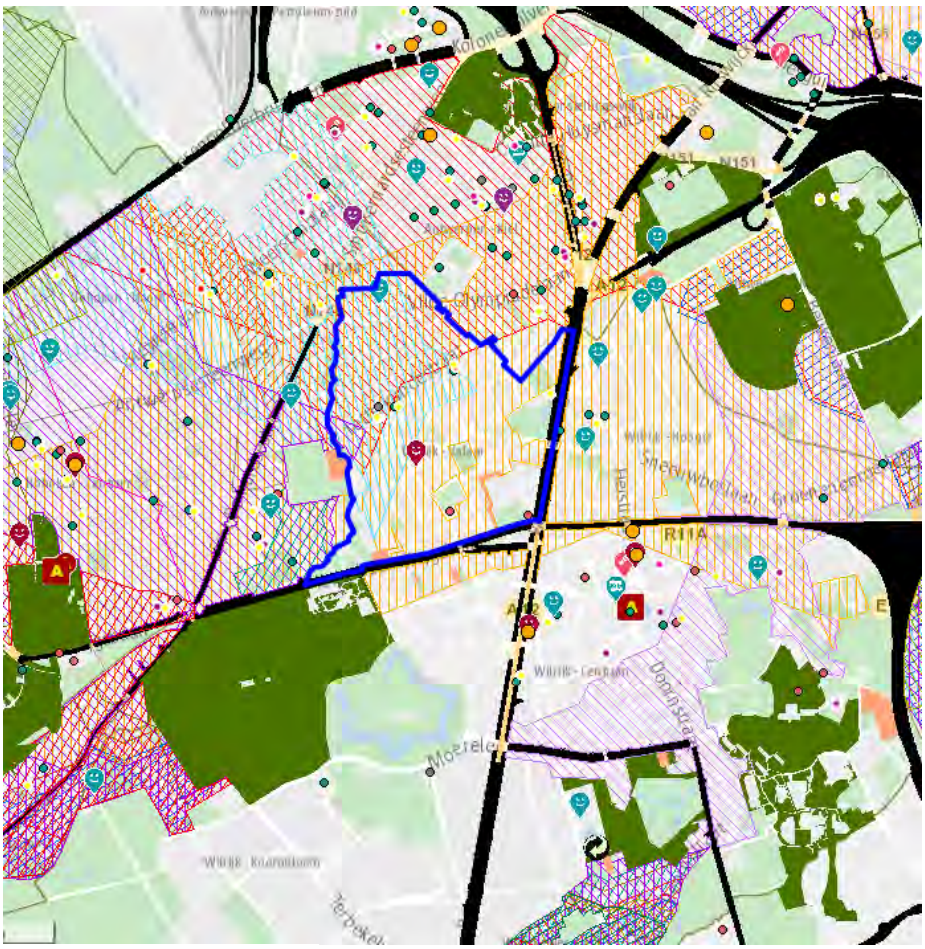
Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Grafiek Tekortzones stadsdeelvoorzieningen (wijk)



Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart Tekortzones stadsdeel voorzieningen (intranet) (zie ook geodata-portaal, open geodata-portaal)



Tekortzone

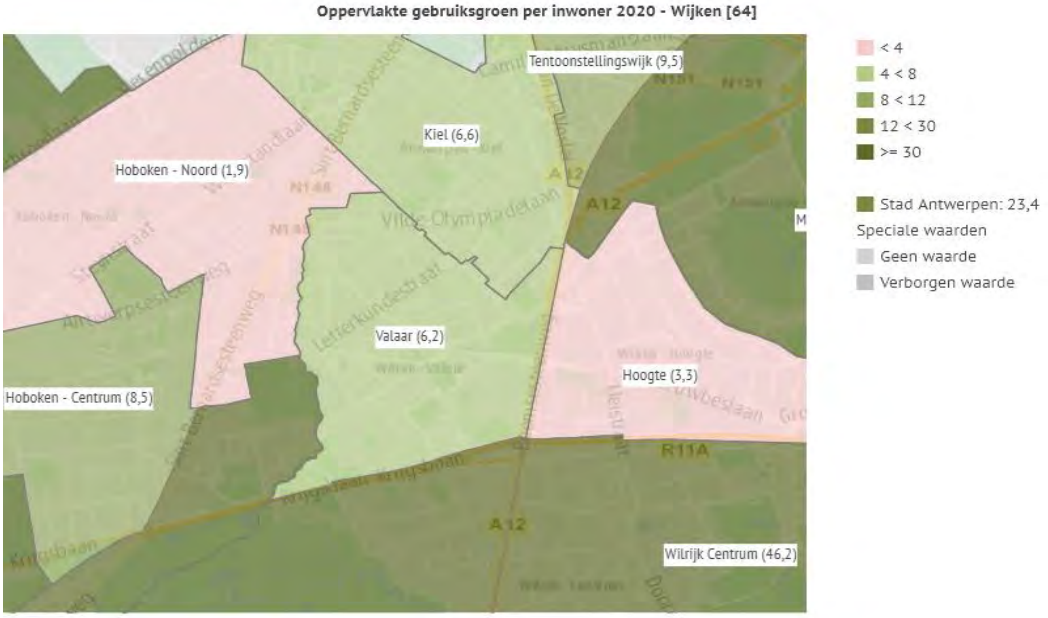
- Onderwijs-Jeugd
  - Stadsdeel (1.600m)
    - secundair_onderwijs_eerste_
    - deelt_kunstond_beeld_stads
    - deelt_kunstond_muziek_sta
    - jeugdcentrum_jeugdhuis_st
    - jeugdcentrum_stadsdeel
    - jeugdhuis_stadsdeel
    - fuifruimte_kleingroot_stads
    - fuifruimte_klein_stadsdeel
    - fuifruimte_groot_stadsdeel
- Sport-Cultuur
  - Stadsdeel (1.600m)
    - sporthal_stadsdeel
    - zwembad_overdekt_stadsde
    - bibliotheek_stadsdeel
    - cultuurcentrum_stadsdeel
- Publieke dienst
  - Stadsdeel (1.600m)
    - recyclagecentrum_stadsdee
    - districtshuis_stadskantoor_s
    - politiekantoor_stadsdeel

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

9.3 Kaarten draagkracht Hof van Mols

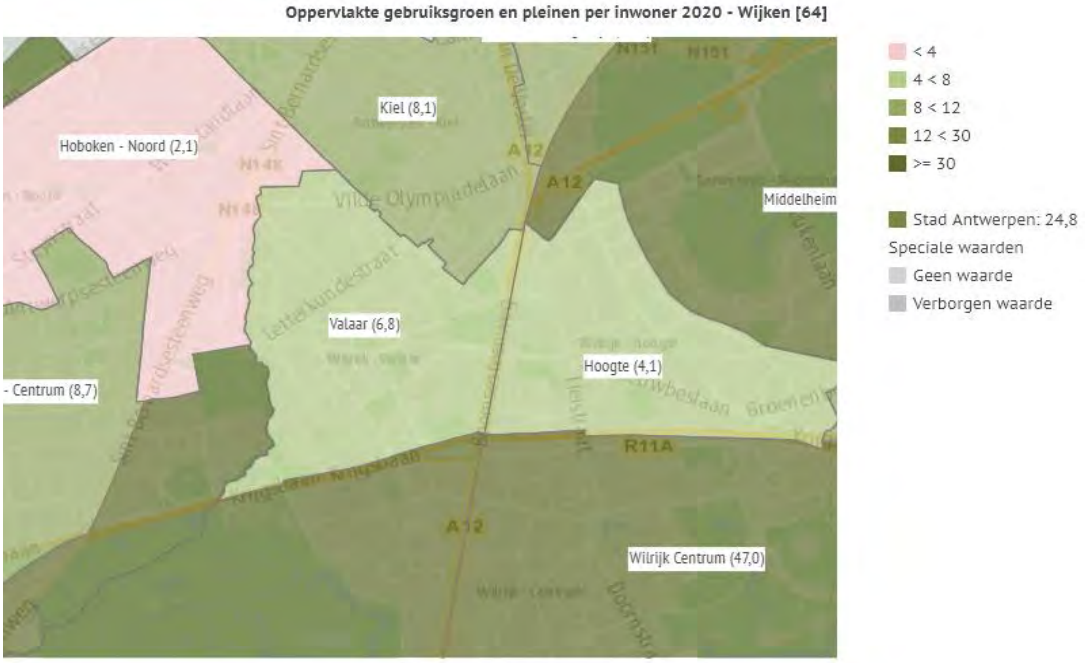
9.3.1 Buurtvoorzieningen

Kaart Gebruiksgroen (wijken)



Bron: Stad Antwerpen, Stadsontwikkeling

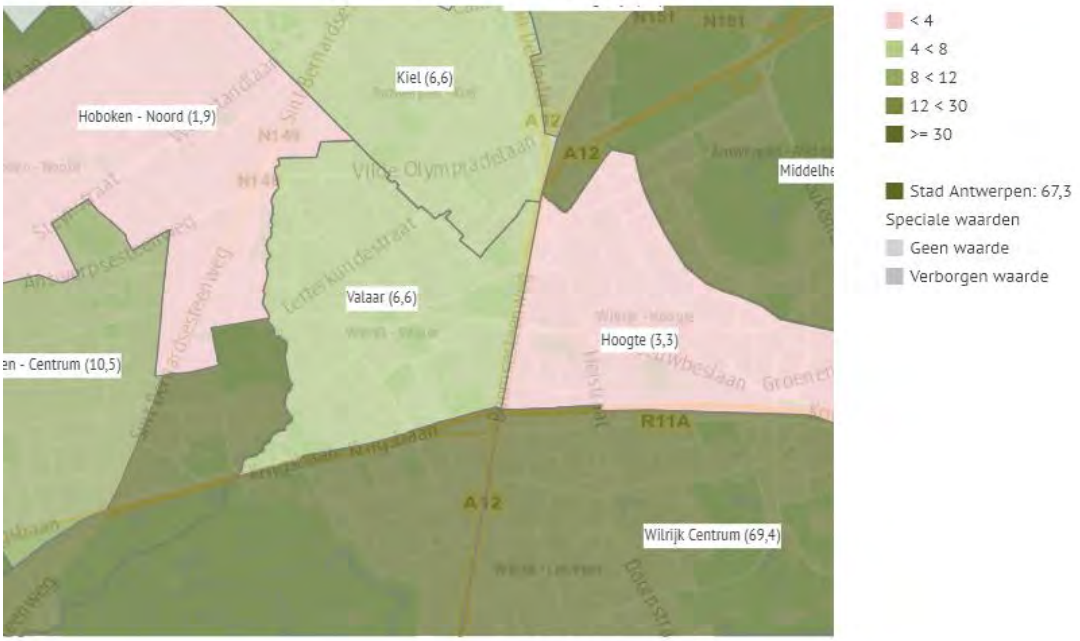
Kaart Gebruiksgroen en pleinen (wijken)



Bron: Stad Antwerpen, Stadsontwikkeling

Kaart Belevingsgroen (wijken)

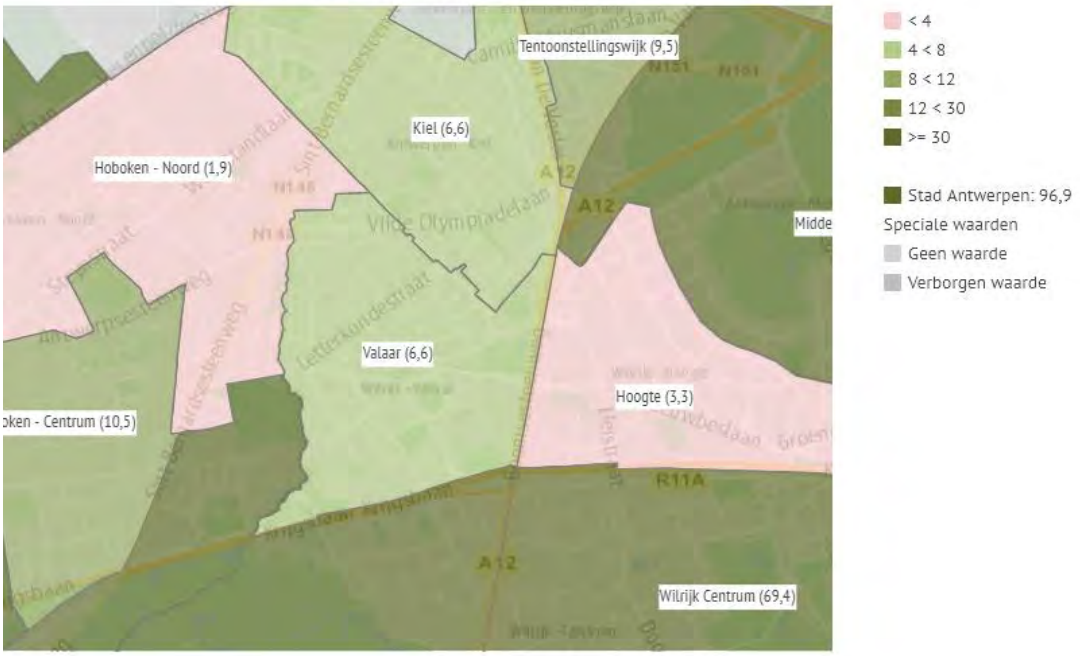
Oppervlakte belevingsgroen per inwoner 2020 - Wijken [64]



Bron: Stad Antwerpen, Stadsontwikkeling

Kaart Belevingsgroen en water (wijken)

Oppervlakte belevingsgroen en water per inwoner 2020 - Wijken [64]

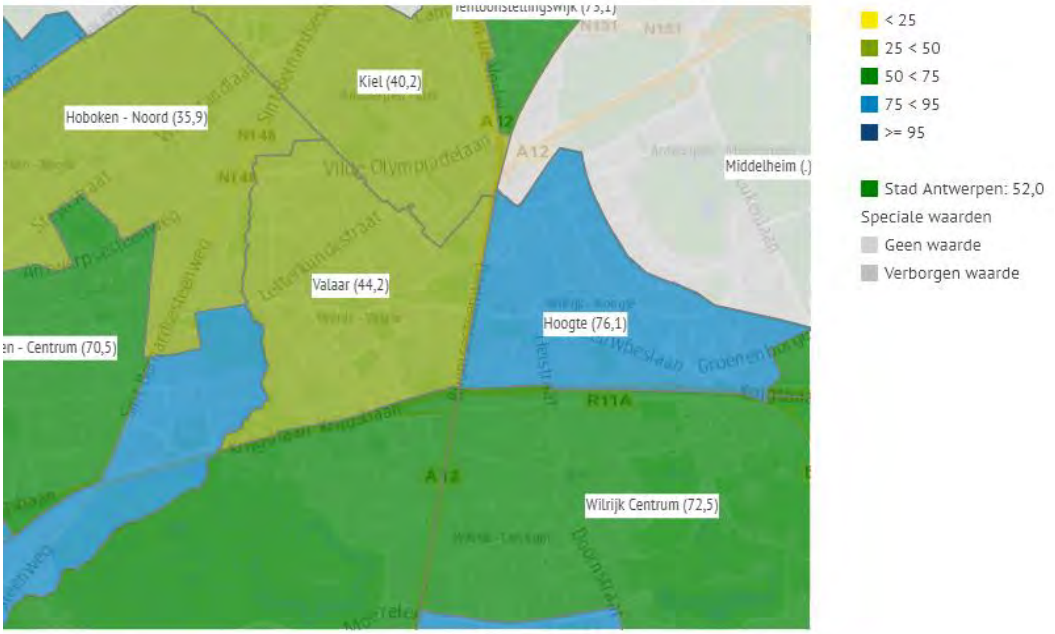


Bron: Stad Antwerpen, Stadsontwikkeling

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart Voldoende Groen- subjectief (wijken)

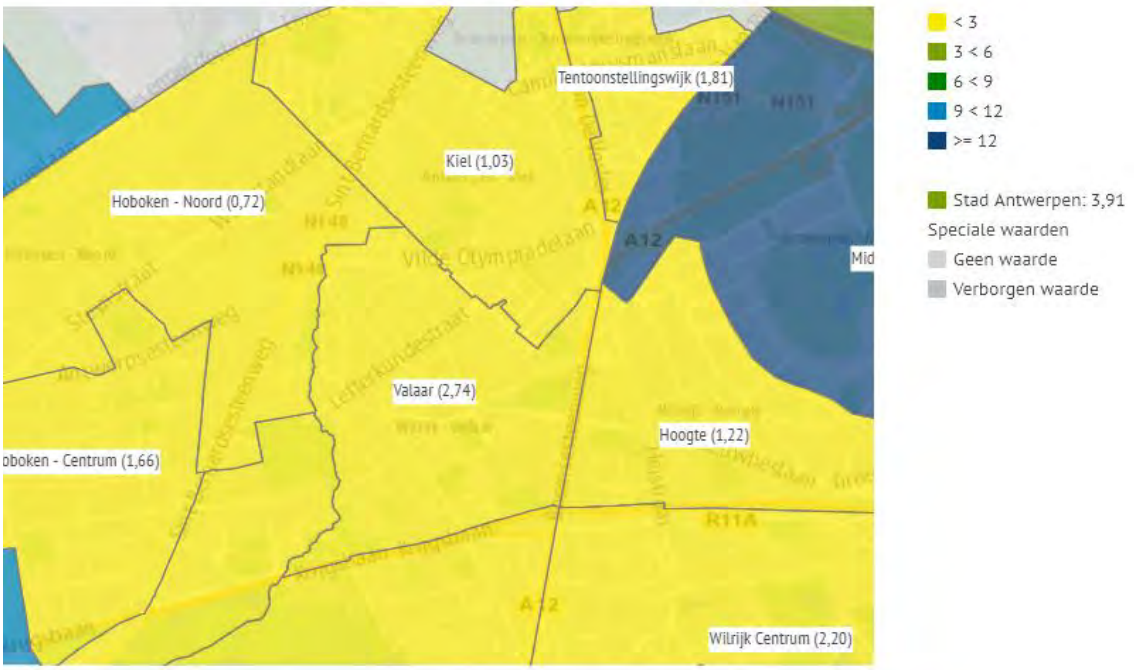
Voldoende groen in mijn buurt 2019 - Wijken [64]



Bron: Stad Antwerpen, Antwerpse Monitor

Kaart Speelterreinen (wijken)

Oppervlakte speelterrein per kind van 0 tem 11j 2020 - Wijken [64]

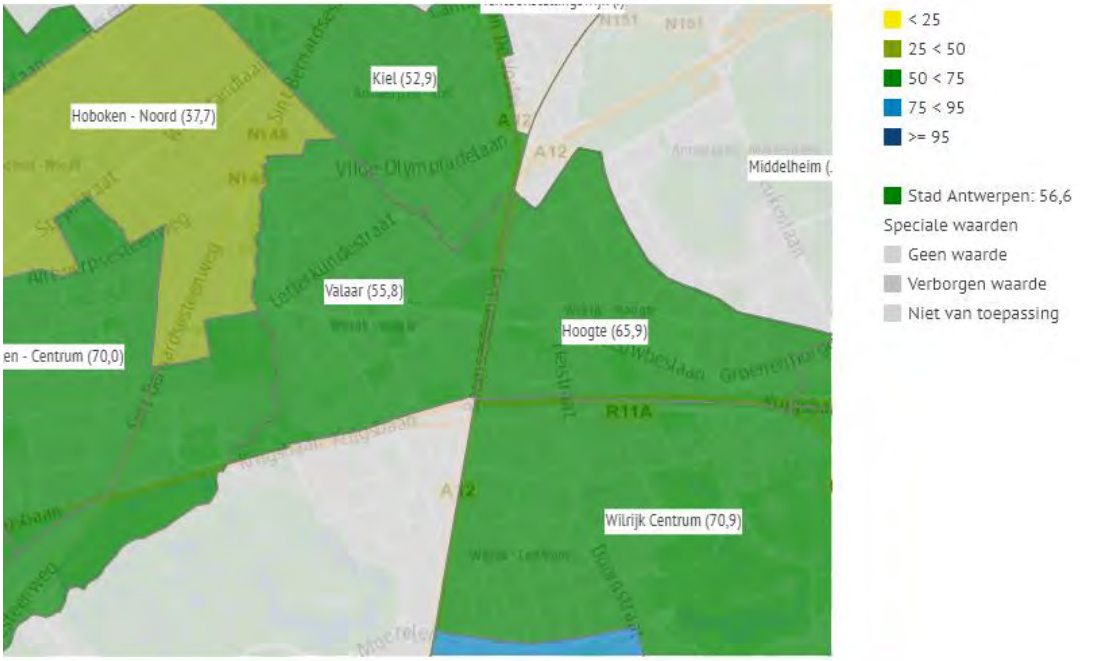


Bron: Stad Antwerpen, Cultuur, Sport en Jeugd

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart Voldoende speelvoorzieningen- subjectief (wijken)

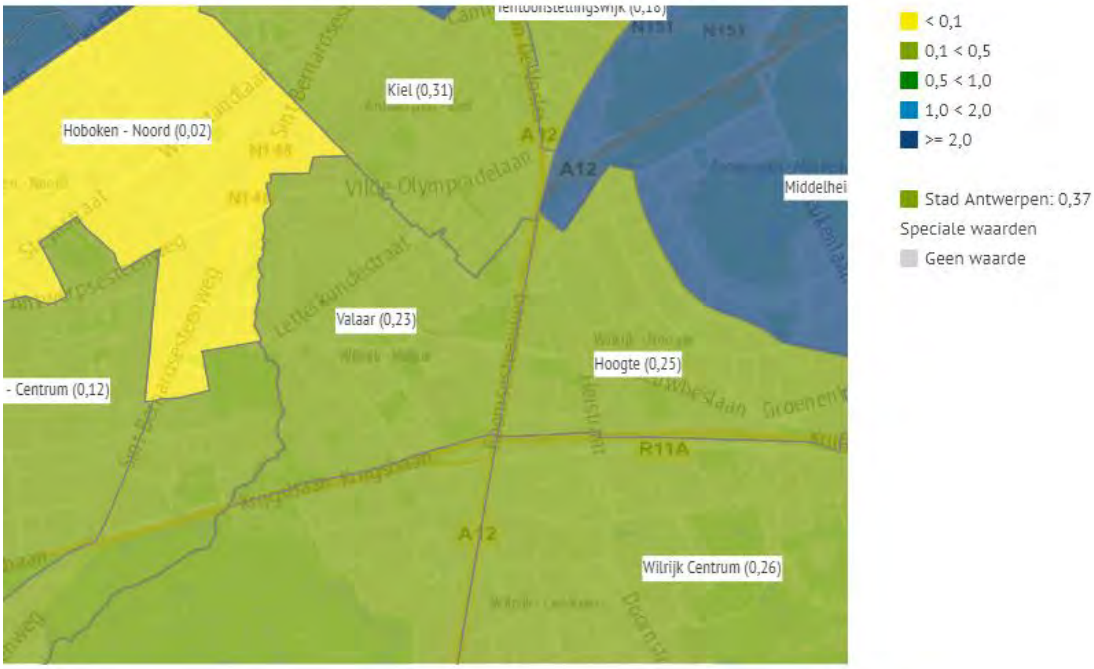
Voldoende speelvoorzieningen -12 2019 - Wijken [64]



Bron: Stad Antwerpen, Antwerpse Monitor

Kaart Buurtsportterreinen (wijken)

Oppervlakte buurtsportterrein per inwoner 2020 - Wijken [64]

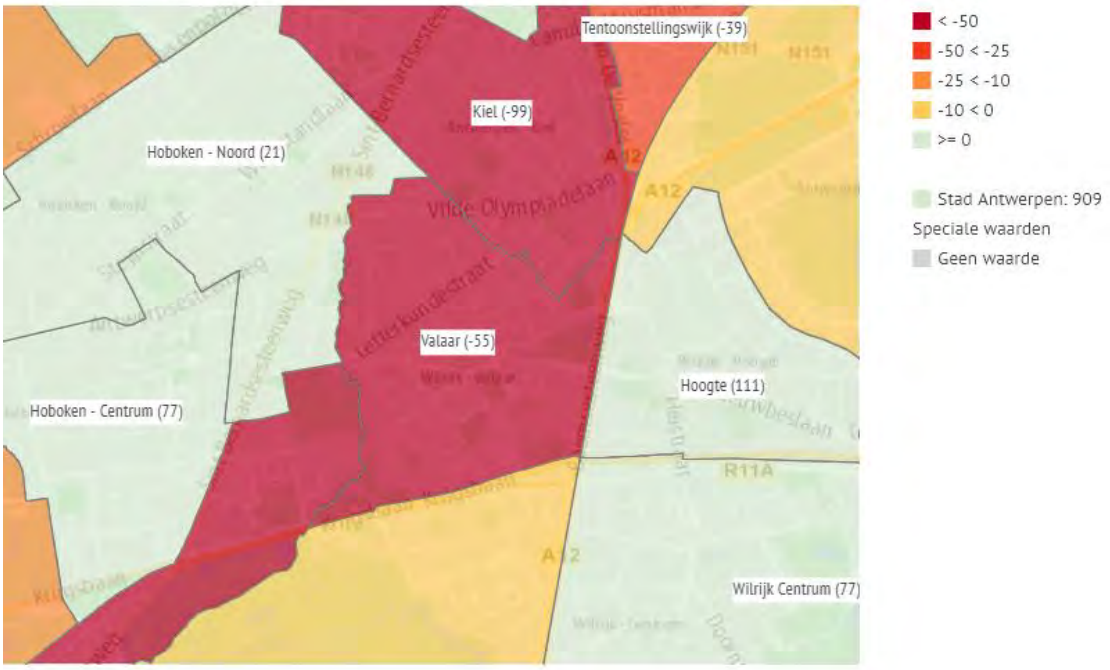


Bron: Stad Antwerpen, Cultuur, Sport en Jeugd

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart Tekort kinderopvang (wijken)

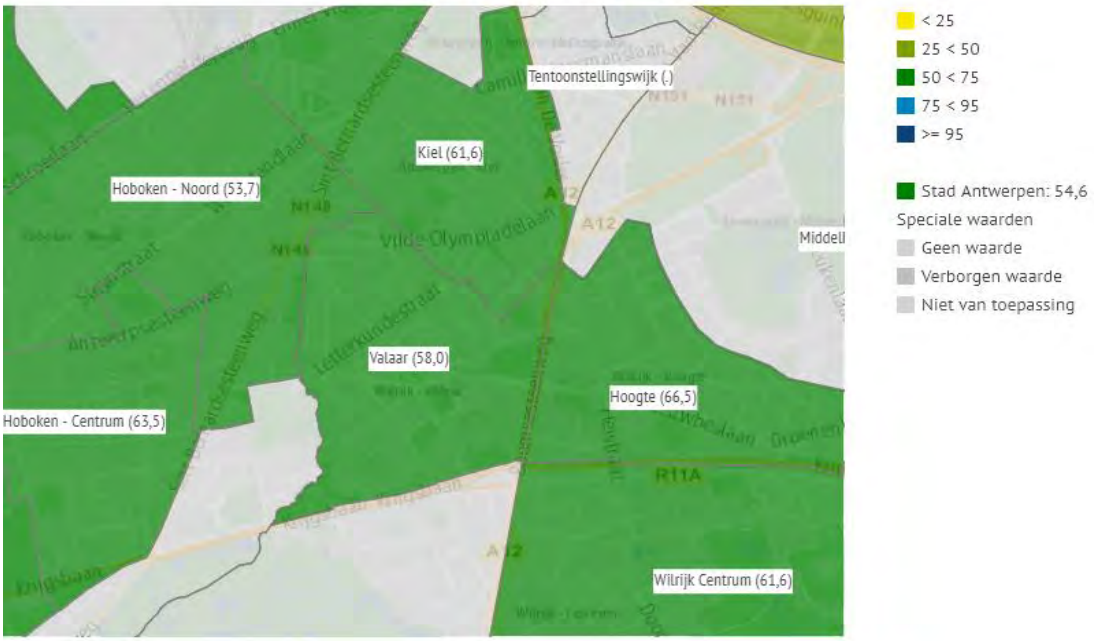
Verschil feitelijke en gewenste capaciteit voorschoolse kinderopvang Barcelonanorm 2020 - Wijken [64]



Bron: Stad Antwerpen, Regie Kinderopvang

Kaart Voldoende kinderopvang- subjectief (wijken)

Voldoende kinderopvang 2019 - Wijken [64]

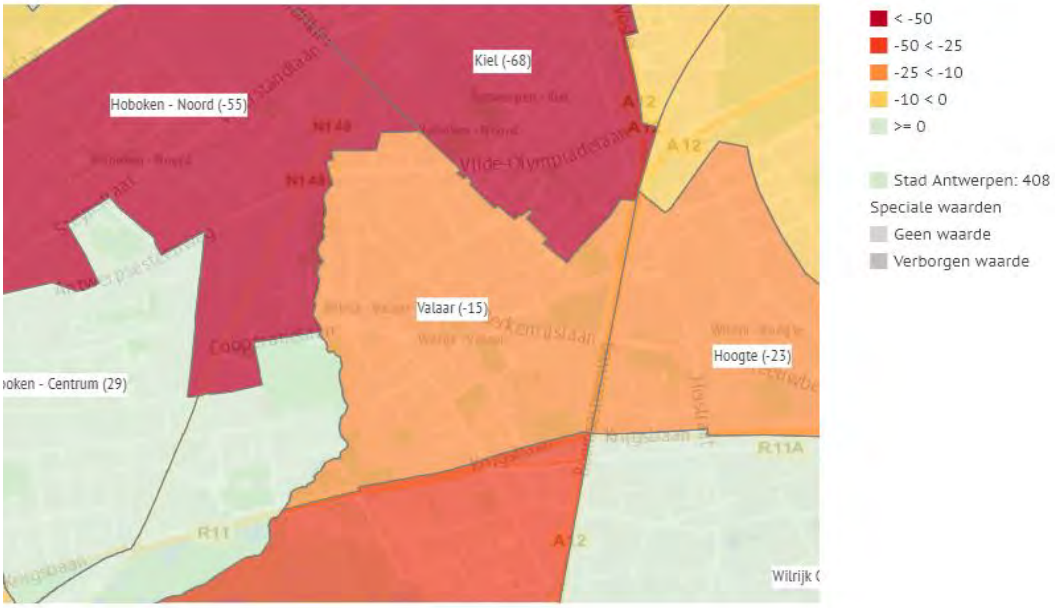


Bron: Stad Antwerpen, Antwerpse Monitor

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart Tekort eerste kleuterklas (wijken)- beveiligd

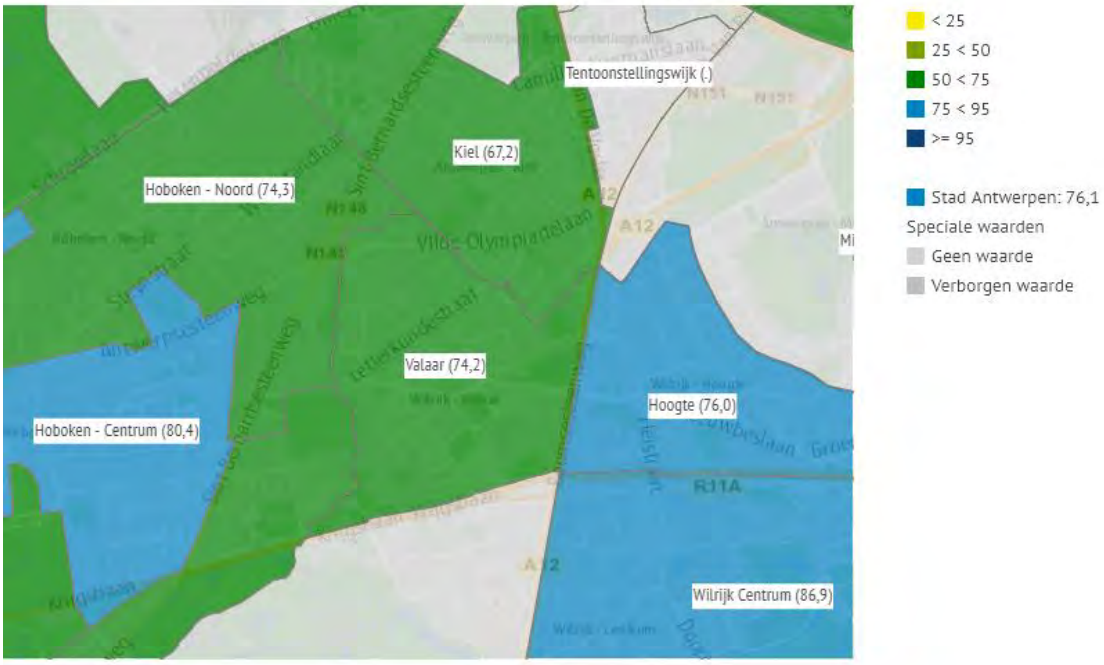
Capaciteitstekort bij de eerste kleuterklas 2019 - Wijken [64]



Bron: Meld Je Aan

Kaart Voldoende kleuter-en lager onderwijs- subjectief (wijken)

Voldoende kleuter- en lager onderwijs 2019 - Wijken [64]

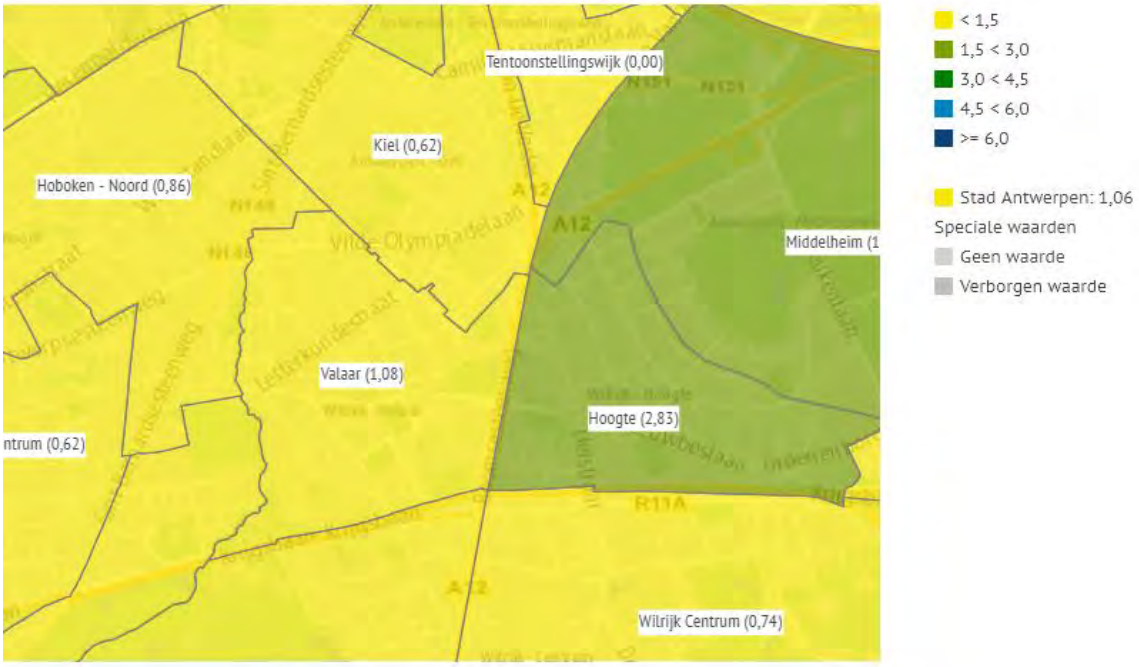


Bron: Stad Antwerpen, Antwerpse Monitor

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart Jeugdwerk (wijken)

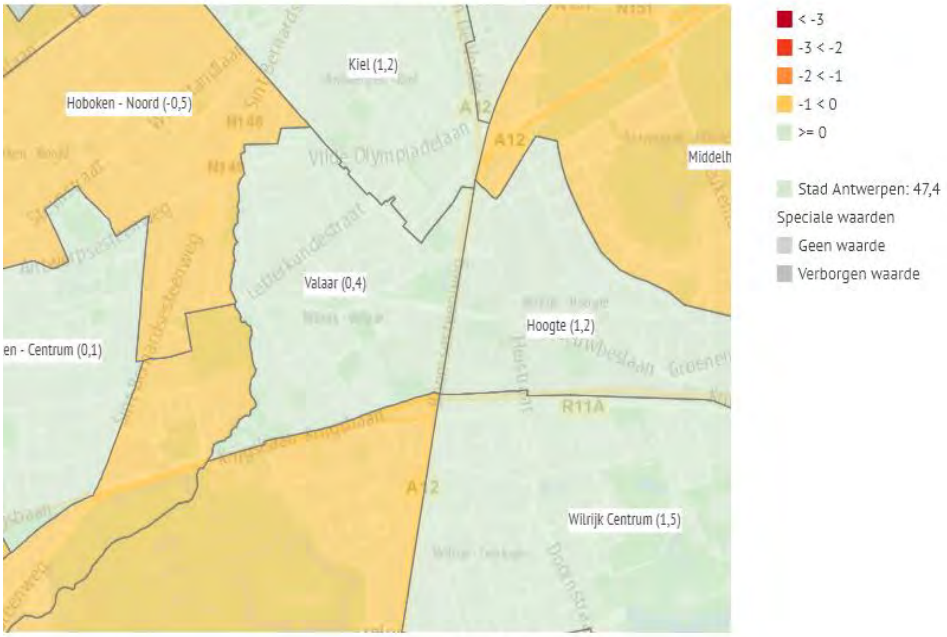
Aantal jeugdwerkinitiatieven per 1.000 0 tem 24-jarigen (jeugdwerkindex) 2020 - Wijken [64]



Bron: Stad Antwerpen, Cultuur, Sport en Jeugd

Kaart Tekort Apotheker (wijken)

Verschil tussen feitelijk en gewenst aantal apothekers 2020 - Wijken [64]

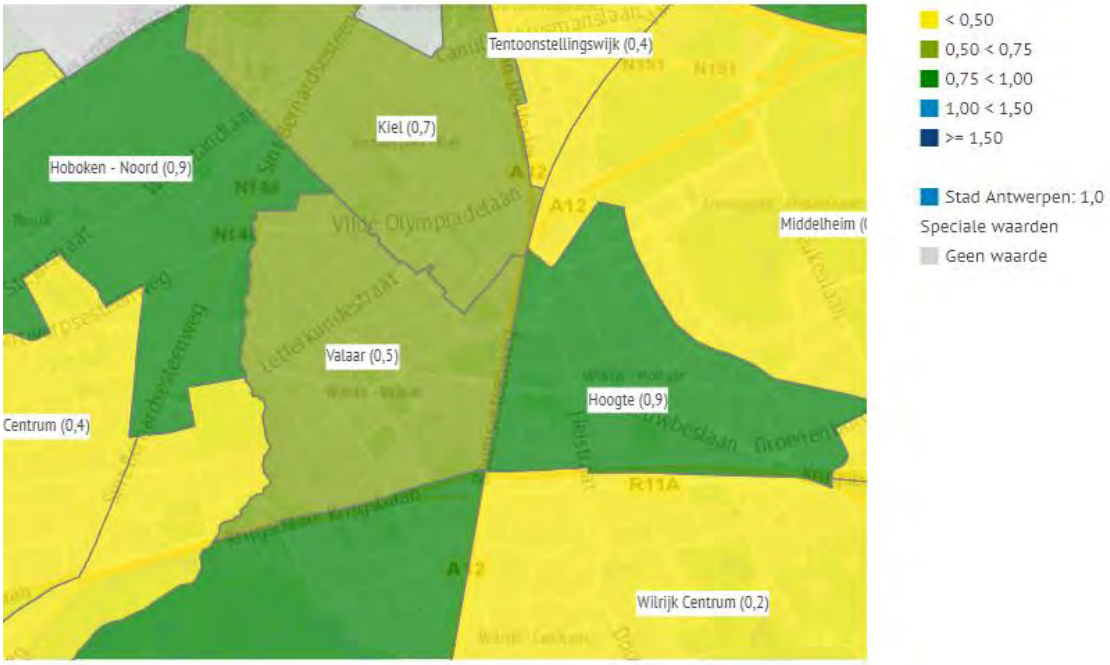


Bron: Locatus & KAVA (Kon. Apothekersvereniging Antwerpen)

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

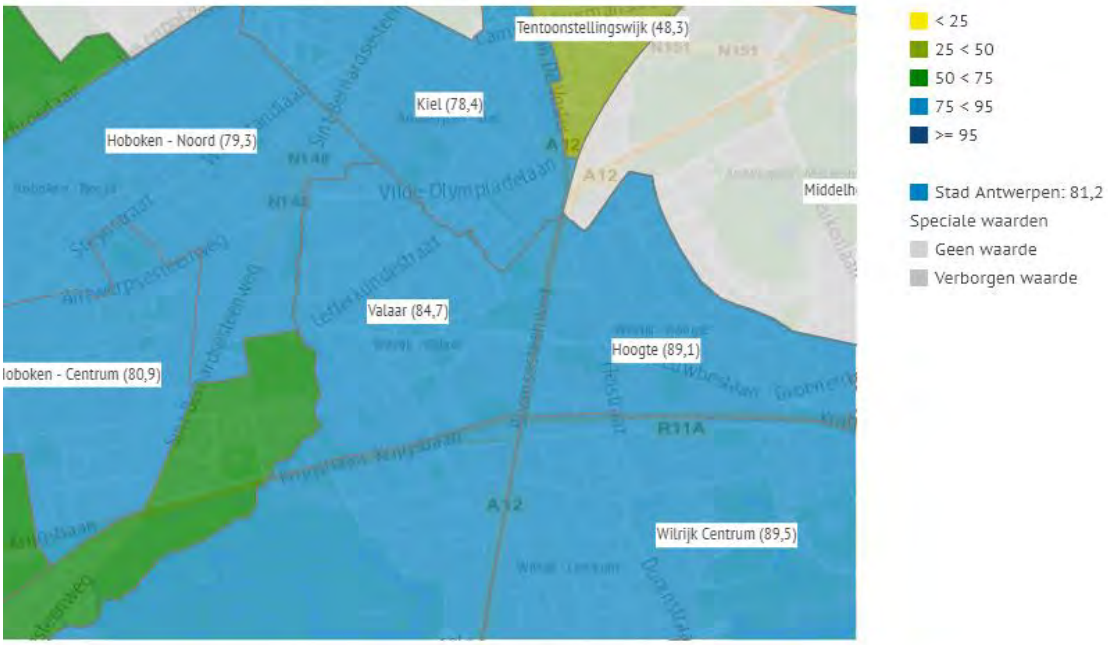
Kaart Superettes en supermarkten (wijken)

Aantal superettes en supermarkten per 1000 inwoners 2020 - Wijken [64]



Bron: Locatus

Voldoende winkels voor dagelijkse aankopen 2019 - Wijken [64]



Kaart Voldoende winkels-subjectief (wijken)

Bron: Stad Antwerpen, Antwerpse Monitor

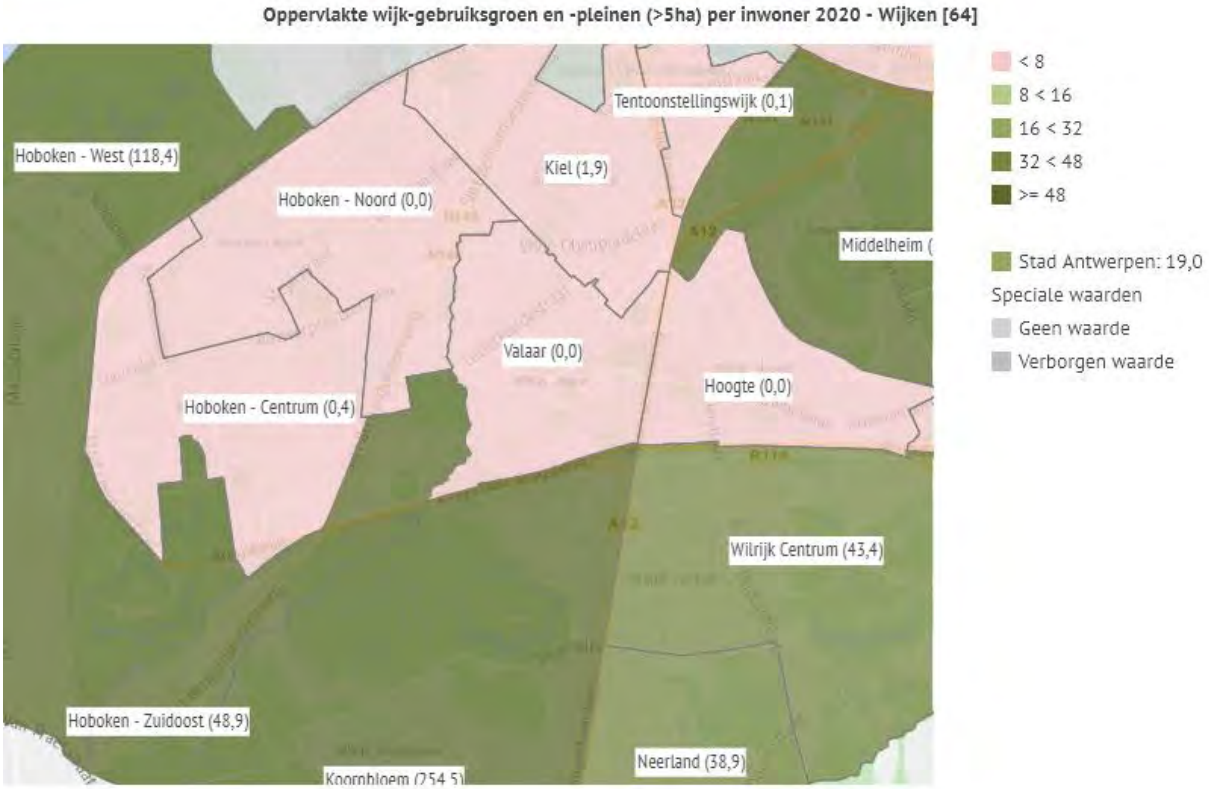
Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

9.3.2 Wijkvoorzieningen

Kaart Wijk-gebruiksgroen (stadsdelen)

Bron: Stad Antwerpen, Stadsontwikkeling

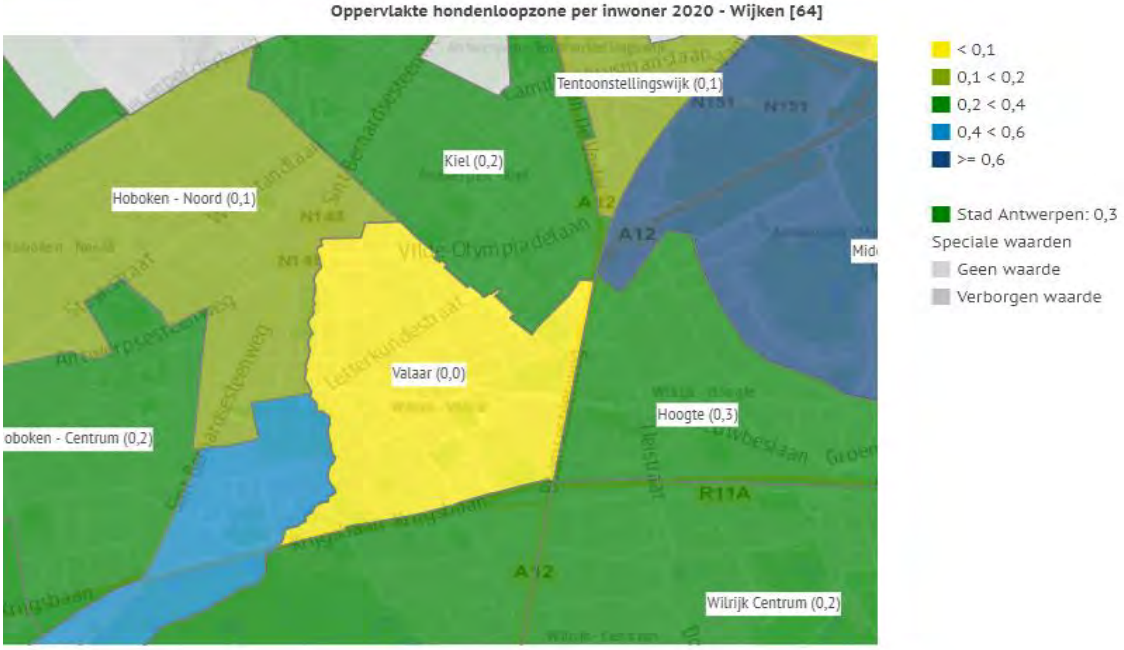
Kaart Wijk-gebruiksgroen en pleinen (wijken)



Bron: Stad Antwerpen, Stadsontwikkeling

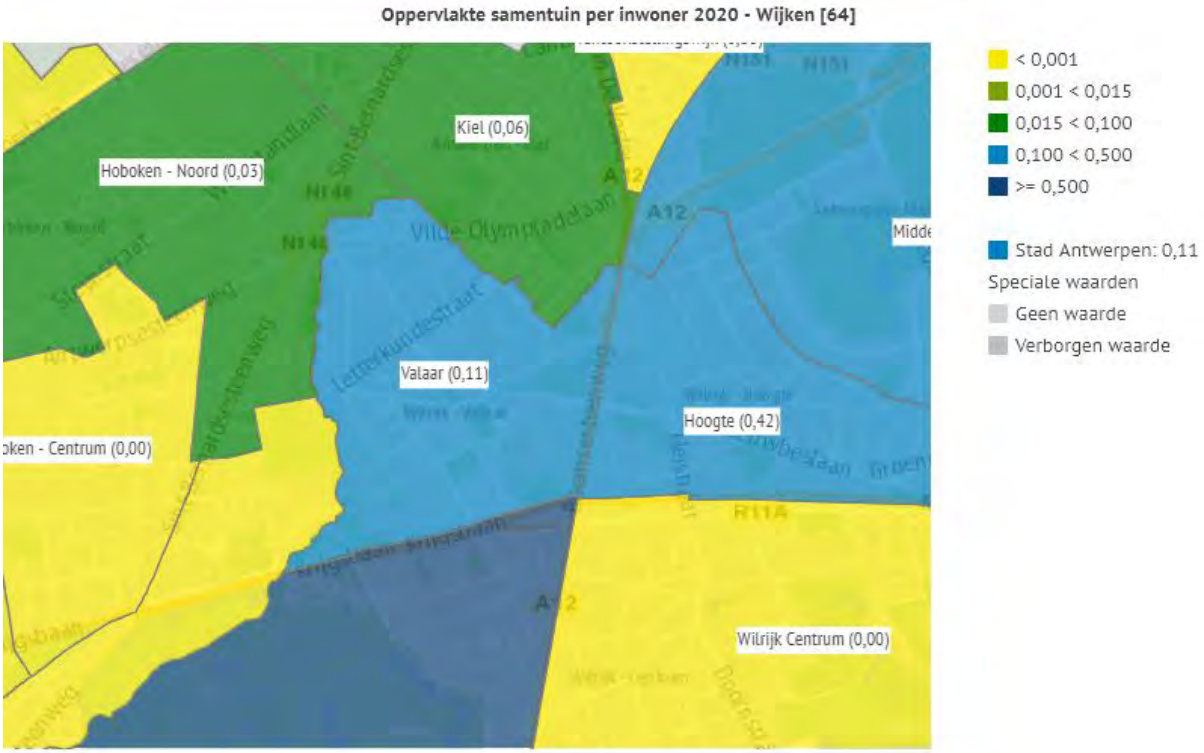
Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart Hondenloopzone (wijken)



Bron: Stad Antwerpen, Stadsontwikkeling

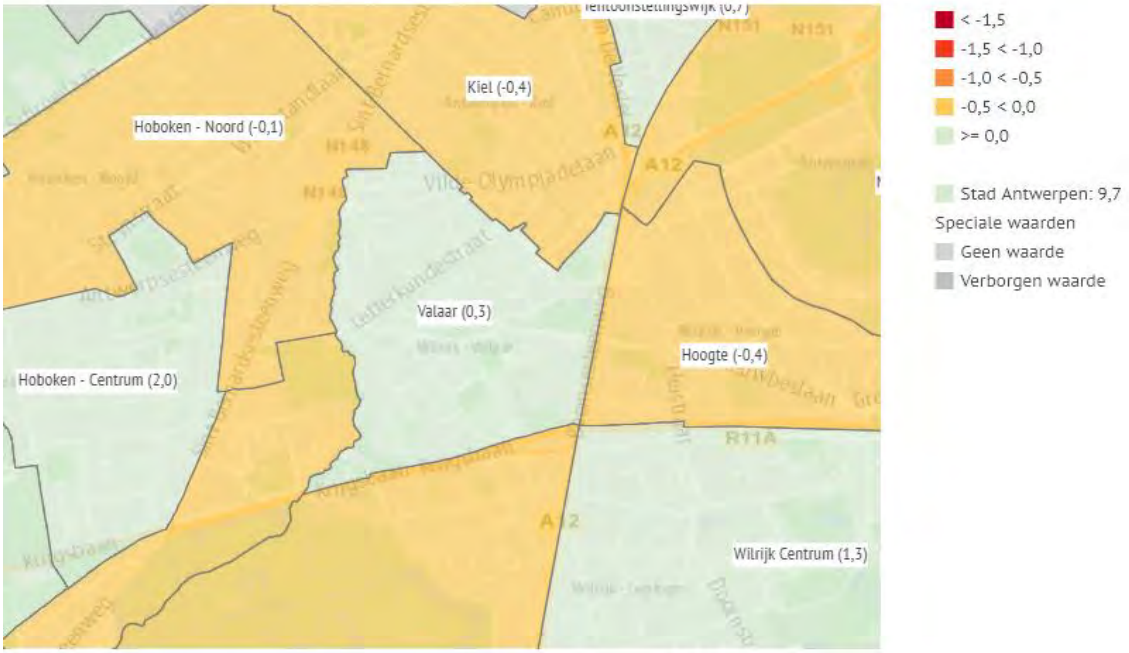
Kaart Samentuin (wijken)



Bron: Stad Antwerpen, Open Geodata-portaal

Kaart Tekort Dienstencentrum (wijken)

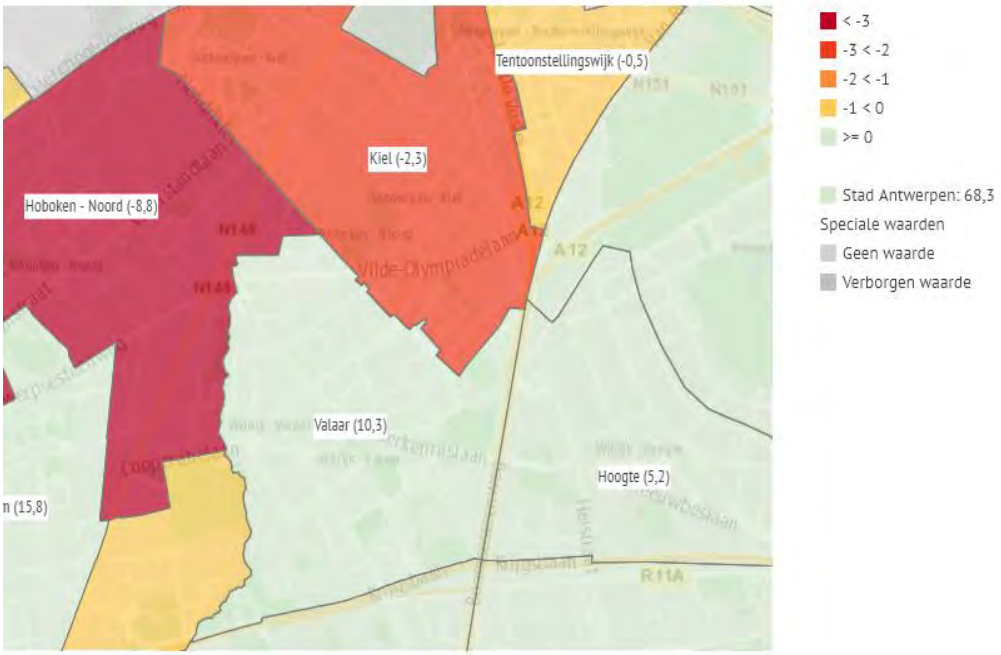
Verschil tussen feitelijk en gewenst aantal lokale dienstcentra 2020 - Wijken [64]



Bron: Agentschap Zorg en Gezondheid, Zorgnet Icuro, VLOZO, Ferubel en Zorgbedrijf Antwerpen

Kaart Tekort huisarts (wijken)

Verschil tussen feitelijk en gewenst aantal huisartsen 2020 - Wijken [64]

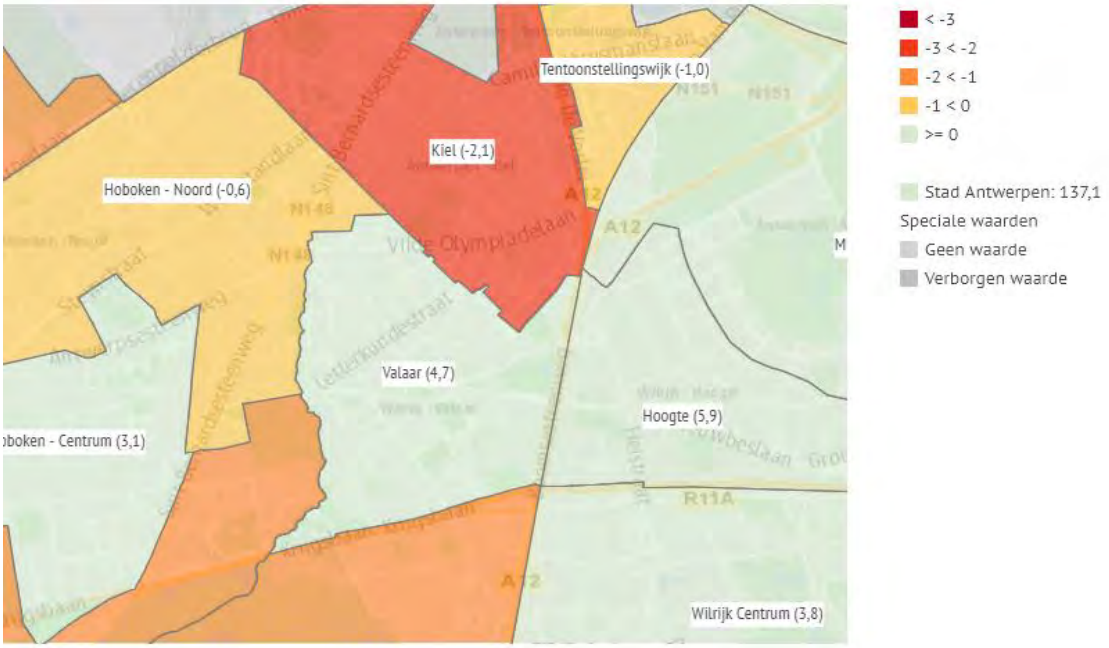


Bron: Huisartsenkringen Antwerpen

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart Tekort tandarts (wijken)

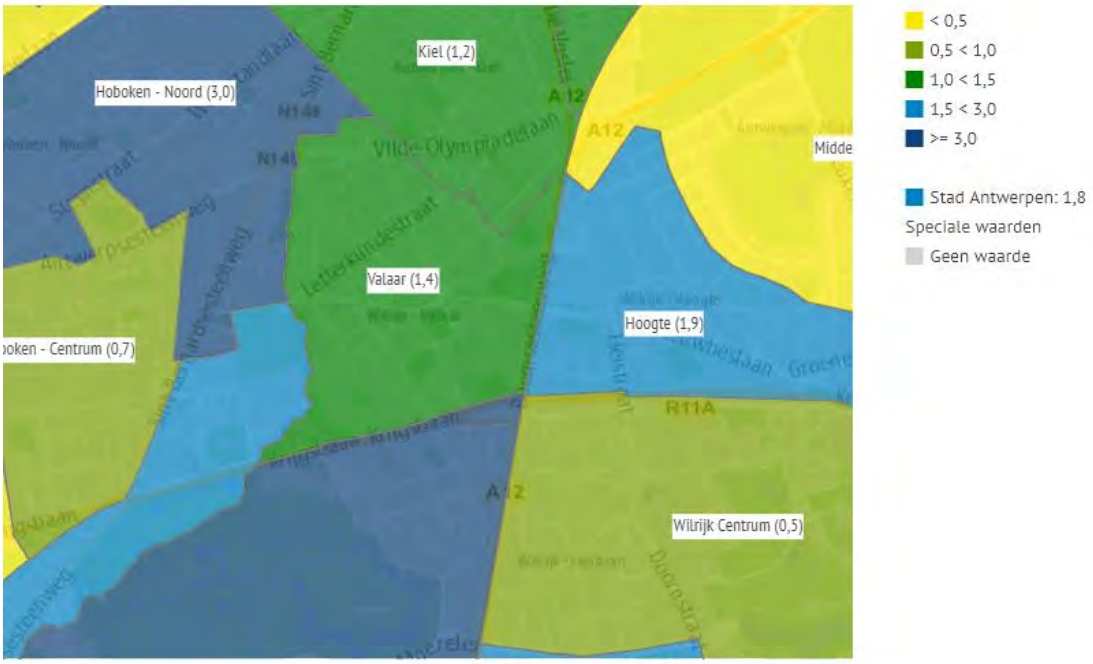
Verschil tussen feitelijk en gewenst aantal tandartsen 2020 - Wijken [64]



Bron: Verbond der Vlaamse Tandartsen

Kaart Supermarkten (wijken)

Aantal supermarkten per 5000 inwoners 2020 - Wijken [64]

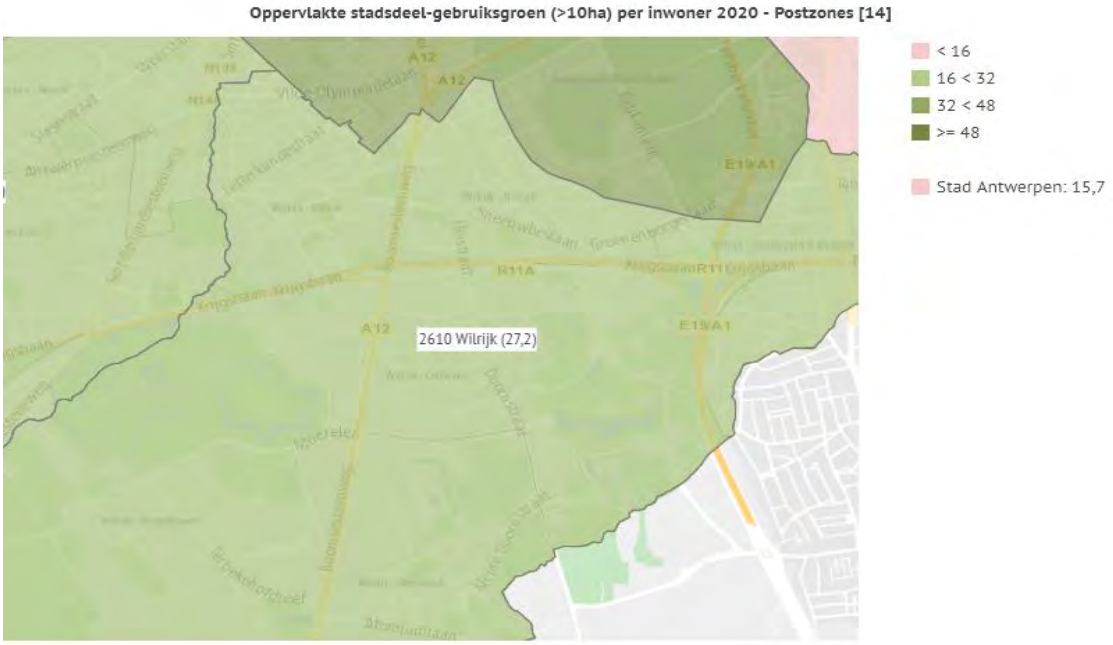


Bron: Locatus

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

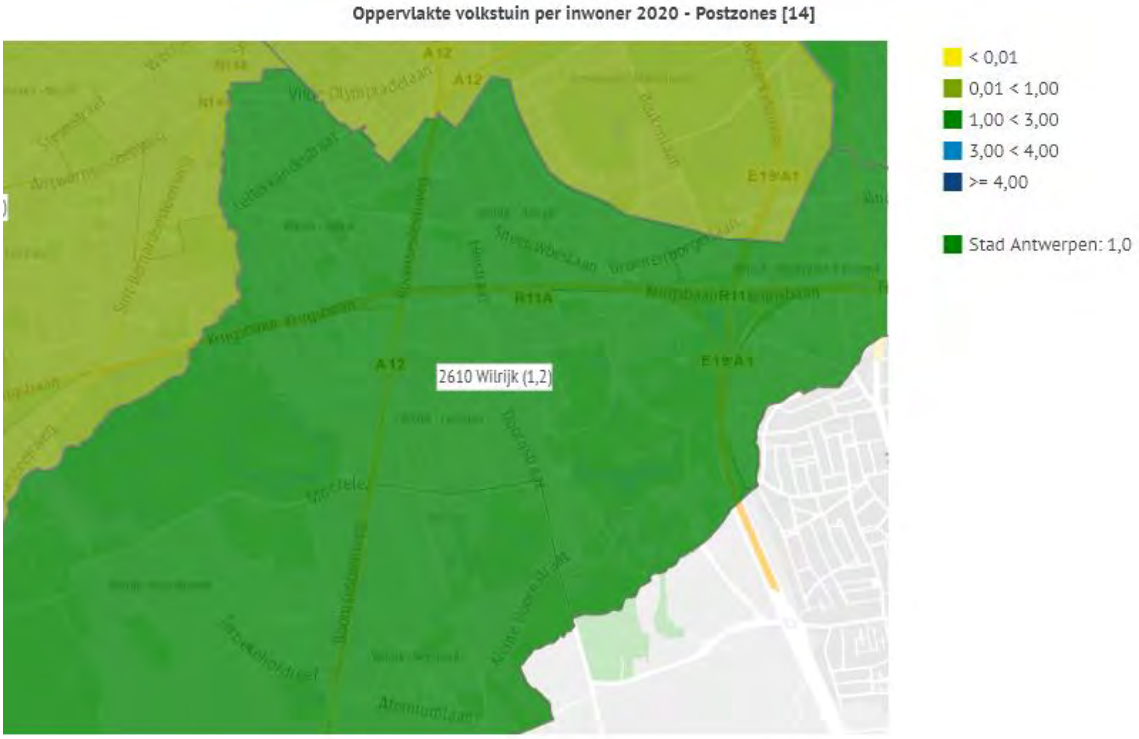
9.3.3 Stadsdeelvoorzieningen

Kaart Stadsdeel-gebruiksgroen (stadsdelen)



Bron: Stad Antwerpen, Stadsontwikkeling

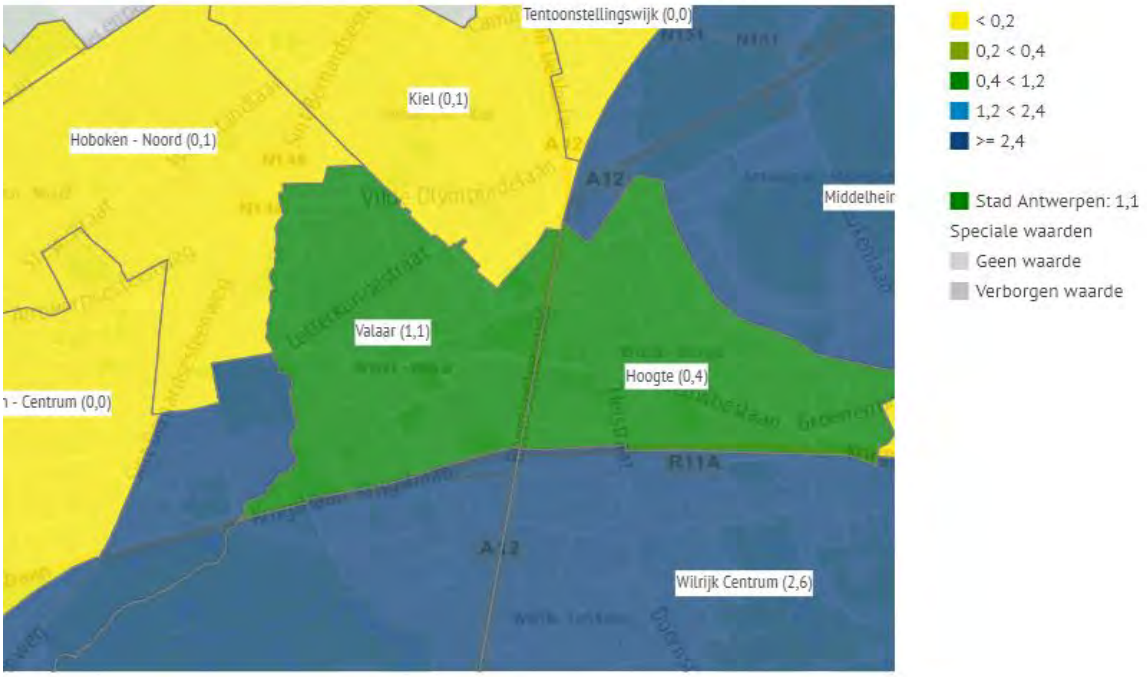
Kaart Volkstuin (stadsdelen)



Bron: Stad Antwerpen, Open Geodata-portaal

Kaart Samentuin en Volkstuin (wijken)

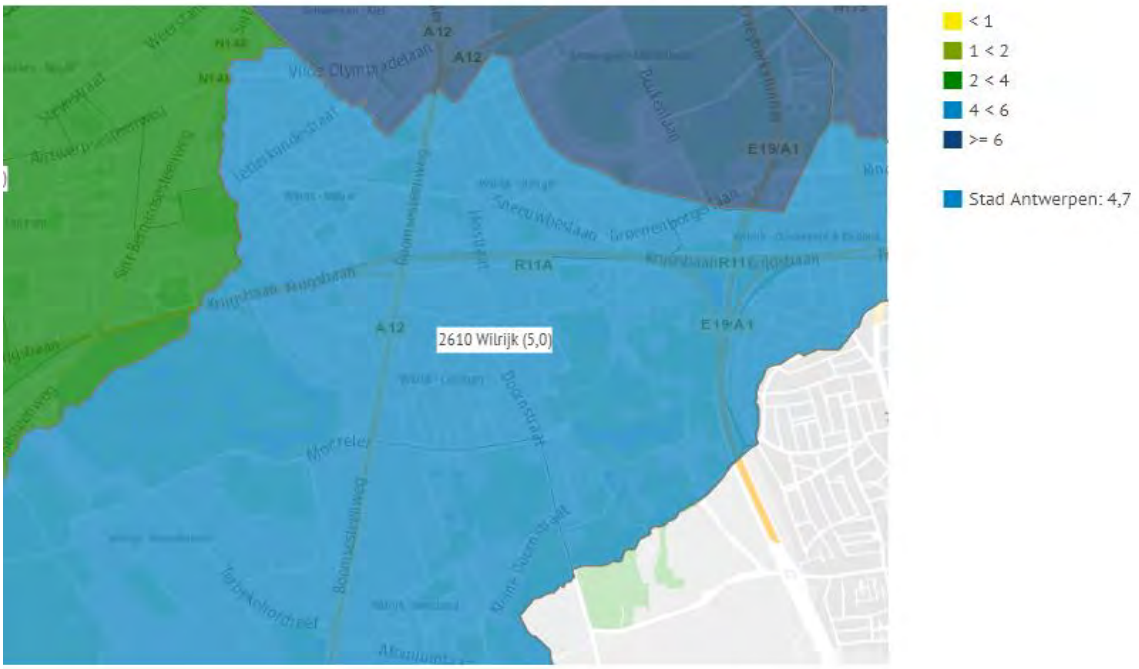
Oppervlakte samentuin en volkstuin per inwoner 2020 - Wijken [64]



Bron: Stad Antwerpen, Open Geodata-portaal

Kaart Jeugdcentra en jeugdhuizen (stadsdelen)

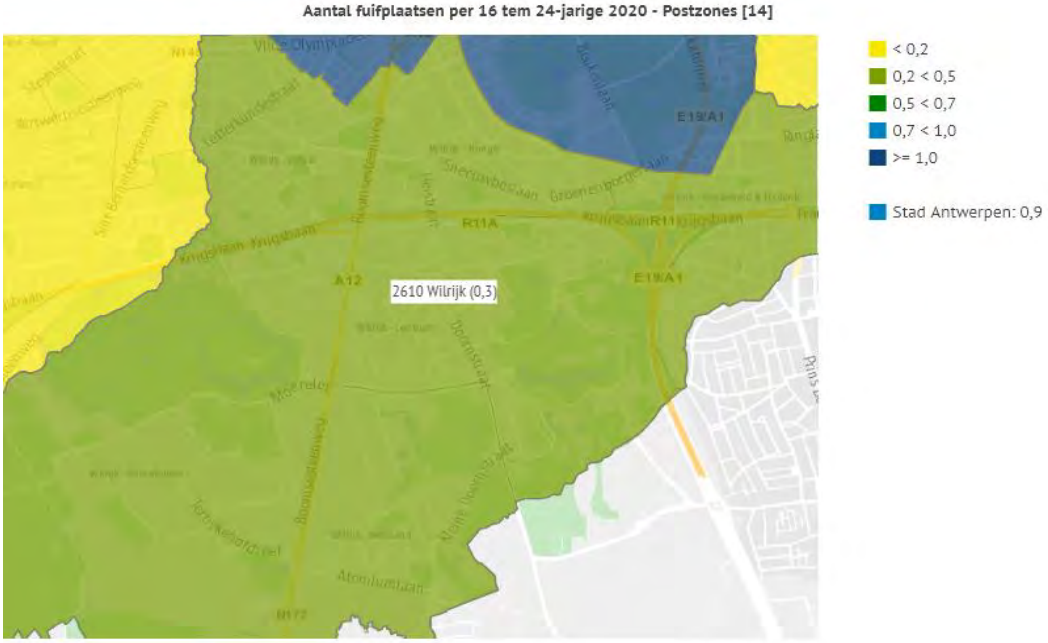
Aantal jeugdcentra en jeugdhuizen per 10.000 16 tem 24-jarigen 2020 - Postzones [14]



Bron: Stad Antwerpen, Cultuur, Sport en Jeugd

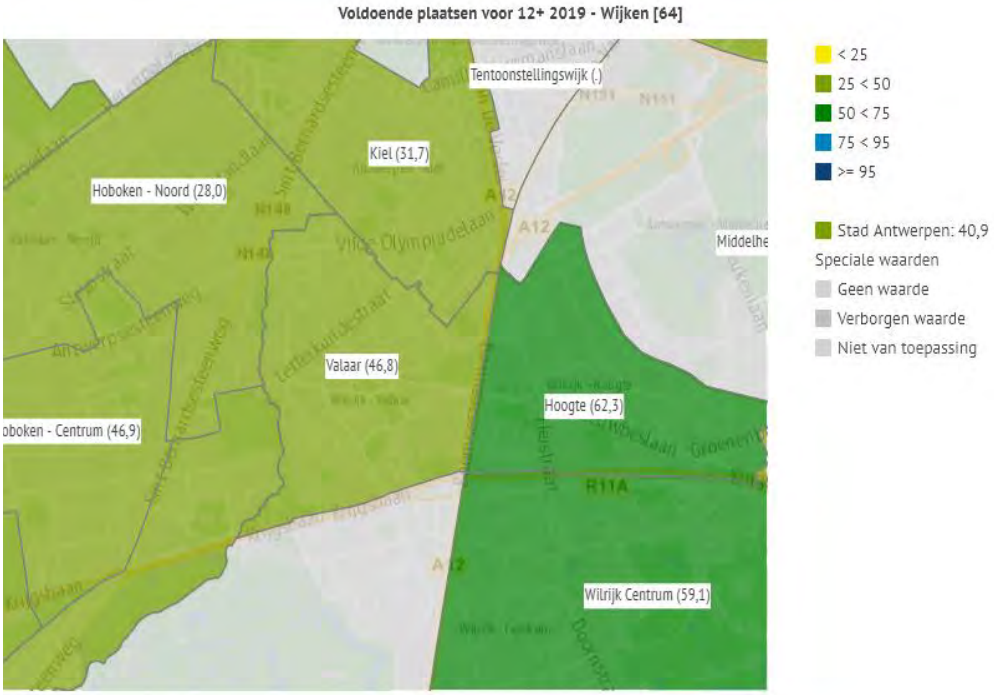
Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart Fuifruimte (stadsdelen)



Bron: zaalzoeker

Kaart Voldoende plaatsen 12+- subjectief (wijken)

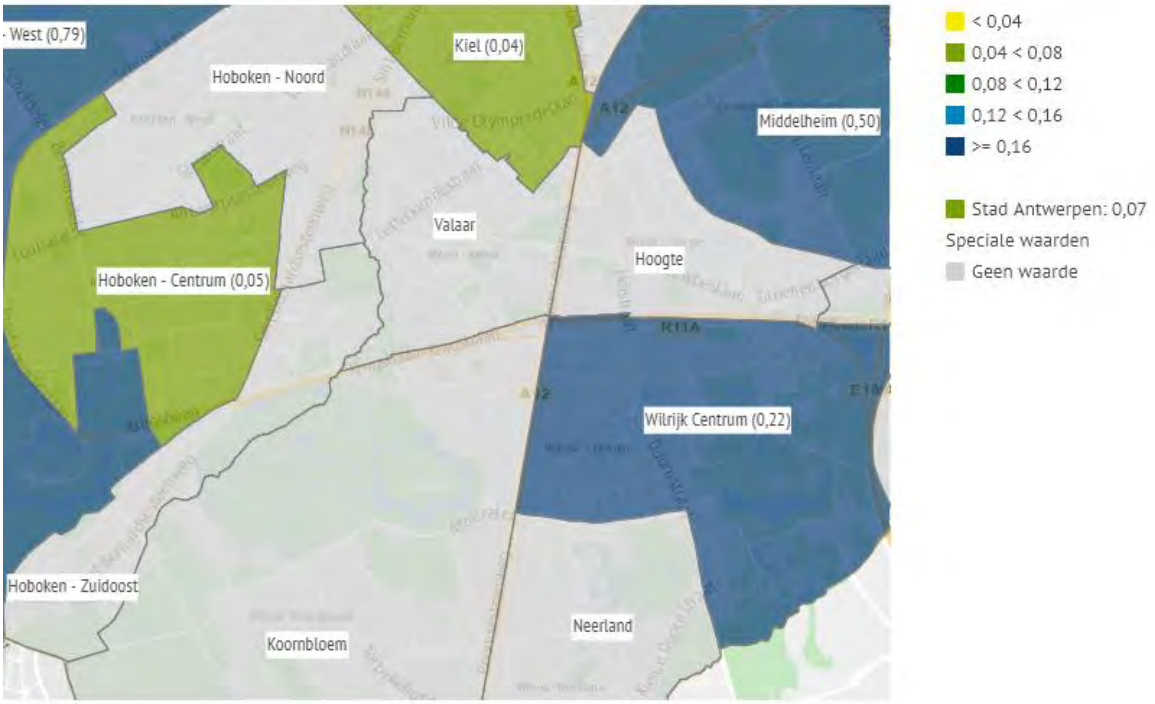


Bron: Stad Antwerpen, Antwerpse Monitor

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Kaart Sporthallen (stadsdelen)

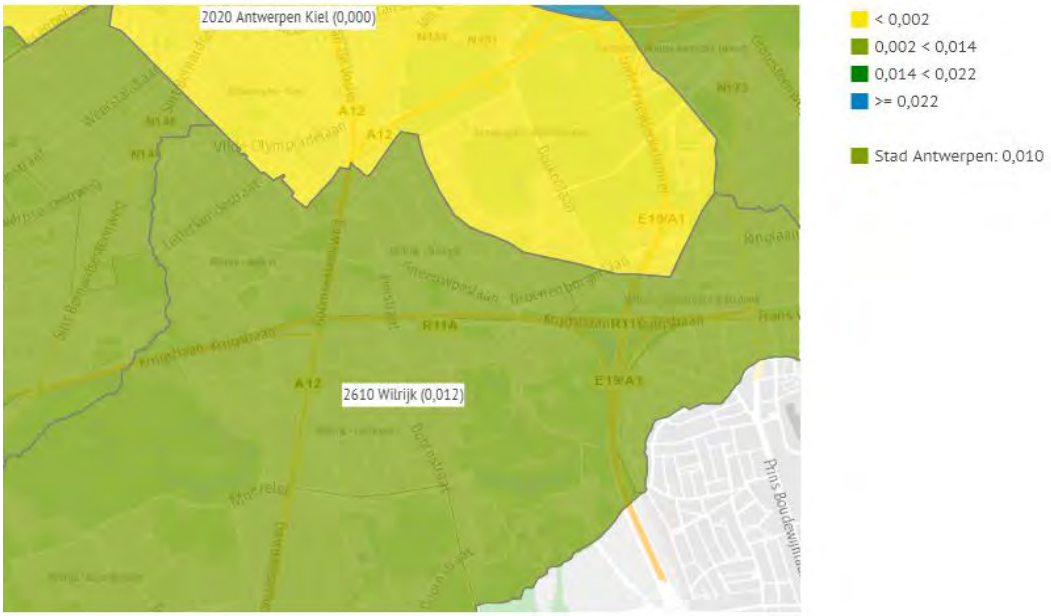
Sportoppervlakte sporthal per inwoner 2020 - Wijken [64]



Bron: Stad Antwerpen, Cultuur, Sport en Jeugd

Kaart Zwembad (stadsdelen

Zwemoppervlakte zwembad (overdekt) per inwoner 2020 - Postzones [14]



Bron: Stad Antwerpen, Cultuur, Sport en Jeugd

*)

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

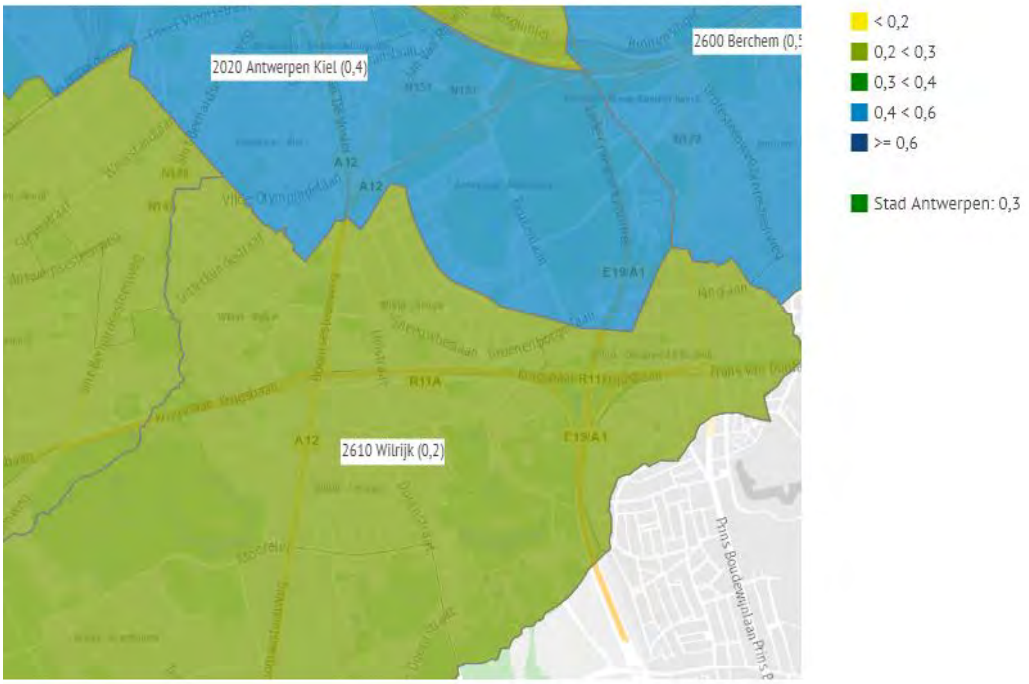
Kaart Voldoende sportinfrastructuur- subjectief (wijken)

Voldoende sportinfrastructuur 2019 - Wijken [64]

Bron: Stad Antwerpen, Antwerpse Monitor

Kaart Bereik bibliotheken (wijken)

Aantal bibliotheken per 10.000 inwoners 2020 - Postzones [14]



Bron: Stad Antwerpen, Open Geodata-portaal

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

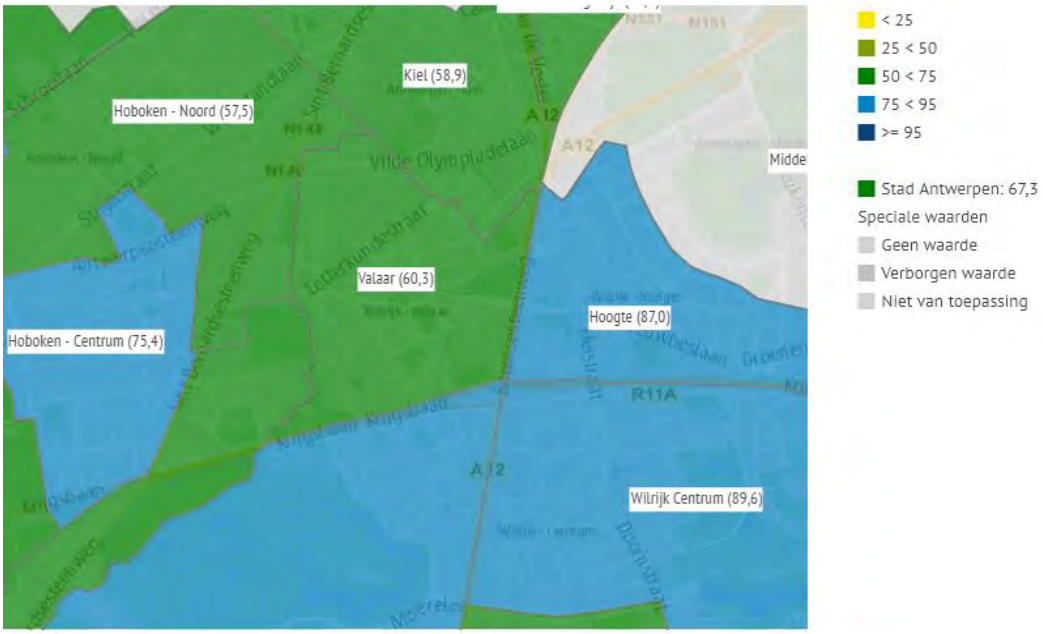
Kaart Bereik cultuurcentra (wijken)

% inwoners < 20 min. te voet van cultuurcentrum 2020 - Wijken [64]

Bron: Stad Antwerpen, Stadsontwikkeling

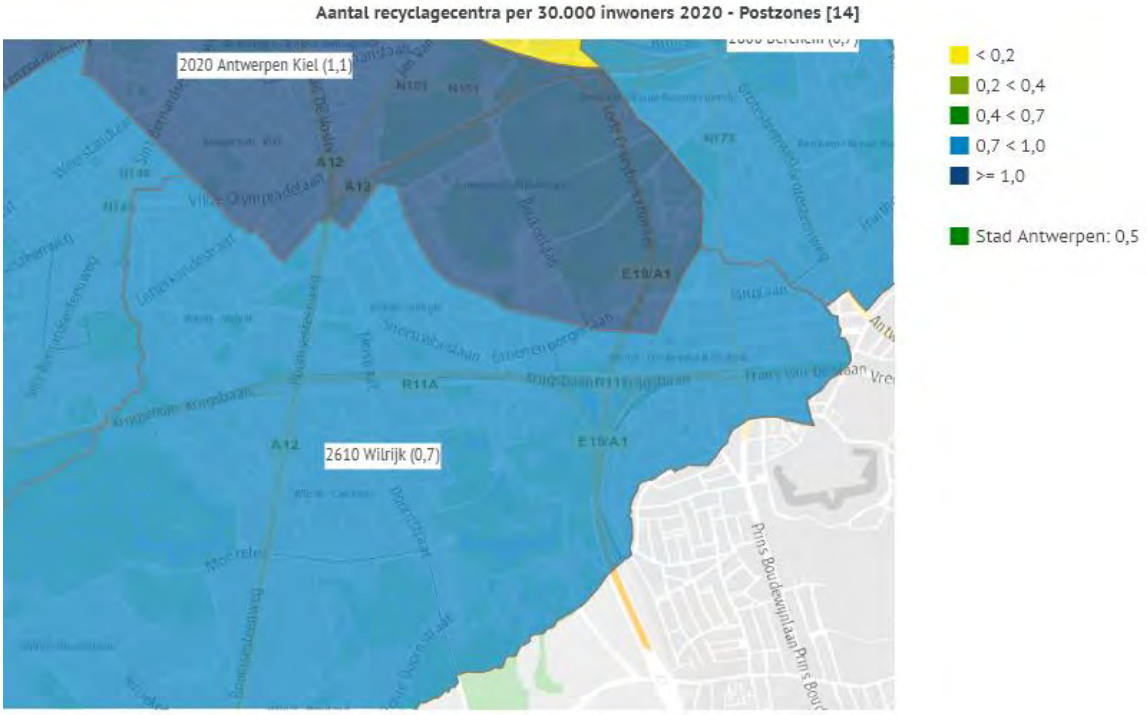
Kaart Voldoende culturele voorzieningen- subjectief (wijken)- beveiligd

Voldoende culturele voorzieningen 2019 - Wijken [64]



Bron: Stad Antwerpen, Antwerpse Monitor

Kaart Recyclagecentrum (stadsdelen)



Bron: Stad Antwerpen, Open Geodata-portaal

9.4 Tabel draagkracht en bereik Hof van Mols

Tabel draagkracht (capaciteit): normen

Gebruiksgroen en pleinen	Antwerpse min. norm	4	m² per inwoner
Wijk-gebruiksgroen en pleinen (>5ha)	Antwerpse min. norm	8	m² per inwoner
Stadsdeel-gebruiksgroen (>10ha)	Antwerpse min. norm	16	m² per inwoner
Speelterrein (norm)	Antwerpse norm	10	m² per 0 tem 11-jarige
Basisschool (norm)	norm	1	plaatsen per 2,5 tot 11-jarige
Kinderopvang (norm)	Barcelonanorm	33	plaatsen per 100 0 tot 3-jarigen
Sporthal (norm)	Blosonorm	0,22	m² sportopp. per inwoner
Zwembad (overdekt) (norm)	Blosonorm	0,014	m² sportopp. per inwoner
Dienstencentrum (norm)	Vl.Programmatienorm	1	per 15.000 inwoners
Apotheker (norm)	vestigingswet (max)	1	per 3.000 inwoners
Huisarts (norm)	Impulseo I norm	1	per 1.111 inwoners
Tandarts (norm)	min norm	1	per 2.500 inwoners
Recyclagecentrum (norm)	OVAM norm	1	per 30.000 inwoners

Tabel draagkracht (capaciteit): stedelijk gemiddelde

Voorziening		Draagkracht (capaciteit)					
			STAD	STADSDEEL	WIJK	BUURT	
		Stedelijk gemiddelde	STAD ANTWERPEN	wijken (1600m) rond Wilrijk-Valaar	wijken (800m) rond Wilrijk-Valaar	wijk (400m) Wilrijk-Valaar	
Buurt							
Gebruiksgroen en pleinen (0,5 ha)	2020	Sted.gemidd.	**24,8**	35,3	9,9	6,8	m² per inwoner
Speelterrein	2020	Sted.gemidd.	**3,91**	2,15	1,53	2,74	m² per 0 tot 11-jarige
Buurtsportterrein	2020	Sted.gemidd.	**0,37**	0,26	0,29	0,23	m² per inwoner
Basisschool	2020	Sted.gemidd.	**-3.810**	310	1.060	150	plaatsen tekort (norm)
Kinderopvang	2020	Sted.gemidd.	**-921**	-24	44	55	plaatsen tekort (norm)
Jeugdwerk	2020	Sted.gemidd.	**1,06**	0,84	0,98	1,08	per 1.000 0 tot 24-jarigen
Apotheker	2020	Sted.gemidd.	**1,3**	1,1	1,2	1,1	per 3.000 inwoners
Superette of supermarkt	2020	Sted.gemidd.	**1,0**	0,6	0,7	0,5	per 1.000 inwoners
Bakker	2020	Sted.gemidd.	**0,4**	0,4	0,6	0,4	per 1.000 inwoners
Slager	2020	Sted.gemidd.	**0,2**	0,1	0,1	0,0	per 1.000 inwoners
Bank	2020	Sted.gemidd.	**0,8**	0,8	0,7	0,9	per 1.000 inwoners
Wijk							
Wijk-gebruiksgroen en pleinen (>5ha) (	2020	Sted.gemidd.	**19,0**	28,9	3,9	0,0	m² per inwoner
Hondenloopzone	2020	Sted.gemidd.	**0,33**	0,29	0,17	0,02	m² per inwoner
Dienstencentrum	2020	Sted.gemidd.	**1,3**	1,4	0,8	1,4	per 15.000 inwoners
Huisarts	2020	Sted.gemidd.	**1,1**	1,3	1,4	2,1	per 1.111 inwoners
Tandarts	2020	Sted.gemidd.	**1,6**	1,4	1,6	2,1	per 2.500 inwoners
Winkelstraat	2020	Sted.gemidd.	**0,1**	0,1	0,1	0,0	m per inwoner
Markt	2020	Sted.gemidd.	**0,5**	0,0	0,0	0,9	per 10.000 inwoners
Supermarkt	2020	Sted.gemidd.	**1,8**	1,5	1,4	1,4	per 1.000 inwoners
Stadsdeel							
Stadsdeel-gebruiksgroen (>10ha) (10 h	2020	Sted.gemidd.	**15,7**	24,1	3,9	0,0	m² per inwoner
Samen-+ volkstuin	2020	Sted.gemidd.	**1,1**	0,8	0,4	1,1	m² per inwoner
Middenschool	2020	Sted.gemidd.	**50**	35	25	0	per 10.000 12 tot 15-jarigen
Dko Muziek	2020	Sted.gemidd.	**0,9**	1,0	0,8	0,9	per 10.000 inwoners
Dko Beeld	2020	Sted.gemidd.	**0,8**	1,6	0,8	0,0	per 10.000 inwoners
Jeugdhuis+-centrum	2020	Sted.gemidd.	**4,7**	5,1	7,2	8,4	per 10.000 16 tot 24-jarige
Fuifruimte	2020	Sted.gemidd.	**0,9**	1,6	0,2	0,1	per 16 tot 24-jarige
Sporthal	2020	Sted.gemidd.	**0,07**	0,06	0,02	0,00	m² sportopp. per inwoner
Zwembad (overdekt)	2020	Sted.gemidd.	**0,010**	0,005	0,000	0,000	m² sportopp. per inwoner
Bibliotheek	2020	Sted.gemidd.	**0,3**	0,3	0,3	0,0	per 10.000 inwoners
Cultuurcentrum	2020	Sted.gemidd.	**0,5**	0,3	0,3	0,0	per 10.000 inwoners
Recyclagecentrum	2020	Sted.gemidd.	**0,5**	0,0	0,0	0,0	per 30.000 inwoners
Districtshuis/ stadskantoor	2020	Sted.gemidd.	**0,2**	0,1	0,0	0,0	per 10.000 inwoners
Politiekantoor	2020	Sted.gemidd.	**0,3**	0,3	0,3	0,0	per 10.000 inwoners

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

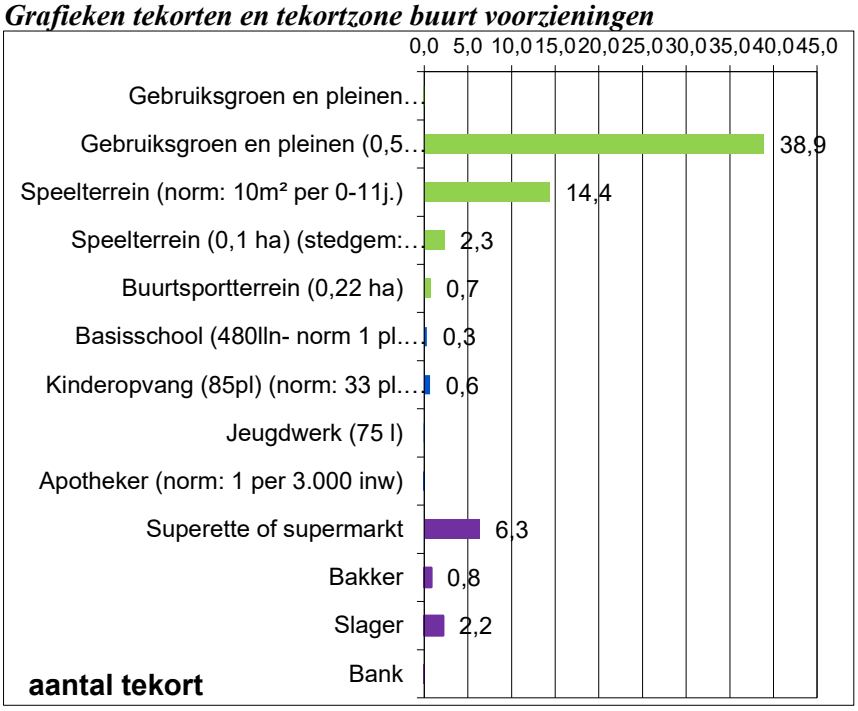
Tabel bereik (ruimtelijke spreiding)

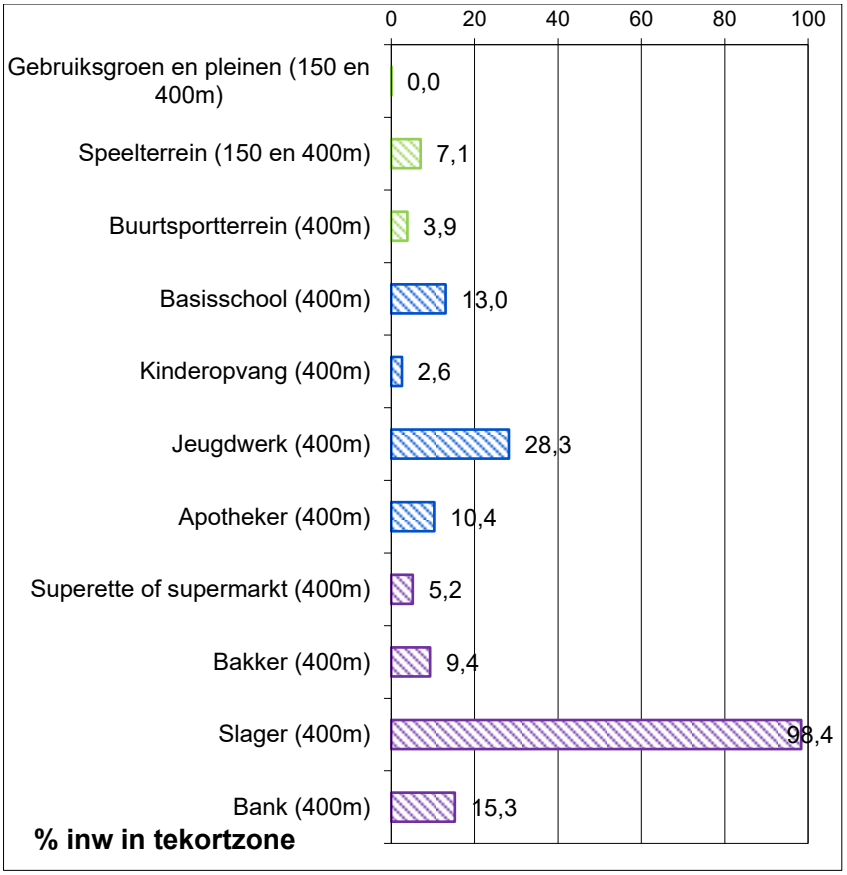
Voorziening		Bereik (ruimtelijke spreiding)					
			STAD	STADSDEEL	WIJK	BUURT	
		Stedelijk gemiddelde	STAD ANTWERPEN	wijken (1600m) rond Wilrijk-Valaar	wijken (800m) rond Wilrijk-Valaar	wijk (400m) Wilrijk-Valaar	
Buurt							
Gebruiksgroen en pleinen (150 en 400m	2020	Sted.gemidd.	**91,9**	94,1	98,9	100,0	% inwoners in bereikzone
Speelterrein (150 en 400m)	2020	Sted.gemidd.	**71,5**	79,5	86,8	92,9	% 0 tem 11j. in bereikzone
Buurtsportterrein (400m)	2020	Sted.gemidd.	**76,2**	78,9	84,5	96,1	% inwoners in bereikzone
Basisschool (400m)	2020	Sted.gemidd.	**83,4**	75,3	87,3	87,0	% 3 tem 11j. in bereikzone
Kinderopvang (400m)	2020	Sted.gemidd.	**89,5**	91,5	96,5	97,4	% 0 tem 2j. in bereikzone
Jeugdwerk (400m)	2020	Sted.gemidd.	**66,1**	54,1	67,9	71,7	% 0 tem 24j. in bereikzone
Apotheker (400m)	2020	Sted.gemidd.	**83,6**	76,4	92,2	89,6	% inwoners in bereikzone
Superette of supermarkt (400m)	2020	Sted.gemidd.	**85,3**	81,5	95,1	94,8	% inwoners in bereikzone
Bakker (400m)	2020	Sted.gemidd.	**77,1**	64,4	85,5	90,6	% inwoners in bereikzone
Slager (400m)	2020	Sted.gemidd.	**54,9**	29,7	32,2	1,6	% inwoners in bereikzone
Bank (400m)	2020	Sted.gemidd.	**74,8**	63,5	83,7	84,7	% inwoners in bereikzone
Wijk							
Wijkgroen en pleinen (800m)	2020	Sted.gemidd.	**78,1**	82,3	84,5	68,5	% inwoners in bereikzone
Hondenloopzone (800m)	2020	Sted.gemidd.	**78,8**	95,9	99,9	100,0	% inwoners in bereikzone
Dienstencentrum (800m)	2020	Sted.gemidd.	**70,7**	74,3	80,4	83,4	% 65 plussers in bereikzone
Huisarts (800m)	2020	Sted.gemidd.	**97,7**	98,9	99,9	100,0	% inwoners in bereikzone
Tandarts (800m)	2020	Sted.gemidd.	**94,8**	94,0	99,9	100,0	% inwoners in bereikzone
Winkelstraat (800m)	2020	Sted.gemidd.	**78,7**	78,6	91,0	75,3	% inwoners in bereikzone
Markt (800m)	2020	Sted.gemidd.	**63,0**	51,6	45,4	91,4	% inwoners in bereikzone
Supermarkt (800m)	2020	Sted.gemidd.	**95,6**	95,4	99,1	99,8	% inwoners in bereikzone
Stadsdeel							
Stadsdeelgroen (1.600m)	2020	Sted.gemidd.	**95,9**	99,8	99,9	100,0	% inwoners in bereikzone
Samen- of volkstuin (800m en 1.600m)	2020	Sted.gemidd.	**91,9**	92,3	99,9	100,0	% inwoners in bereikzone
Middenschool (1.600m)	2020	Sted.gemidd.	**95,8**	99,0	100,0	100,0	% 12 tem 15j. in bereikzone
Dko Muziek (1.600m)	2020	Sted.gemidd.	**96,9**	93,6	99,9	100,0	% inwoners in bereikzone
Dko Beeld (1.600m)	2020	Sted.gemidd.	**88,5**	98,4	99,9	100,0	% inwoners in bereikzone
Jeugdhuis+centrum (1.600m)	2020	Sted.gemidd.	**83,4**	97,2	100,0	100,0	% 16 tem 24j. in bereikzone
Fuifruimte (1.600 en 2.400m)	2020	Sted.gemidd.	**92,7**	99,9	100,0	100,0	% 16 tem 24j. in bereikzone
Sporthal (1.600m)	2020	Sted.gemidd.	**94,7**	99,5	99,9	100,0	% inwoners in bereikzone
Zwembad (1.600m)	2020	Sted.gemidd.	**68,7**	74,0	76,9	45,1	% inwoners in bereikzone
Bibliotheek (1.600m)	2020	Sted.gemidd.	**94,1**	93,0	99,3	97,8	% inwoners in bereikzone
Cultuurcentrum (1.600m)	2020	Sted.gemidd.	**88,3**	96,7	99,9	100,0	% inwoners in bereikzone
Recyclagecentrum (1.600m)	2020	Sted.gemidd.	**30,4**	36,4	33,4	0,0	% inwoners in bereikzone
Districtshuis/ stadskantoor (1.600m)	2020	Sted.gemidd.	**67,8**	56,7	31,3	50,2	% inwoners in bereikzone
Politiekantoor (1.600m)	2020	Sted.gemidd.	**82,1**	96,4	99,2	97,6	% inwoners in bereikzone

Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

9.5 Grafieken tekorten en tekortzones Hof van Mols

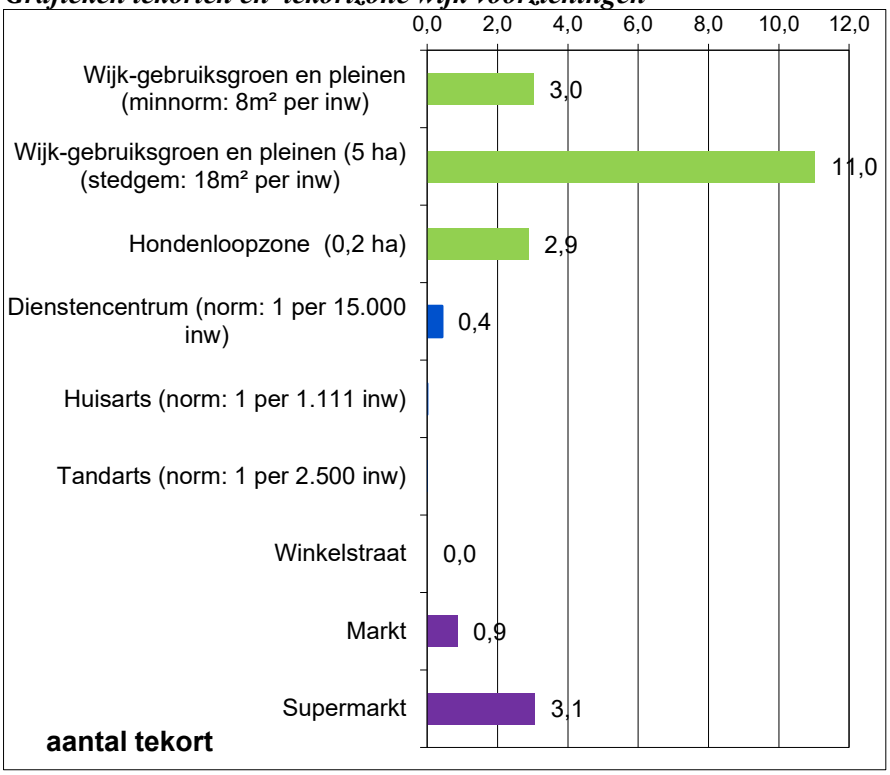
Grafieken tekorten en tekortzone buurt voorzieningen

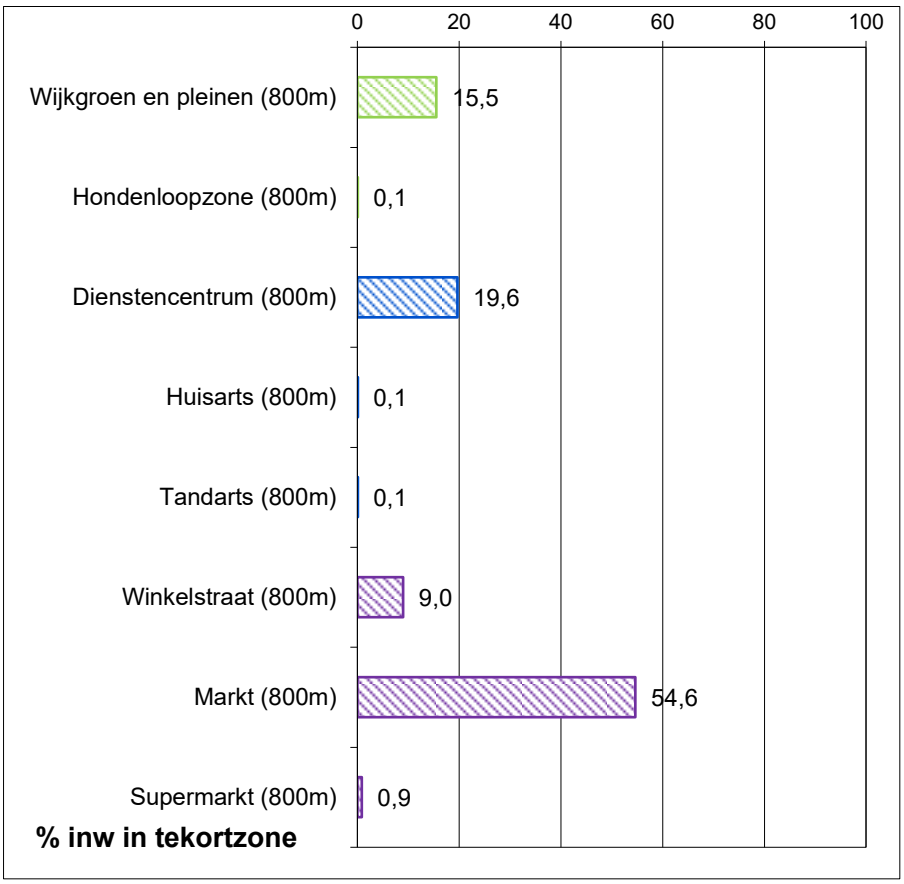




Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

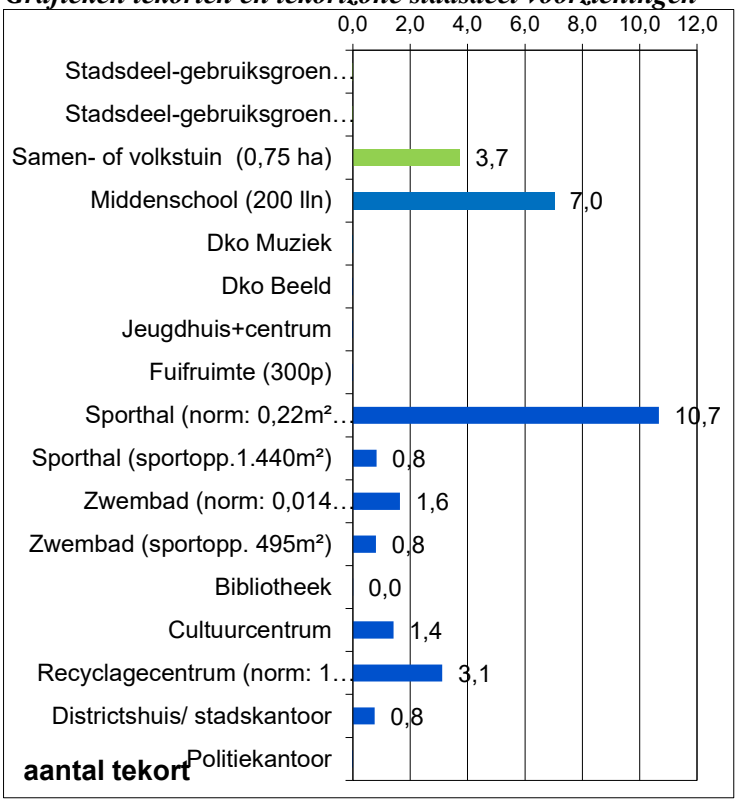
Grafieken tekorten en tekortzone wijk voorzieningen

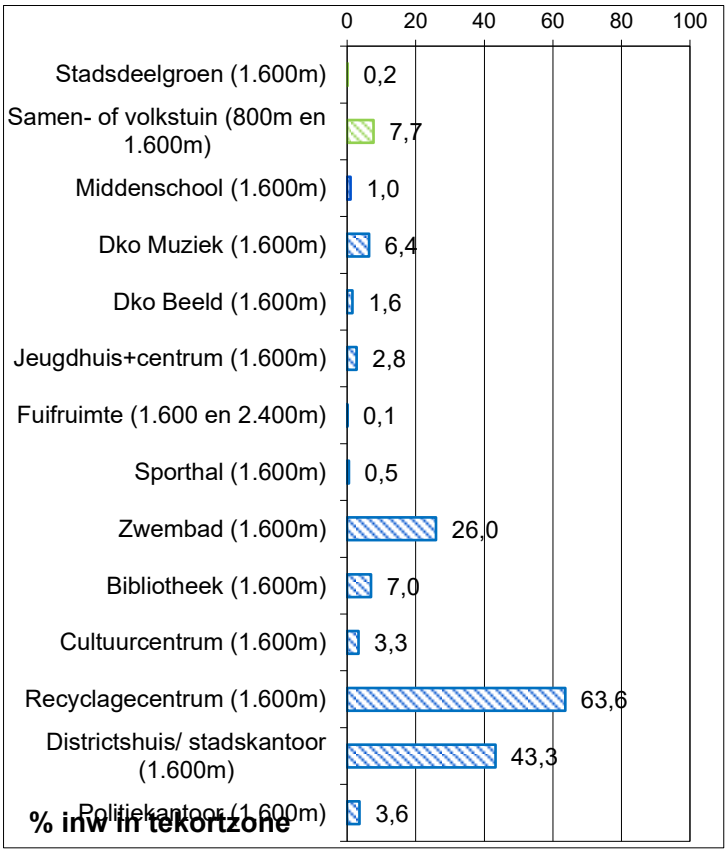




Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Grafieken tekorten en tekortzone stadsdeel voorzieningen





Grote Markt 1 – 2000 Antwerpen
college@stad.antwerpen.be

Tabel terrein- en vloeroppervlaktes lokale publieke voorzieningen

Lokale voorziening	Gemiddelde terreinopp.	
	in m²	in ha
Open ruimte		
Bouwblokpark	1.500	0,15
Buurtpark	5.000	0,50
Wijkpark	50.000	5,00
Stadsdeelpark	100.000	10,00
Speelterrein (klein)	500	0,05
Speelterrein	1.000	0,10
Speelterrein (groot)	2.000	0,20
Buurtsportterrein (klein)	1.000	0,10
Buurtsportterrein	2.200	0,22
Hondenloopzone	2.000	0,20
Samen- of volkstuin	7.500	0,75
Samentuin	1.500	0,15
Volkstuin	14.000	1,40

Lokale voorziening	Gemiddelde vloeropp: 1 bouwlaag		Gemiddelde perceelsopp: 3 bouwlagen		waarvan buiten ruimte
	in m²	in ha	in m²	in ha	in m²
Bebouwde ruimte					
1 basisschool (240 lln-1 klas) speelpl: 4m²	3.800	0,38	2.231	0,22	960
1 basisschool (480 lln-2 klass.) speelpl: 4m²	6.700	0,67	4.054	0,41	1.920
1 middenschool (200 lln)	5.500	0,55	2.367	0,24	800
1 sec. school (600 lln)	10.700	1,07	5.167	0,52	2.400
1 dko Muziek (L,MH gr) (650 lln)	2.450	0,25	817	0,08	
1 dko Beeld (L,MH gr) (650 lln)	4.900	0,49	1.633	0,16	
1 kinderdagverblijf (85 pl)	1.400	0,14	733	0,07	400
1 jeugdwerk (75 leden)	500	0,05	167	0,02	
1 jeugdcentrum	2.000	0,20	667	0,07	
1 fuifruimte	300-1.000	0,10	333	0,03	
1 sporthal (sportopp.1.440m²)	2.700	0,27	2.700	0,27	
1 zwembad (sportopp. 495m²)	2.700	0,27	2.700	0,27	
1 bibliotheek	1.500	0,15	500	0,05	
1 cultuur- en/ of ontmoetingscentrum	2.500	0,25	2.500	0,25	
1 huisartsenpraktijk (min 2 artsen)	300	0,03	100	0,01	
1 dienstencentrum	950	0,10	317	0,03	
1 recyclagecentrum	5.000	0,50	5.000	0,50	5.000
1 districtshuis/ stadskantoor	3.000	0,30	1.000	0,10	
1 politiekantoor	1.000	0,10	333	0,03	
1 handelszaak (superette, bakker, ...)	400	0,04	400	0,04	
1 markt	4.500	0,45			4.500
1 supermarkt	1.000-2.000	0,20			

Bron: Onderwijs: AGION normen, Kinderopvang: Jeugd: Stad Antwerpen, Jeugddienst , Sport: Stad Antwerpen, Sportdienst, Cultuur: Stad Antwerpen, Cultuurdienst, Dienstencentrum: OCMW Antwerpen, Huisartsen: Centrum Huisartsgeneeskunde

9.6 Definities voorzieningen

De volgende lokale publieke woonondersteunende voorzieningen zijn bestudeerd, zowel voor de open ruimte als het gebouwde programma. Voor de open ruimte gaat het om de volgende voorzieningen: gebruiksgroen en pleinen, speelruimte, speelterreinen, buurtsportterreinen, hondenloopzones en volkstuinen. Voor het gebouwd programma zijn dit: gewoon basisonderwijs, secundair onderwijs eerste graad, deeltijds kunstonderwijs muziek, deeltijds kunstonderwijs beeld, voorschoolse kinderopvang, jeugdcentra, fuifruimten, sporthallen, -zalen en loodsen, zwembaden, bibliotheken, cultuur- en ontmoetingscentra en dienstencentra.
Daarnaast zijn er nog mobiliteitsvoorzieningen, die ook bereikzones kennen.

Gebruiksgroen
- alle publiek toegankelijk gebruiksgroen zonder oppervlaktebeperking: parken, pocketparkjes, hanggroen, fortgroen, hondenloopzone, stadsbos, speelbos, begraafplaats, groene speelterreinen, publiek toegankelijk gebouwgroen (geodata-portaal, open geodata-portaal, becijferd in stad in cijfers)

Gebruiksgroen en pleinen
- alle publiek toegankelijk gebruiksgroen zonder oppervlaktebeperking: parken, pocketparkjes, hanggroen, fortgroen, hondenloopzone, stadsbos, speelbos, begraafplaats, groene speelterreinen, publiek toegankelijk gebouwgroen
- publiek toegankelijke verharde ruimten zonder oppervlaktebeperking: pleinen, groene pleinen, kleine straathoekpleintjes, sportterreinen (NIET: wegen, voetpaden en fietspaden)
(geodata-portaal, open geodata-portaal, becijferd in stad in cijfers)

Buurt-gebruiksgroen en -pleinen (>0,5ha)
- publiek toegankelijk gebruiksgroen groter dan 0,5 ha (of 5.000 m²): parken, pocketparken, hanggroen, fortgroen, hondenloopzone, stadsbos, speelbos, begraafplaats, groene speelterreinen, publiek toegankelijk gebouwgroen, bijvoorbeeld Vinkenparkje, Harmoniepark
- Met buurtpleinen bedoelen we publiek toegankelijke verharde ruimten groter dan 0,5 ha (of 5.000m²): pleinen, groene pleinen, sportterreinen (NIET: wegen, voetpaden en fietspaden), bijvoorbeeld Dageraadplaats, Grote Markt, Theaterplein
(geodata-portaal, open geodata-portaal, becijferd in stad in cijfers)

Wijk-gebruiksgroen en -pleinen (>5ha)
- publiek toegankelijk gebruiksgroen groter dan 5 ha (of 50.000 m²): parken, pocketparken, hanggroen, fortgroen, hondenloopzone, stadsbos, speelbos, begraafplaats, groene speelterreinen, publiek toegankelijk gebouwgroen, bijvoorbeeld Mastvest, Steytelinckpark, Boekenbergpark
-Met wijkpleinen bedoelen we publiek toegankelijke verharde ruimten groter dan 5 ha (of 50.000 m²): bijvoorbeeld Spoor Oost, Oude Dokken aan het Eilandje
(geodata-portaal, open geodata-portaal, becijferd in stad in cijfers)

Stadsdeel-gebruiksgroen (>10ha)
- publiek toegankelijk gebruiksgroen groter dan 10 ha (of 100.000 m²): parken, pocketparken, hanggroen, fortgroen, hondenloopzone, stadsbos, speelbos, begraafplaats, groene speelterreinen, publiek toegankelijk gebouwgroen, bijvoorbeeld Stadspark, Rivierenhof, Spoor Noord (geodata-portaal, open geodata-portaal, becijferd in stad in cijfers)

Belevingsgroen
Met belevingsgroen bedoelen we:
- alle publiek toegankelijk gebruiksgroen zonder oppervlaktebeperking: parken, pocketparkjes, hanggroen,

fortgroen, hondenloopzone, stadsbos, speelbos, begraafplaats, groene speelterreinen, publiek toegankelijk gebouwgroen
- agrarisch of landbouwgroen, tenzij volledig ontoegankelijk
- natuurlijk groen, tenzij volledig ontoegankelijk: bijvoorbeeld Hobokense Polder, Wolvenberg

Belevingsgroen en water
Met belevingsgroen bedoelen we:
- alle publiek toegankelijk gebruiksgroen zonder oppervlaktebeperking: parken, pocketparkjes, hanggroen, fortgroen, hondenloopzone, stadsbos, speelbos, begraafplaats, groene speelterreinen, publiek toegankelijk gebouwgroen
- agrarisch of landbouwgroen, tenzij volledig ontoegankelijk
- natuurlijk groen, tenzij volledig ontoegankelijk: bijvoorbeeld Hobokense Polder, Wolvenberg
- water: bijvoorbeeld Galgenweel, Burchtse Weel, Dokken, Schelde

Buurt-belevingsgroen (>0,5ha)
Met buurt-belevingsgroen bedoelen we:
- publiek toegankelijk gebruiksgroen groter dan 0,5 ha (of 5.000 m²): parken, pocketparken, hanggroen, fortgroen, hondenloopzone, stadsbos, speelbos, begraafplaats, groene speelterreinen, publiek toegankelijk gebouwgroen, bijvoorbeeld Vinkenparkje, Harmoniepark
- agrarisch of landbouwgroen groter dan 0,5 ha (of 5.000 m²), tenzij volledig ontoegankelijk
- natuurlijk groen groter dan 0,5 ha (of 5.000 m²) tenzij volledig ontoegankelijk: bijvoorbeeld Hobokense Polder, Wolvenberg
- water groter dan 0,5 ha (of 5.000 m²) bijvoorbeeld Galgenweel, Burchtse Weel, Dokken, Schelde

Wijk-belevingsgroen (>5ha)
Met wijk-belevingsgroen bedoelen we:
- publiek toegankelijk gebruiksgroen groter dan 5 ha (of 50.000 m²): parken, pocketparken, hanggroen, fortgroen, hondenloopzone, stadsbos, speelbos, begraafplaats, groene speelterreinen, publiek toegankelijk gebouwgroen, bijvoorbeeld Mastvest, Steytelinckpark, Boekenbergpark
- agrarisch of landbouwgroen groter dan 5 ha (of 50.000 m²), tenzij volledig ontoegankelijk
- natuurlijk groen groter dan 5 ha (of 50.000 m²) tenzij volledig ontoegankelijk: bijvoorbeeld Hobokense Polder, Wolvenberg
- water groter dan 5 ha (of 50.000 m²): bijvoorbeeld Galgenweel, Burchtse Weel, Dokken, Schelde

Stadsdeel-belevingsgroen (>10ha)
Met stadsdeel-belevingsgroen bedoelen we:
- publiek toegankelijk gebruiksgroen groter dan 10 ha (of 100.000 m²): parken, pocketparken, hanggroen, fortgroen, hondenloopzone, stadsbos, speelbos, begraafplaats, groene speelterreinen, publiek toegankelijk gebouwgroen, bijvoorbeeld Stadspark, Rivierenhof, Spoor Noord
- agrarisch of landbouwgroen groter dan 10 ha (of 100.000 m²), tenzij volledig ontoegankelijk
- natuurlijk groen groter dan 10 ha (of 100.000 m²) tenzij volledig ontoegankelijk: bijvoorbeeld Hobokense Polder, Wolvenberg
- water groter dan 10 ha (of 100.000 m²): bijvoorbeeld Galgenweel, Burchtse Weel, Dokken, Schelde
- onder voorwaarden toegankelijke sportterreinen, volkstuinen groter dan 10 ha (of 100.000 m²): bijvoorbeeld de voetbalclubterreinen en volkstuinen in Rivierenhof, Nachtegalen park, Fort 8

Speelruimte is ruimer dan speelterreinen en is toegankelijke open ruimte, die gebruikt kan worden om te spelen (NIET: water, natuur, agrarisch gebied, structuurgroen, hondenloopzones, begraafplaatsen en volkstuinen). Concreet bevat het toegankelijk groen, pleinen, speelterreinen en buurtsportterreinen. Het

zegt iets over de mate van bespeelbaarheid van de openbare ruimte. (geodata-portaal, open geodata-portaal, becijferd in stad in cijfers)

Een ***speelterrein*** is een publiek toegankelijke open ruimte waar één of meerdere speeltoestellen zijn opgesteld en die door de stad wordt onderhouden. Speelterreinen functioneren op bouwblok (kleiner dan 500m² en met minder dan 5 speeltoestellen) en buurtniveau. (geodata-portaal, open geodata-portaal, becijferd in stad in cijfers)

Buurtsportterreinen zijn alle publiek toegankelijke basketterreinen, trapvelden en petanquevelden, meestal gelegen op stedelijke pleinen. Hun invloedssfeer reikt op buurtniveau. (geodata-portaal, open geodata-portaal, becijferd in stad in cijfers)

Openluchtsportvelden (clubs) zijn alle niet publiek toegankelijke, naar sportclubs gerichte openluchtsportvelden. Hun invloedssfeer reikt op stadsdeelniveau.

Een ***hondenloopzone*** is een door de stad afgebakend en onderhouden terrein, omheind en aangeduid door een bord, waar een hond op het openbaar domein mag los lopen (niet aangelijnd). Op wijkniveau spelen ze een rol. (geodata-portaal, open geodata-portaal, becijferd in stad in cijfers)

Een ***volkstuin*** is een klein lapje grond, deel uitmakend van een complex, waarop door stadsbewoners voedings- en siergewassen worden geteeld. Ze hebben een invloedssfeer van 1600m. (geodata-portaal, open geodata-portaal, becijferd in stad in cijfers)

Samentuinen zijn tuinen waar er samen, zij het op 1 gemeenschappelijk perceel of op individuele percelen met een gemeenschappelijk deel, ecologisch getuinierd wordt. Een samentuin is een ontmoetingsplaats waar mensen (leren) tuinieren. Ze hebben een invloedssfeer van 800m. (geodata-portaal, open geodata-portaal, becijferd in stad in cijfers)

De vestigingsplaatsen van de kleuter en/of lagere scholen van alle netten zijnde de ***gewone basisscholen***, hebben een buurtfunctie. (geodata-portaal, open geodata-portaal), becijferd in stad in cijfers)

De ***eerste graad van het secundair onderwijs*** (middenscholen) heeft een stadsdeel functie, met name een invloedssfeer van 1600m. (geodata-portaal, open geodata-portaal, becijferd in stad in cijfers)

Het ***deeltijds kunstonderwijs*** wordt opgedeeld in de kunstacademies *beeldende kunst* en *muziek en woord* zowel van het stedelijk onderwijs als het gemeenschapsonderwijs. Ze functioneren op stadsdeelniveau. (geodata-portaal, open geodata-portaal, becijferd in stad in cijfers)

De voorschoolse ***kinderopvang*** betreft het aanbod van reguliere *kinderopvang* voor 0 tot 3 jarigen erkend door Kind en Gezin of met een attest van toezicht. Dit zijn dan de erkende kinderdagverblijven, zelfstandige kinderdagverblijven, minicrèches en zelfstandige onthaalouders en onthaalouders aangesloten bij DVO (Dienst voor Onthaalouders). Ze hebben een invloedssfeer op buurtniveau. Naast de Barcelonanorm[30] is er nu ook een Antwerpse norm (50% plaatsen). (geodata-portaal, open geodata-portaal), becijferd in stad in cijfers)

De stad subsidieert en erkent particuliere ***jeugdverenigingen*** die groepsgericht sociaal-cultureel werk en vrijetijdsactiviteiten organiseert op basis van niet-commerciële doelen voor of door kinderen en jongeren van 3 tot 30 jaar, onder begeleiding van jongeren op vrijwillige basis (vb. jeugdbewegingen jeugdhuizen,

[30] Barcelonanorm: 33 opvangplaatsen voorschoolse kinderopvang (groepsopvang en gezinsopvang) per 100 0 tot 3 jarigen

andere, …) en de stad betoelaagt anderzijds ook professionele jeugdwerkingen (oa, werkingen maatschappelijk kwetsbare jeugd …) (geodata-portaal, open geodata-portaal), becijferd in stad in cijfers)

De stedelijke ***jeugdcentra*** zijn werkingen opgezet door professionals. Ze organiseren i.s.m. een team van jonge vrijwilligers de meest uiteenlopende vrijetijdsactiviteiten (vb. instuif, optredens, workshops, fuiven,…) voor alle jongeren uit de buurt. Je kan er ook gebruik maken van ruimtes zoals vergaderzalen, een multimedialokaal, instuif, polyvalente zalen,…***Jeugdhuizen*** zijn werkingen opgericht en uitgebaat door vrijwilligers, die een hele reeks aan vrijetijdsactiviteiten organiseren voor jongeren uit de buurt. Dit kan gaan van instuifavonden, optredens en fuiven, tot workshops en projecten. (geodata-portaal, open geodata-portaal, becijferd in stad in cijfers)

Fuifzalen worden verhuurd aan individuen of verenigingen om een fuif of dansfeest te organiseren en voldoen aan de milieu- (Vlarem 2) en de brandveiligheidsvoorschriften. Ze functioneren op stadsdeelniveau. Een kleine fuifzaal is tot 300 personen (fuifplaatsen) en krijgt een bereikzone van 1.600m (20 min te voet of 8 min met fiets). Een grote fuifzaal is vanaf 301 personen (fuifplaatsen) en krijgt een bereikzone van 2.400m (30 min te voet of 12 min met fiets). (geodata-portaal, open geodata-portaal, becijferd in stad in cijfers)

In het onderzoek zijn alle door de stad beheerde en door scholen opengestelde ***sporthallen, -zalen en – loodsen*** geanalyseerd, uitgezonderd de niet toegankelijke sportinfrastructuur van scholen en specifieke commerciële sportzalen. De invloedssfeer reikt op stadsdeelniveau. De BLOSO norm (0,22m² sportoppervlakte per inwoner) geldt hier als norm. (geodata-portaal, open geodata-portaal, becijferd in stad in cijfers)

De analyse heeft ook de **overdekte**, openbare ***zwembaden*** bestudeerd. De invloedssfeer reikt op stadsdeelniveau. Ook hier geldt de BLOSO norm (0,014m² sportoppervlakte per inwoner). Alle zwembaden hebben een bereikozne van 1.600m gekregen, alleen het Olympisch zwembad Wezenberg heeft een bereik van 2.400m (30 wandelen) gekregen.
De 2 **openlucht** zwembaden (De Molen in Linkeroever en de zwemvijver in Boekenbergpark in Deurne) zijn alleen maar 3 maanden per jaar toegankelijk en hebben een bereikzone van 2.400m gekregen (30 min. wandelen). De badboot op het Eilandje is eind 2015 gezonken. (geodata-portaal, open geodata-portaal, becijferd in stad in cijfers)

Alle filialen van *openbare* ***bibliotheken*** functioneren op stadsdeelniveau. (geodata-portaal, open geodata-portaal, becijferd in stad in cijfers)

Alle door de stad beheerde en gesubsidieerde ***cultuurcentra*** en de *culturele en stedelijke ontmoetingscentra* vervullen twee belangrijke functies: zowel een podiumfunctie (theater-, muziek- , dansvoorstellingen) als een gemeenschaps-, ontmoetingsfunctie. Ze functioneren op stadsdeelniveau. (geodata-portaal, open geodata-portaal, becijferd in stad in cijfers)

Apotheek (geodata-portaal, open geodata-portaal), becijferd in stad in cijfers)

Een ***dienstencentrum*** is een buurtontmoetingsplaats, voornamelijk gericht op senioren. Men kan er terecht voor georganiseerde activiteiten, cafetaria, verzorging enz. Ze functioneren op wijkniveau en volgens de Vlaamse programmatienorm moet er 1 lokaal dienstencentrum per 15.000 inwoners aanwezig zijn. (geodata-portaal, open geodata-portaal, becijferd in stad in cijfers)

Volgens de Impulseo I[31] norm krijgt elke ***huisarts*** 1.111 inwoners (of 0.9 huisarts per 1.000 inwoners). Op termijn wil de stad Antwerpen de norm 1 huisarts per 1.500 inwoners hanteren op bevindingen van het Centrum voor Huisartsgeneeskunde. (geodata-portaal, open geodata-portaal, becijferd in stad in cijfers)

Voor de ***tandartsen*** geldt de norm 1 per 2.500 inwoners (RIZIV) en bij de ***apothekers*** geldt nog steeds de vestigingswet, waarbij in een stad met meer dan 30.000 inwoners er 1 apotheek per 3.000 inwoners geldt. (geodata-portaal, open geodata-portaal, becijferd in stad in cijfers)

Zowel de **superettes** (type express, kleiner dan 400m² , gefocust op snelle aankopen en een kleine korf van producten "on the go") als de grotere supermarkten (full service supermarkten, vanaf 1.000m², aanbod is veel ruimer is en je dus "alles kan vinden wat je nodig hebt") hebben een buurtfunctie en zijn dus op 5 min wandelen te bereiken. Ze worden allebei berekend per 1.000 inwoners. (geodata-portaal, open geodata-portaal), becijferd in stad in cijfers)

Bakkers (geodata-portaal, open geodata-portaal), becijferd in stad in cijfers)

Slagers (geodata-portaal, open geodata-portaal), becijferd in stad in cijfers)

Banken (geodata-portaal, open geodata-portaal) becijferd in stad in cijfers)

Winkelstraat (geodata-portaal, open geodata-portaal, becijferd in stad in cijfers)

Markt (geodata-portaal, open geodata-portaal, becijferd in stad in cijfers)

De **supermarkten** (full service supermarkten, vanaf 1.000m², aanbod is veel ruimer is en je dus "alles kan vinden wat je nodig hebt") alleen hebben ook een wijkfunctie (10 min wandelafstand). Ze worden berekend per 5.000 inwoners. (geodata-portaal, open geodata-portaal), becijferd in stad in cijfers)

Mobiliteitsvoorzieningen

Buurtfietsenstalling (geodata-portaal, open geodata-portaal) becijferd in stad in cijfers)

Velo (geodata-portaal, open geodata-portaal) becijferd in stad in cijfers)

Tramhalte (geodata-portaal, open geodata-portaal) becijferd in stad in cijfers)

Bushalte (geodata-portaal, open geodata-portaal) becijferd in stad in cijfers)

Treinstation (geodata-portaal, open geodata-portaal) becijferd in stad in cijfers)

Autodeel (geodata-portaal, open geodata-portaal) becijferd in stad in cijfers)

Buurtparking (geodata-portaal, open geodata-portaal) becijferd in stad in cijfers)

[31] Gemiddeld zijn 25 contacten/dag tussen een huisarts en patiënten (huisbezoeken en raadplegingen) mogelijk. Ideaal zou dus zijn als er minstens 0,9 huisarts per 1 000 inwoners actief is. De richtlijnen van het federale IMPULSEO fonds bevestigt dit.

30/09/2019

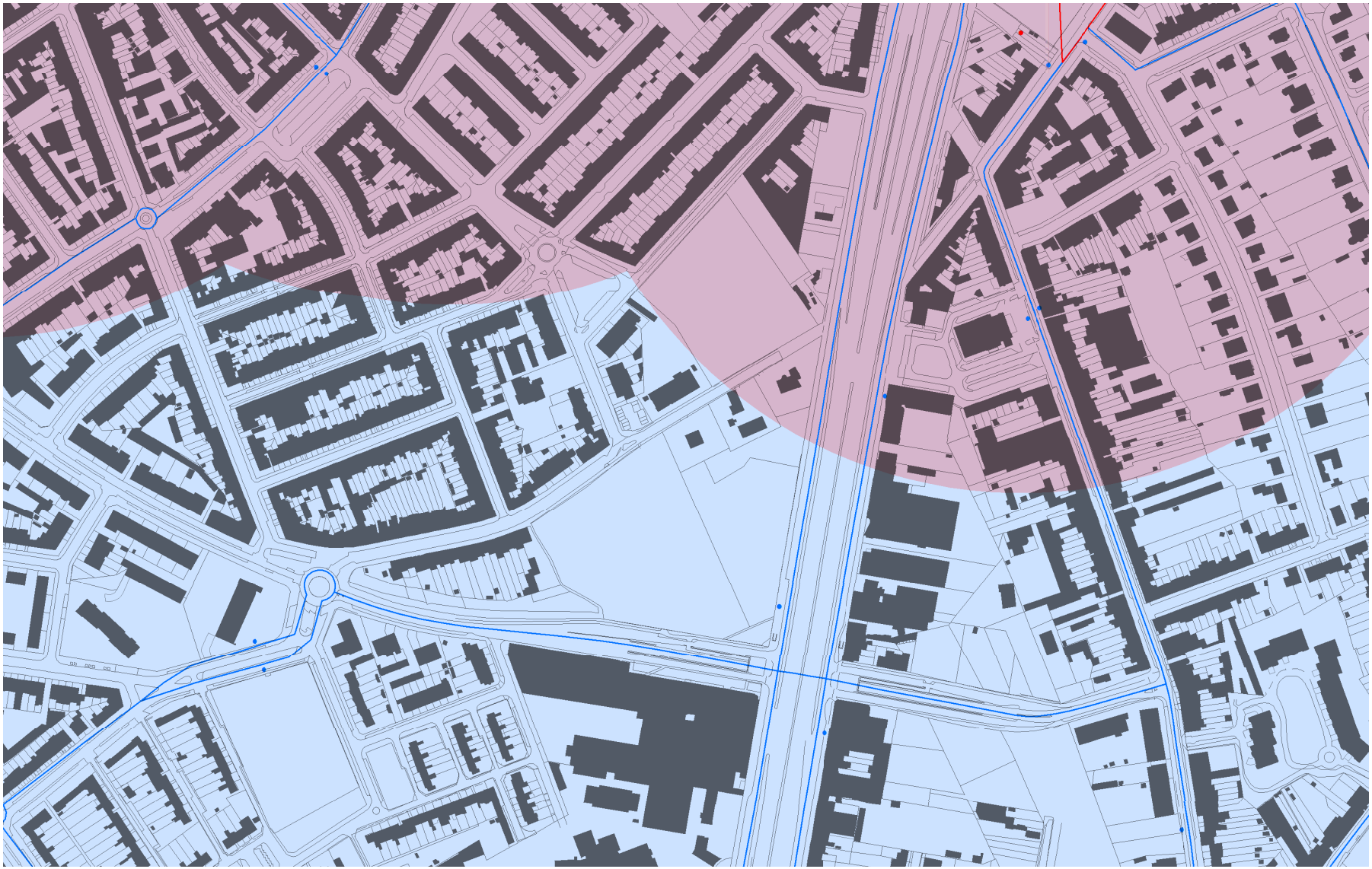
situering

perceel: 15.690 m2

goede bereikbaarheid OV

binnen bereik tram op 400m

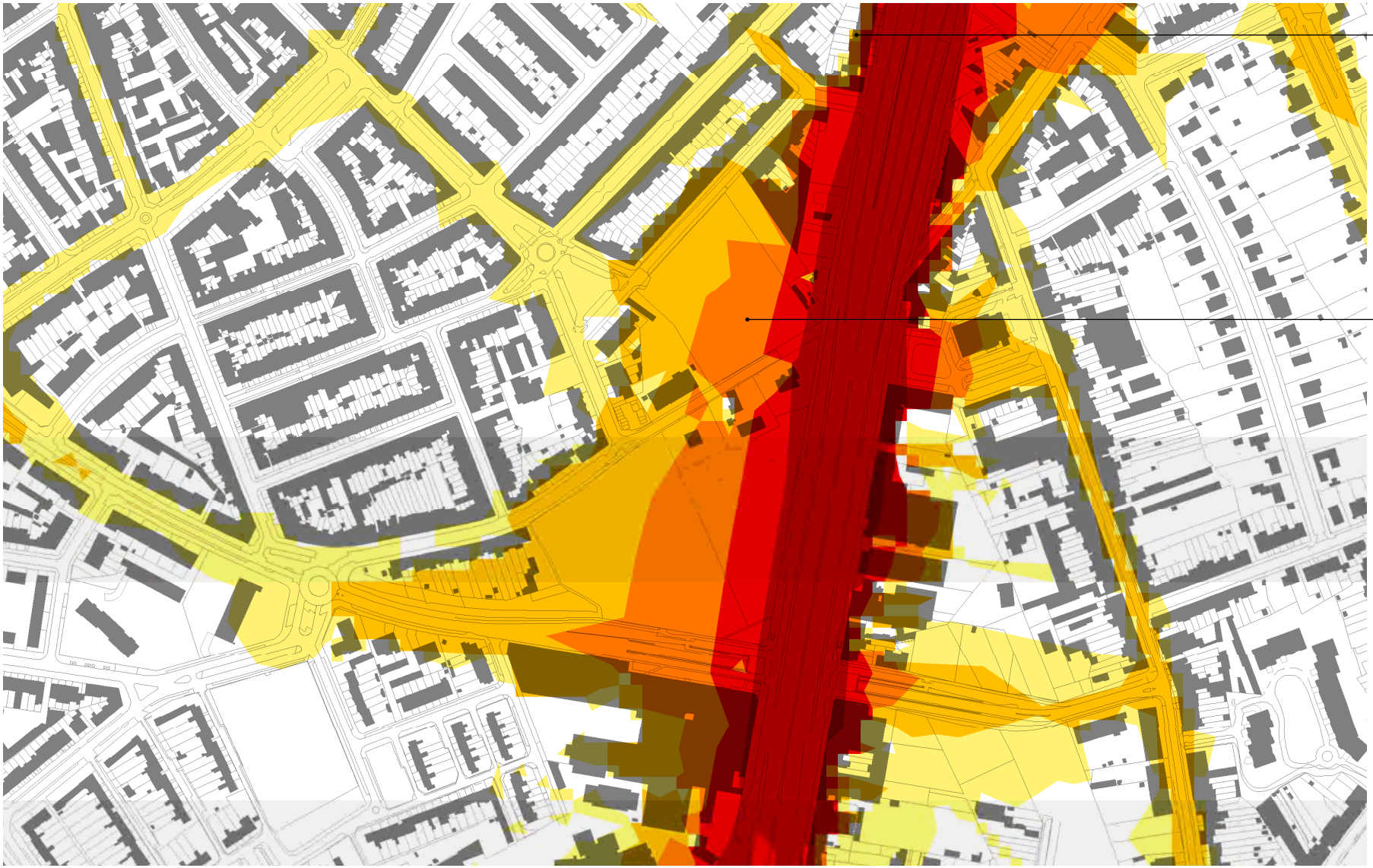
binnen bereik bus op 400m



grote geluidshinder A12

norm <60dB

55-59dB

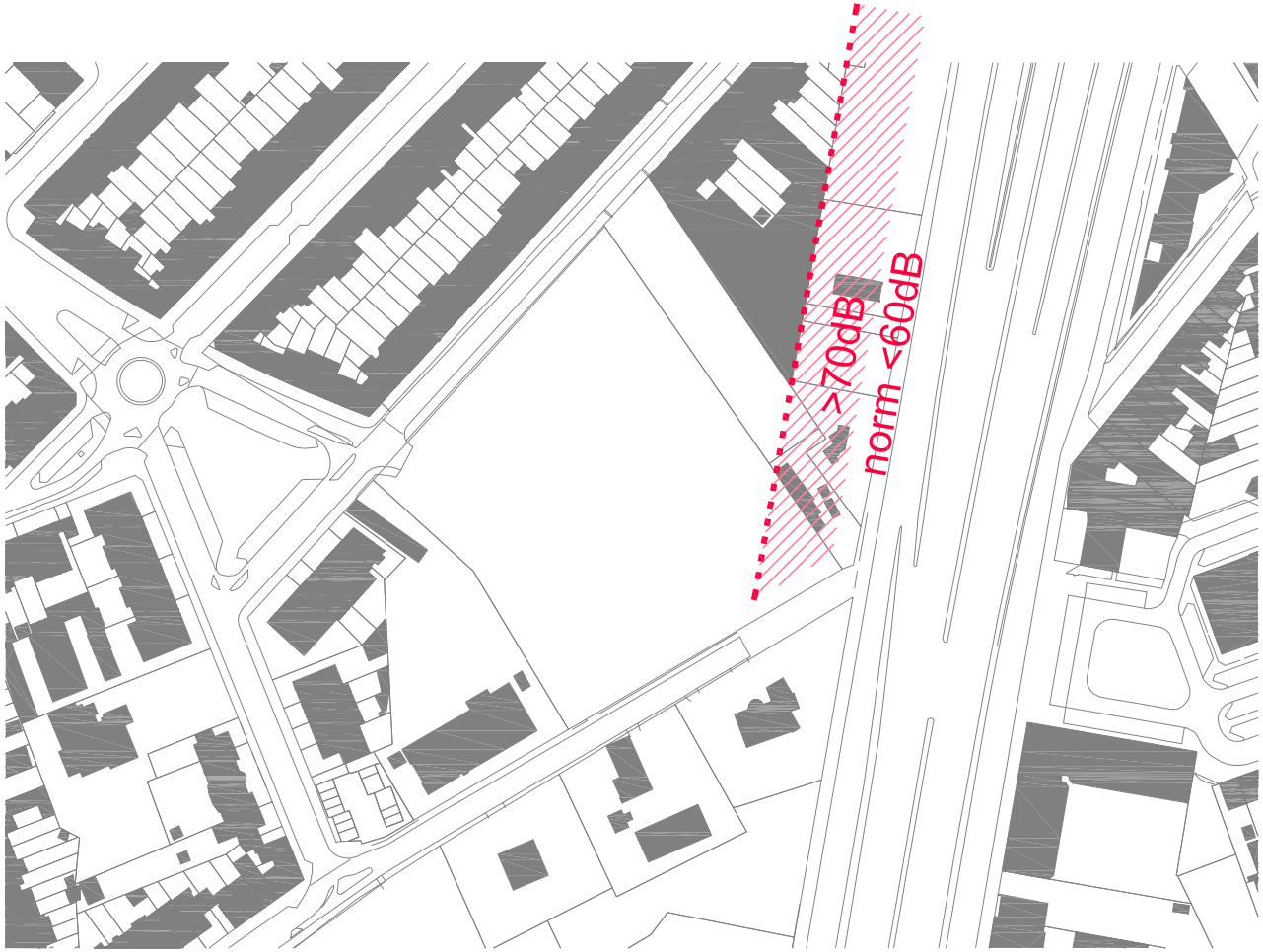


verschil wel/niet rand 3/4 bl.

optimale inplanting van de bebouwing tbv het geluid

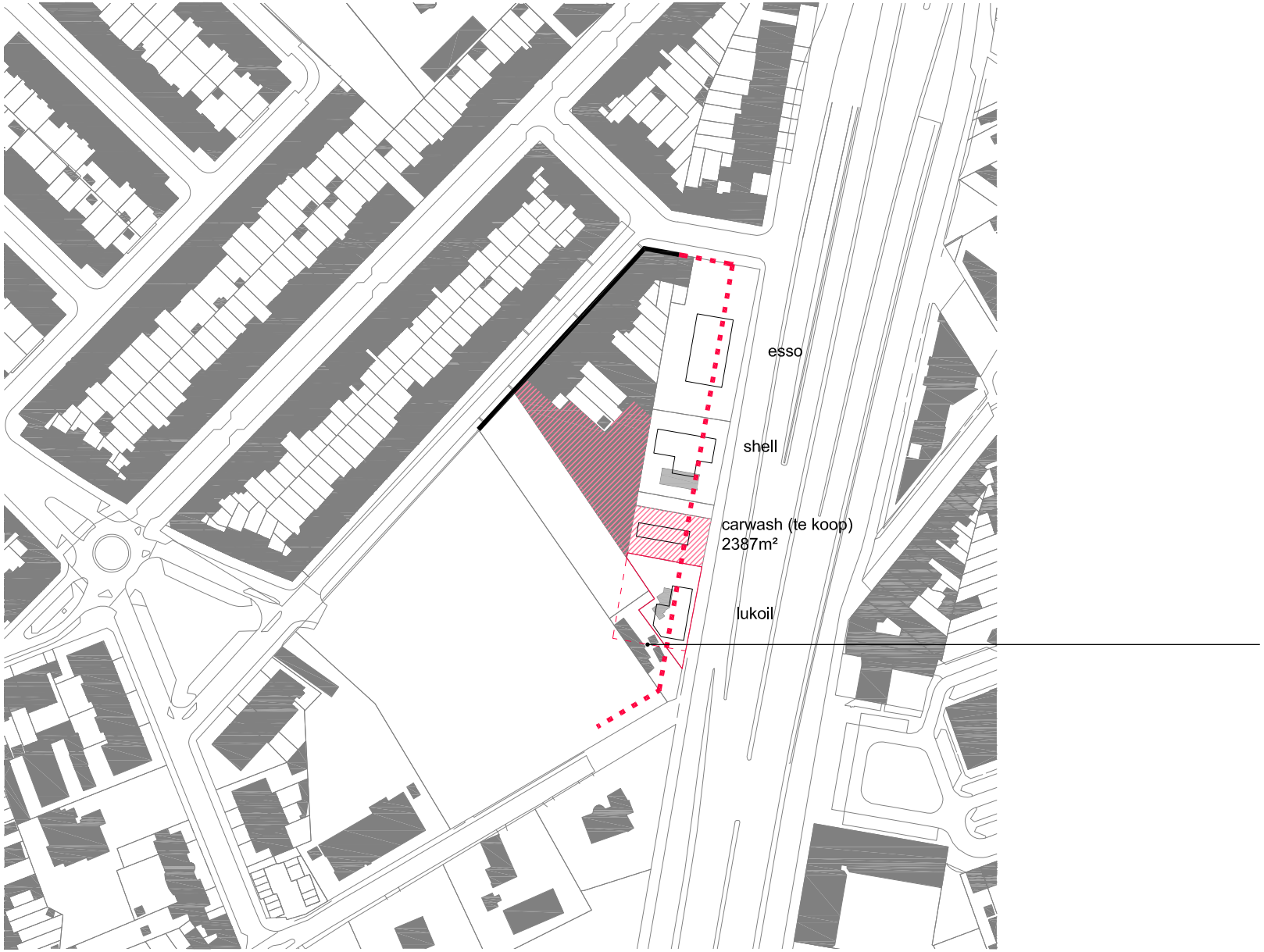
kantoorachtigen/bedrijfsruimtes als buffer?

buffer



doorontwikkeling van de rand langs de A12 (lange termijn visie)

sluiten van het bouwblok t.b.v. het geluid, voorzien van een mogelijke aansluiting door aangrenzend perceel



gebruiksgroen per inwoner (per buurt)

gebruiksgroen

norm >4 m2 per inw.

onder de norm van 4 m2 per inw.

as: Julius de Geyterstraat

0.5 ha groen ten gunste van: verbinding buurt-park, ecologische verbinding Karel Mestdaghplein-park, hwa-infiltratie,...

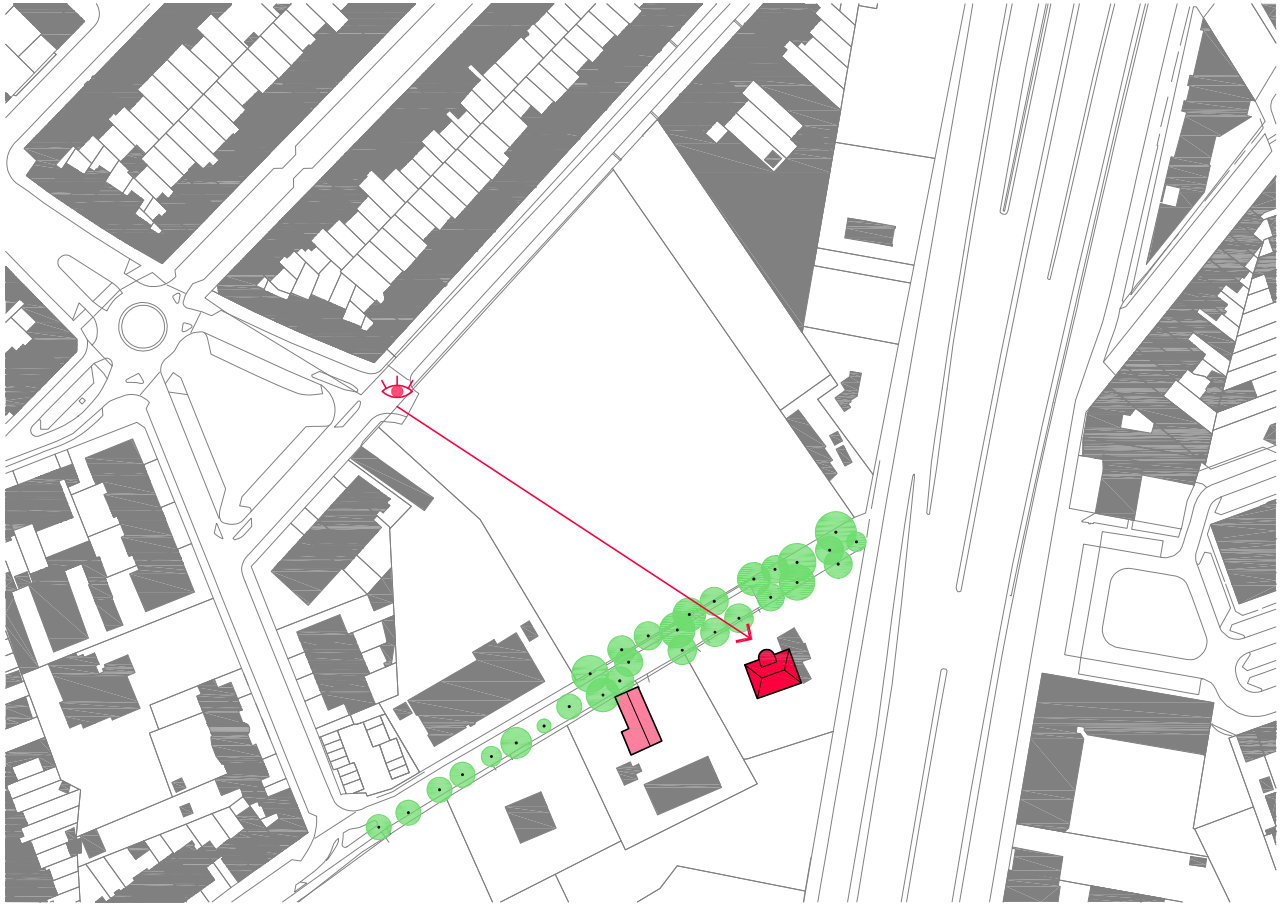
behoudt zicht-as vanuit Karel Mestdaghplein

zicht op kasteel vanuit Edward Keurvelsstraat

aandacht voor historische elementen

Huis Valaarhof

De Kegelhoeve



Hof van Mols

bereikbaarheid buurtfuncties

buurt-turnzaal, bijkomende buurtfuncties?

deelgebruik school - buurt

maximaal behoudt waardevolle bomen*

*te inventariseren door groendienst

waardevol

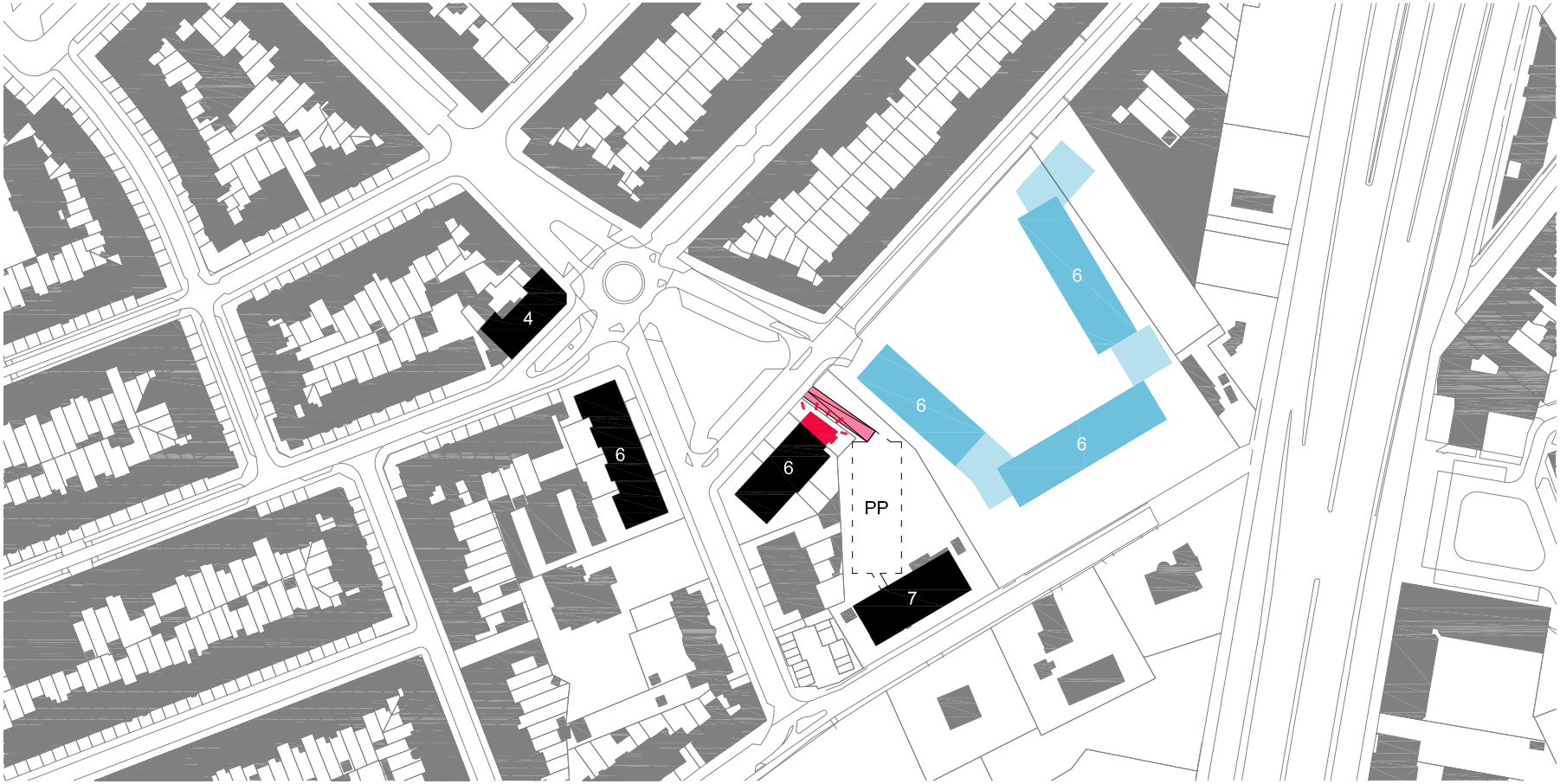
minder waardevol

appartementsblokken

masterplan van 21/09/78

kopgebouw

nooit gerealiseerd masterplan*



*masterplan voldoet niet meer binnen de hedendaagse context

kopgevel

Hoek Edward Keurvelsstraat - Karel Mestdaghplein

4
6
6
7
PP
0.5 ha

DRAFT

Mortsel Oude God, Stramien

CORPORATE HEAD OFFICE
Boulevard Simón Bolívar, 34-36, 1000 Brussels - BELGIUM
tel. +32 2 773 91 11 – fax +32 2 773 99 00
engineering@tractebel.engie.com
tractebel-engie.com

NOTA

Our ref.: P011936-0019_versie 2
TS:
Imputation:

CONFIDENTIEEL

Project : **Ruimtelijk woonontwikkelingsscenario HOf van MOls**

Subject : **3D-Rekenmodel gevelbelasting t.g.v. wegverkeerslawaai A12**

Client : Stad Antwerpen – AG VESPA - Stadsprojecten

Author : Chris Neuteleers

Date : 05/02/2020

INHOUDSTAFEL

1. Onderwerp 2
2. Ruimtelijke situering 'HOf van Mols' 3
2.1. Google maps 3
2.2. Luchtfoto 3
3. Akoestisch rekenmodel 4
4. Brongegevens wegverkeer 5
5. Ontwikkelingsscenario 1 8
5.1. Bouwkundige inrichting 8
5.2. Ruimtelijke geluidsimpact wegverkeer 8
5.2.1. Terreinbelasting referentietoestand 8
5.2.2. Terreinbelasting ontwikkelingsscenario 1 10
5.2.3. Gevelbelasting ontwikkelingsscenario 1 14

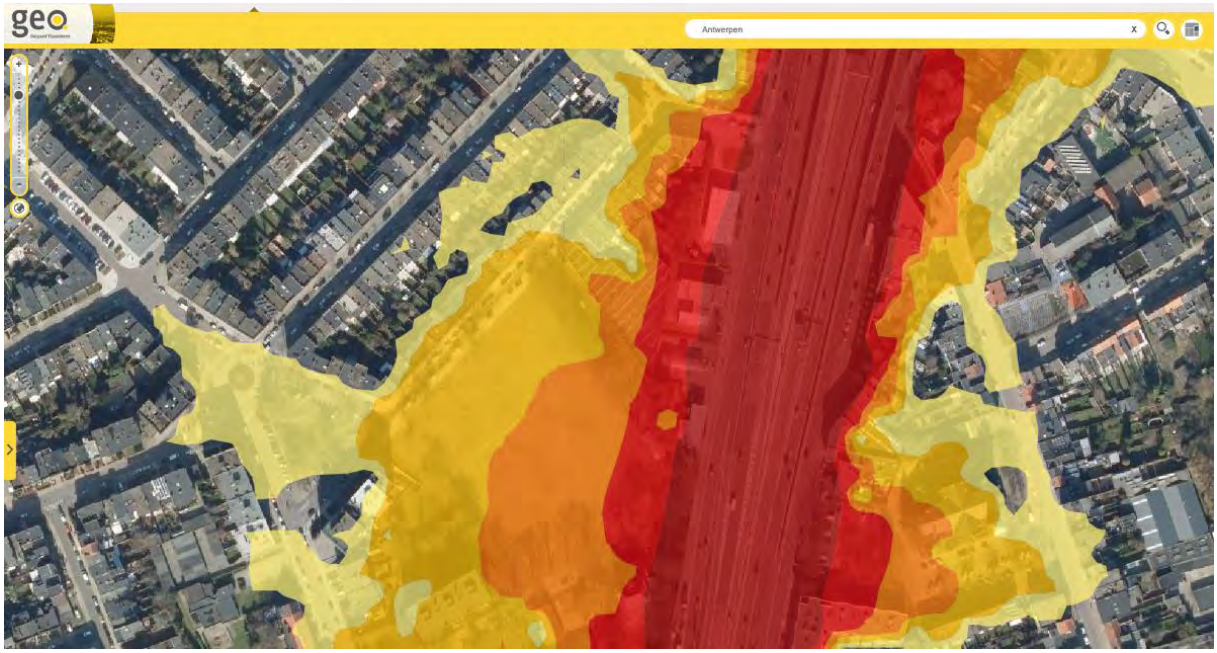
FIGUREN

Figure 1: Situering projectgebied op Google Maps 3
Figure 2: Situering projectgebied op luchtfoto 3
Figure 2: Schetsontwerp bouwkundige invulling 8
Figure 4: Geluidscontourenkaart bestaande toestand – paramter Lden 9
Figure 5: Geluidscontourenkaart bestaande toestand – paramter Lnight 10
Figure 6: Geluidscontourenkaart Ontwikkelingsscenario 1 – paramter Lden 11
Figure 7: Geluidscontourenkaart Ontwikkelingsscenario 1 – paramter Lnight 12
Figure 8: Verschilkaart geluidscontouren Ontwikkelingsscenario 1 minus bestaande toestand 13
Figure 9: Geluidscontouren gevelbelastingskaarten Ontwikkelingsscenario 1 – Parameter Lden 16
Figure 10: : Geluidscontouren gevelbelastingskaarten Ontwikkelingsscenario 1 – Parameter Lnight . 19

1. ONDERWERP

AG Vespa onderzoekt de mogelijkheid naar woonontwikkeling op de site ‘HOf van MOls’ te Wilrijk, een braakliggend terrein tussen de E. Keurvelsstraat en de bosdreef.

Op de strategische geluidsbelastingkaarten wordt aangegeven dat de site reeds sterk belast is door het wegverkeer van de bundel A12, A112 en N177.



Door het realiseren van een ‘buffer’ van bedrijfsgebouwen in eerste lijn tot de bundel A12, A112 en N177 wenst men te onderzoeken of de geluidsafschermende werking ervan afdoende is om een geluidsluwe zone te verkrijgen voor de ontwikkeling van de achterliggende gebouwen met woonfuncties. Momenteel bepaalt het team ‘Ontwerpend Onderzoek’ mogelijke ruimtelijke ontwikkelingsscenario’s voor de site. De impact van de invulling voor elk ontwikkelingsscenario op de ruimtelijke geluidsverspreiding aan wegverkeerslawaai afkomstig van de bundel A12, A112 en N177 werd berekend aan de hand van een 3D-geluidsmodel van de omgeving.

2. RUIMTELIJKE SITUERING ‘HOF VAN MOLS’

2.1. Google maps

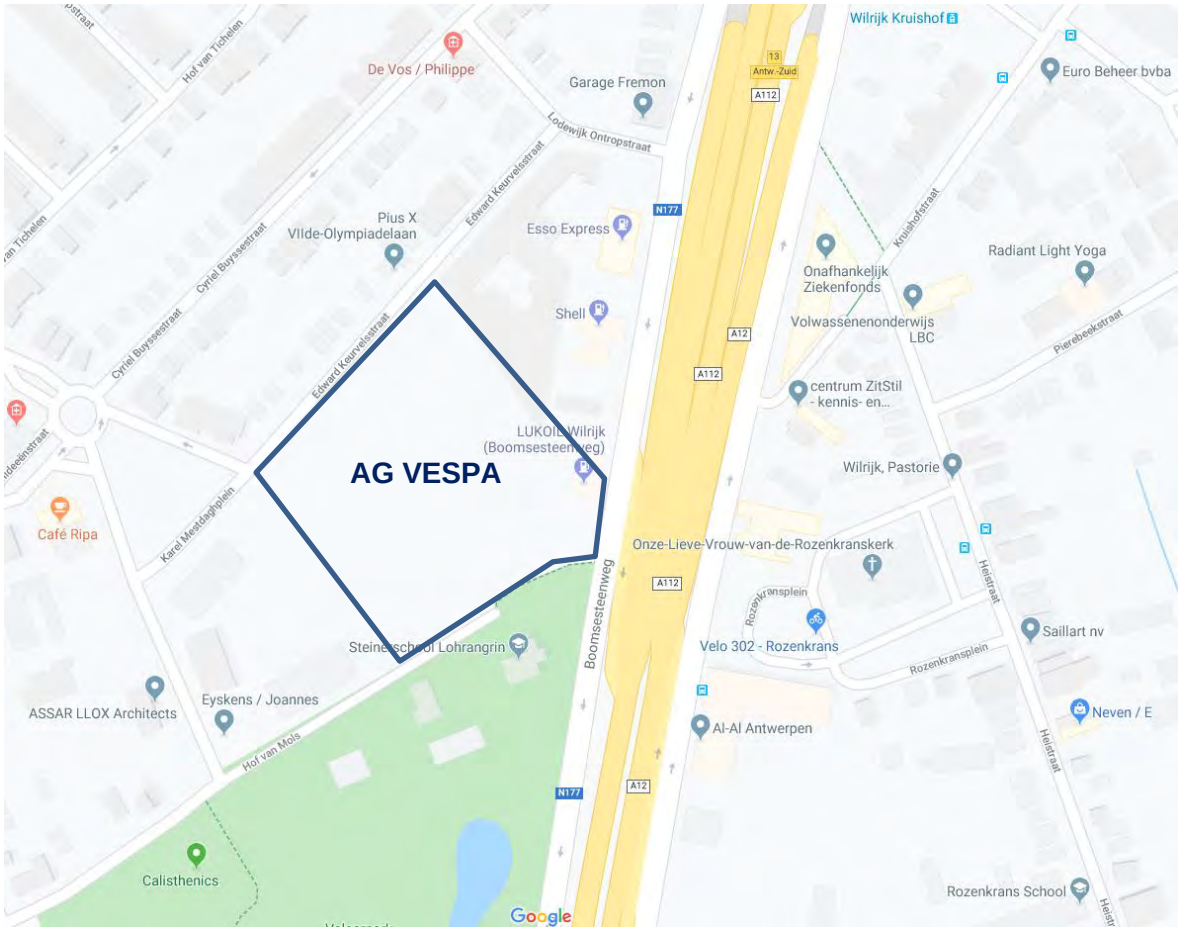


FIGURE 1: SITUERING PROJECTGEBIED OP GOOGLE MAPS

2.2. Luchtfoto

FIGURE 2: SITUERING PROJECTGEBIED OP LUCHTFOTO

3. AKOESTISCH REKENMODEL

Met behulp van een ondersteunend rekenmodel wordt gevisualiseerd op welke wijze het geluid afkomstig van het wegverkeer van de A12 zich verspreid naar de omgeving, i.c. de site van 'Hof van Mols'. Daarmee wordt de in praktijk onzichtbaarheid van de geluidsoverdracht aan de hand van een geluidskaart zichtbaar gemaakt.

Voor de opbouw van het 3D-rekenmodel wordt gebruik gemaakt van het rekenprogramma GEOMILIEU en de gestandaardiseerde Nederlandse rekenmethode, gepubliceerd in het 'Reken- en Meetvoorschrift Wegverkeerslawaai 2002', genoemd standaard rekenmethode SRM II met aanpassing van de wegdekcorrectietermen voor Vlaanderen.

Bij de geluidsoverdrachtsberekening wordt rekening gehouden met onderstaande omgevingscondities:

- Geluidsafschermende of reflecterende gebouwen, schermen, aarden bermen van de omgeving.
- Geluidsemissie van het wegverkeer werd bekomen uit:
    - de permanente telgegevens 2019 op de A12 van het Vlaams Verkeerscentrum per rijrichting, voor de N177 en de A112 uit de brongegevens dewelke werden gebruikt bij het opmaken van de strategische geluidsbelastingkaarten 2016 voor de agglomeratie Antwerpen → de verworven verkeersgegevens werden omgevormd naar uurgemiddelde verkeersintensiteiten per dagdeel en per voertuigcategorie voor de betreffende rijbaan;
    - de toegelaten verkeerssnelheid per voertuigcategorie op het wegsegment;
    - het type wegverharding = SMA-C (Vlaamse wegdekcorrectieterm).
- Demping door geometrische uitbreiding van het geluid.
- Demping door luchtabsorptie van het geluid.
- Reflecterende of absorberende bodemgebieden: omwille van het gemengd bodemgebruik in het overdrachtsgebied tussen bron en ontvanger wordt een bodemabsorptiefactor 0,5 (= 50% geluidsabsorberend) toegepast in het rekenprogramma.
- Maaiveldlijnen: overeenkomstig met DTM.

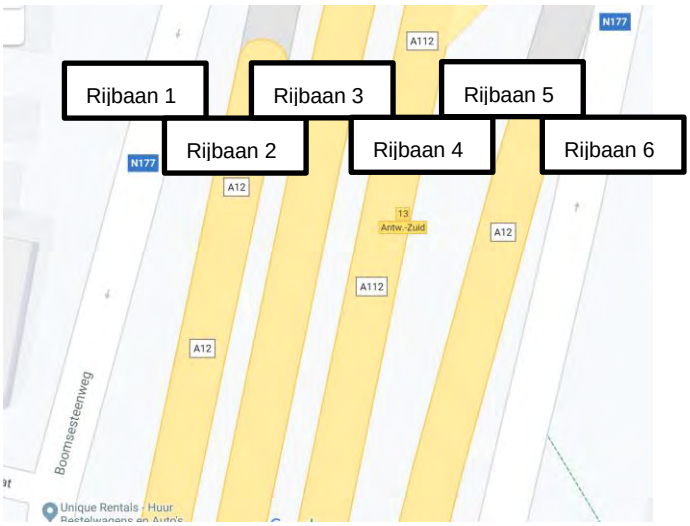
Een eerste stap in de studie betreft de opbouw van het basismodel waarbij een model van de huidige situatie werd opgesteld. Het resultaat van de overdrachtsberekening wordt weergegeven aan de hand van een geluidscontourenkaart op 4 m hoogte boven het lokaal maaiveldniveau.

Door geometrische aanpassingen aan het rekenmodel door te voeren conform het ontwikkelingsscenario werd een aangepast rekenmodel bekomen waarvoor de impact op de geluidsoverdracht werd doorgerekend. Het resultaat van de overdrachtsberekening wordt weergegeven aan de hand van een horizontale geluidscontourenkaart op 4 m boven het lokaal maaiveldniveau (= terreinbelasting) en aan de hand van verticale geluidscontourenkaarten voor de gevels van de gebouwen (= gevelbelasting).

Een geluidscontour wordt daarbij bekomen door rasterpunten met een gelijk geluidsniveau met elkaar te verbinden. De zone tussen twee opeenvolgende geluidscontouren bepaalt de geluidsklasse. Geluidsklassen werden in stapgrootte van 5 dB(A) aangemaakt. Elke geluidsklasse krijgt een afzonderlijke inkleuring.

4. BRONGEGEVENS WEGVERKEER

Het wegverkeer ter hoogte van het projectgebied werd gemodelleerd voor 6 rijbanen behorend tot de A12, A112 en N177.



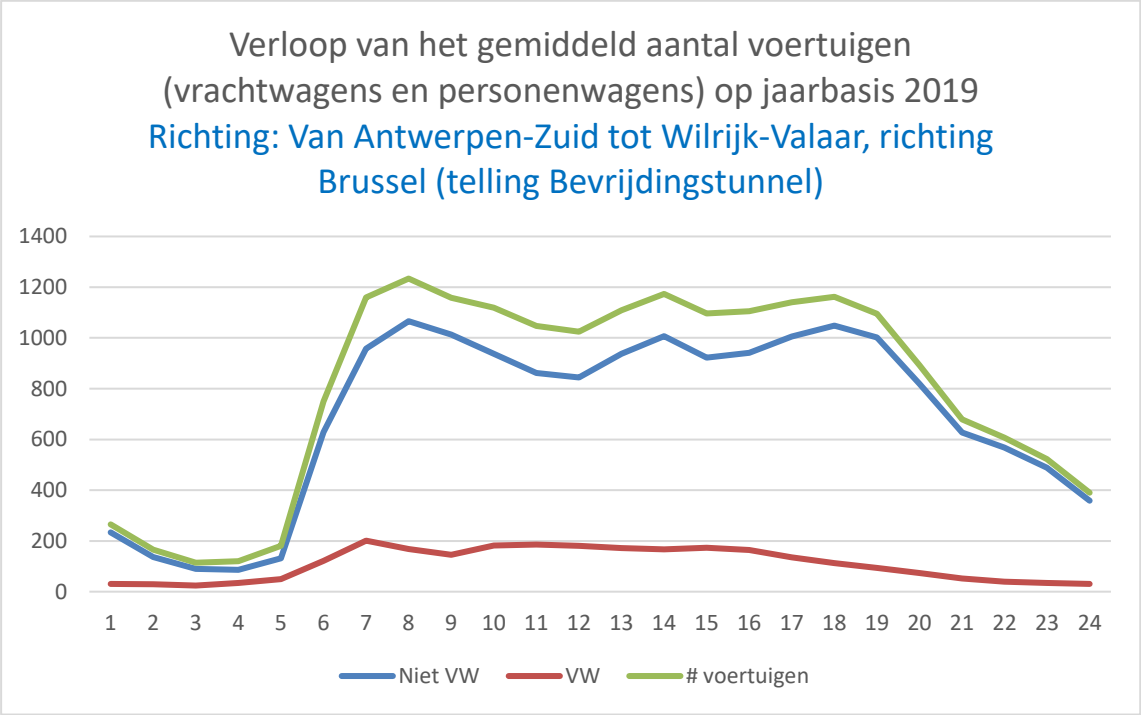
RIJBAAN 1: N177 (Boomsesteenweg), richting Brussel

Jaargemiddelde verkeerscijfers 2016

2016 (prov. verkeersmodel) N177 (Boomsesteenweg), richting Brussel Periodegemiddelde intensiteit: # 'Personenwagens' (Niet VW)	**2016 (prov. verkeersmodel)** N177 (Boomsesteenweg), richting Brussel Periodegemiddelde intensiteit: # 'Vrachtwagens' (VW)
daggemiddelde 7u-19u: 1113 avondgemiddelde 19u-23u: 491 nachtgemiddelde: 23u-7u: 200	daggemiddelde 7u-19u: 30 avondgemiddelde 19u-23u: 11 nachtgemiddelde: 23u-7u: 9

RIJBAAN 2: A12 - Richting: Van Antwerpen-Zuid tot Wilrijk-Valaar, richting Brussel (telling Bevrijdingstunnel)

Jaargemiddelde verkeerscijfers per uur voor de periode januari – november 2019.



2019 jaartelling A12 - Van Antwerpen-Zuid tot Wilrijk-Valaar, richting Brussel (telling Bevrijdingstunnel) Periodegemiddelde intensiteit: # 'Personenwagens' (Niet VW)	2019 jaartelling A12 - Van Antwerpen-Zuid tot Wilrijk-Valaar, richting Brussel (telling Bevrijdingstunnel) Periodegemiddelde intensiteit: # 'Vrachtwagens' (VW)
daggemiddelde 7u-19u: 966 avondgemiddelde 19u-23u: 626 nachtgemiddelde: 23u-7u: 56	daggemiddelde 7u-19u: 156 avondgemiddelde 19u-23u: 50 nachtgemiddelde: 23u-7u: 7

RIJBAAN 3: A112, richting Brussel

Jaargemiddelde verkeerscijfers 2016

2016 (prov. verkeersmodel) A112, richting Brussel Periodegemiddelde intensiteit: # 'Personenwagens' (Niet VW)	2016 (prov. verkeersmodel) A112, richting Brussel Periodegemiddelde intensiteit: # 'Vrachtwagens' (VW)
daggemiddelde 7u-19u: 627 avondgemiddelde 19u-23u: 351 nachtgemiddelde: 23u-7u: 128	daggemiddelde 7u-19u: 33 avondgemiddelde 19u-23u: 13 nachtgemiddelde: 23u-7u: 12

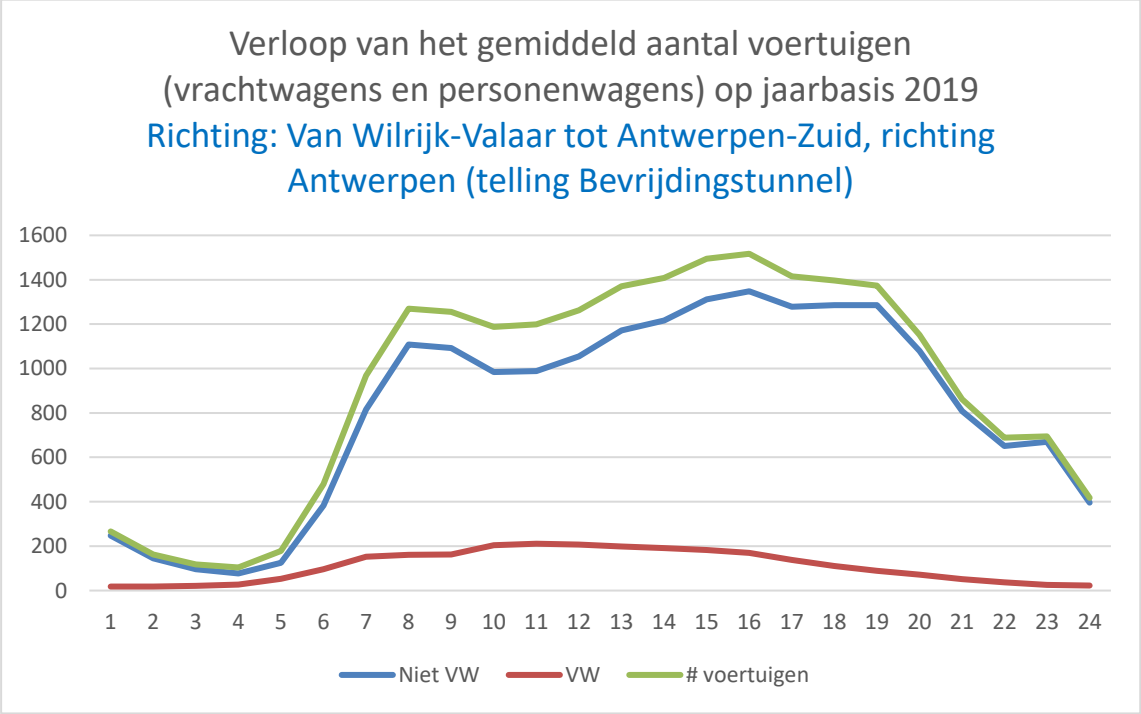
RIJBAAN 4: A112, richting Antwerpen

Jaargemiddelde verkeerscijfers 2016

2016 A112, richting Antwerpen Periodegemiddelde intensiteit: # 'Personenwagens' (Niet VW)	**2016** A112, richting Antwerpen Periodegemiddelde intensiteit: # 'Vrachtwagens' (VW)
daggemiddelde 7u-19u: 1848 avondgemiddelde 19u-23u: 1059 nachtgemiddelde: 23u-7u: 386	daggemiddelde 7u-19u: 132 avondgemiddelde 19u-23u: 47 nachtgemiddelde: 23u-7u: 45

RIJBAAN 5: A12 - Richting: Van Wilrijk–Valaar tot Antwerpen-Zuid, richting Antwerpen (telling Bevrijdingstunnel)

Jaargemiddelde verkeerscijfers per uur voor de periode januari – november 2019.



2019 jaartelling A12 - Van Wilrijk-Valaar tot Antwerpen-Zuid, richting Antwerpen (telling Bevrijdingstunnel) Periodegemiddelde intensiteit: # 'Personenwagens' (Niet VW)	**2019 jaartelling** A12 - Van Wilrijk-Valaar tot Antwerpen-Zuid, richting Antwerpen (telling Bevrijdingstunnel) Periodegemiddelde intensiteit: # 'Vrachtwagens' (VW)
daggemiddelde 7u-19u: 1177 avondgemiddelde 19u-23u: 802 nachtgemiddelde: 23u-7u: 62	daggemiddelde 7u-19u: 169 avondgemiddelde 19u-23u: 47 nachtgemiddelde: 23u-7u: 5

RIJBAAN 6: N177 (Boomsesteenweg), richting Antwerpen

Jaargemiddelde verkeerscijfers 2016

2016 (prov. verkeersmodel) N177 (Boomsesteenweg), richting Antwerpen Periodegemiddelde intensiteit: # 'Personenwagens' (Niet VW)	2016 (prov. verkeersmodel) N177 (Boomsesteenweg), richting Antwerpen Periodegemiddelde intensiteit: # 'Vrachtwagens' (VW)
daggemiddelde 7u-19u: 664 avondgemiddelde 19u-23u: 296 nachtgemiddelde: 23u-7u: 121	daggemiddelde 7u-19u: 11 avondgemiddelde 19u-23u: 3 nachtgemiddelde: 23u-7u: 3

5. ONTWIKKELINGSSCENARIO 1

5.1. Bouwkundige inrichting

De bouwkundige invulling in het projectgebied wordt op onderstaande figuur voorgesteld als een projectie van de buitencontouren van de gebouwen (witte lijnen) op de bestaande luchtfoto van het projectgebied.

FIGURE 3: SCHETSONTWERP BOUWKUNDIGE INVULLING

5.2. Ruimtelijke geluidsimpact wegverkeer

5.2.1. Terreinbelasting referentietoestand

Het resultaat van de geluidsuitbreiding in een horizontaal vlak op 4 m boven het maaiveldniveau wordt voorgesteld aan de hand van een geluidscontourenkaart.

Op onderstaande geluidscontourenkaart wordt de geluidsuitbreiding van de verkeerbundel A12, A112 en N177 op het projectgebied weergegeven. Bij de overdrachtsberekening t.a.v. de referentietoestand werd rekening gehouden met de afschermende en reflecterende geluidseffecten van de in de omgeving aanwezige gebouwen, ZONDER de gebouwen van het ontwikkelingsscenario. De kaart geeft de geluidsbelasting weer voor de Europese geluidsbelastingsindicator Lden.

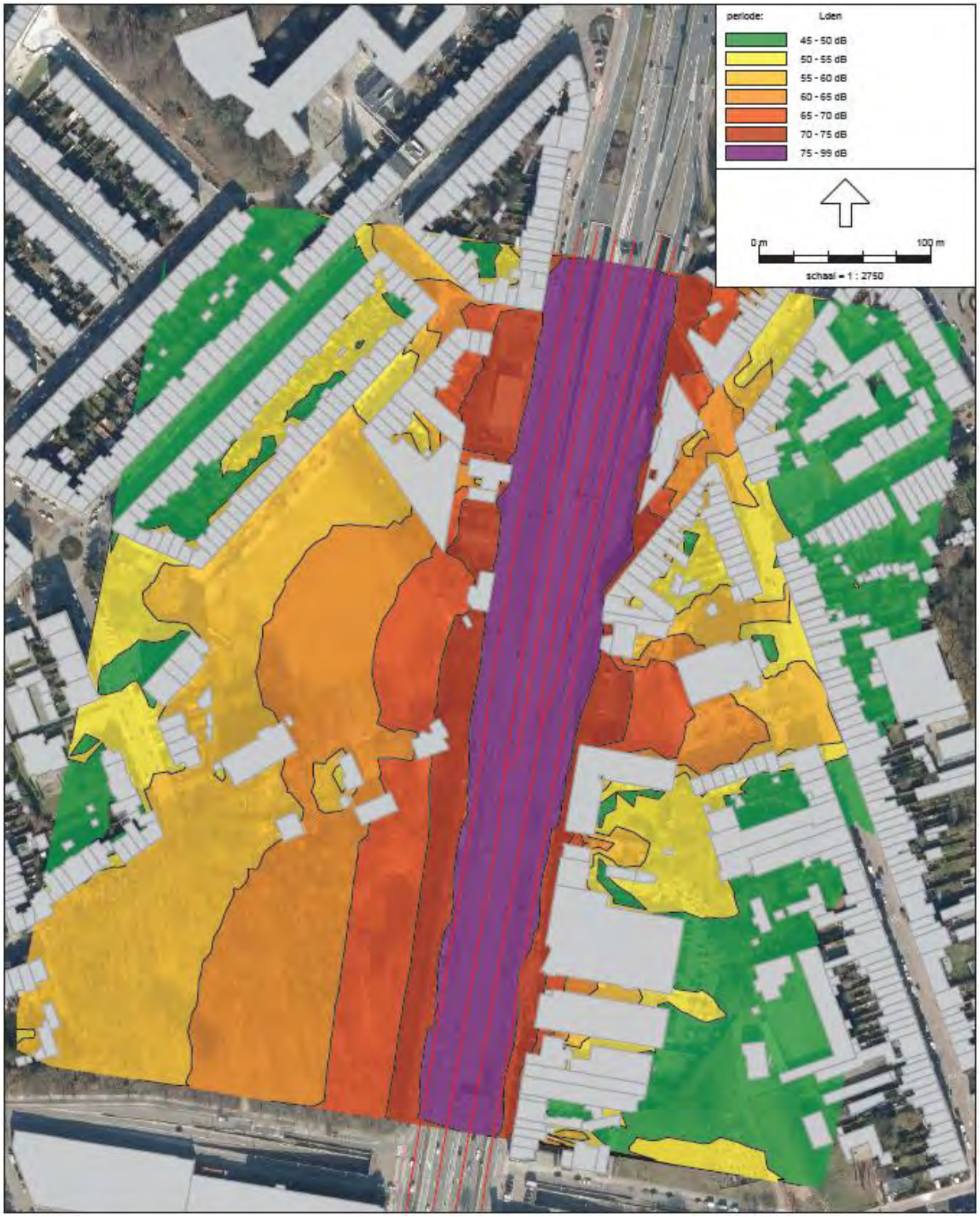


FIGURE 4: GELUIDSCONTOURENKAART BESTAANDE TOESTAND – PARAMTER LDEN

Onderstaande kaart geeft de geluidsbelasting weer tijdens de nachtperiode voor de Europese geluidsbelastingsindicator Lnight.

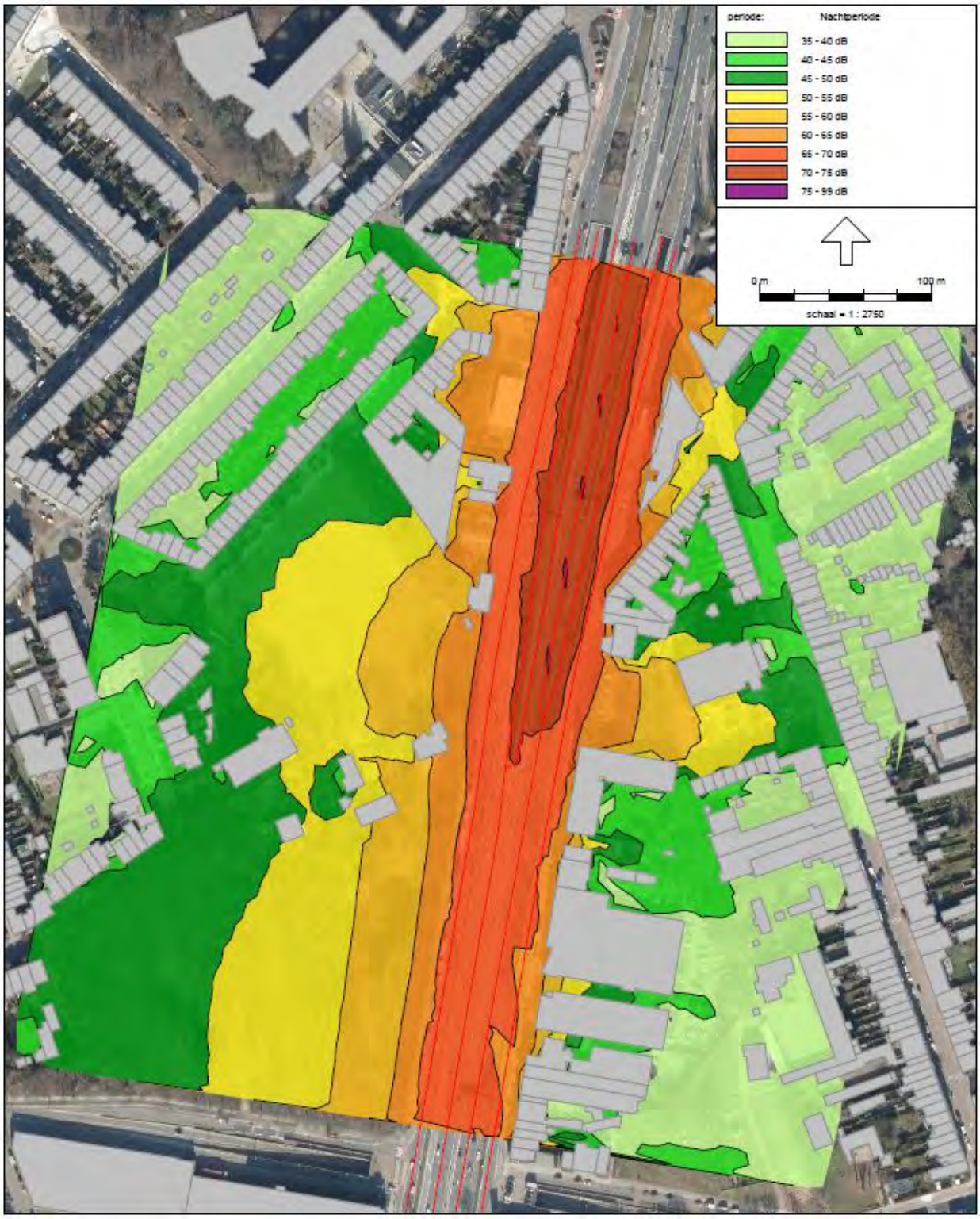


FIGURE 5: GELUIDSCONTOURENKAART BESTAANDE TOESTAND – PARAMTER LNIGHT

5.2.2. Terreinbelasting ontwikkelingsscenario 1

Het resultaat van de geluidsuitbreiding in een horizontaal vlak op 4 m boven het maaiveldniveau wordt voorgesteld aan de hand van een geluidscontourenkaart.

Op onderstaande geluidscontourenkaart wordt de geluidsuitbreiding van de verkeerbundel A12, A112 en N177 op het projectgebied weergegeven. Bij de overdrachtsberekening t.a.v. de referentietoestand werd rekening gehouden met de afschermende en reflecterende geluidseffecten van de in de omgeving aanwezige gebouwen, MET de gebouwen van het ontwikkelingsscenario. De kaart geeft de geluidsbelasting weer voor de Europese geluidsbelastingsindicator Lden.

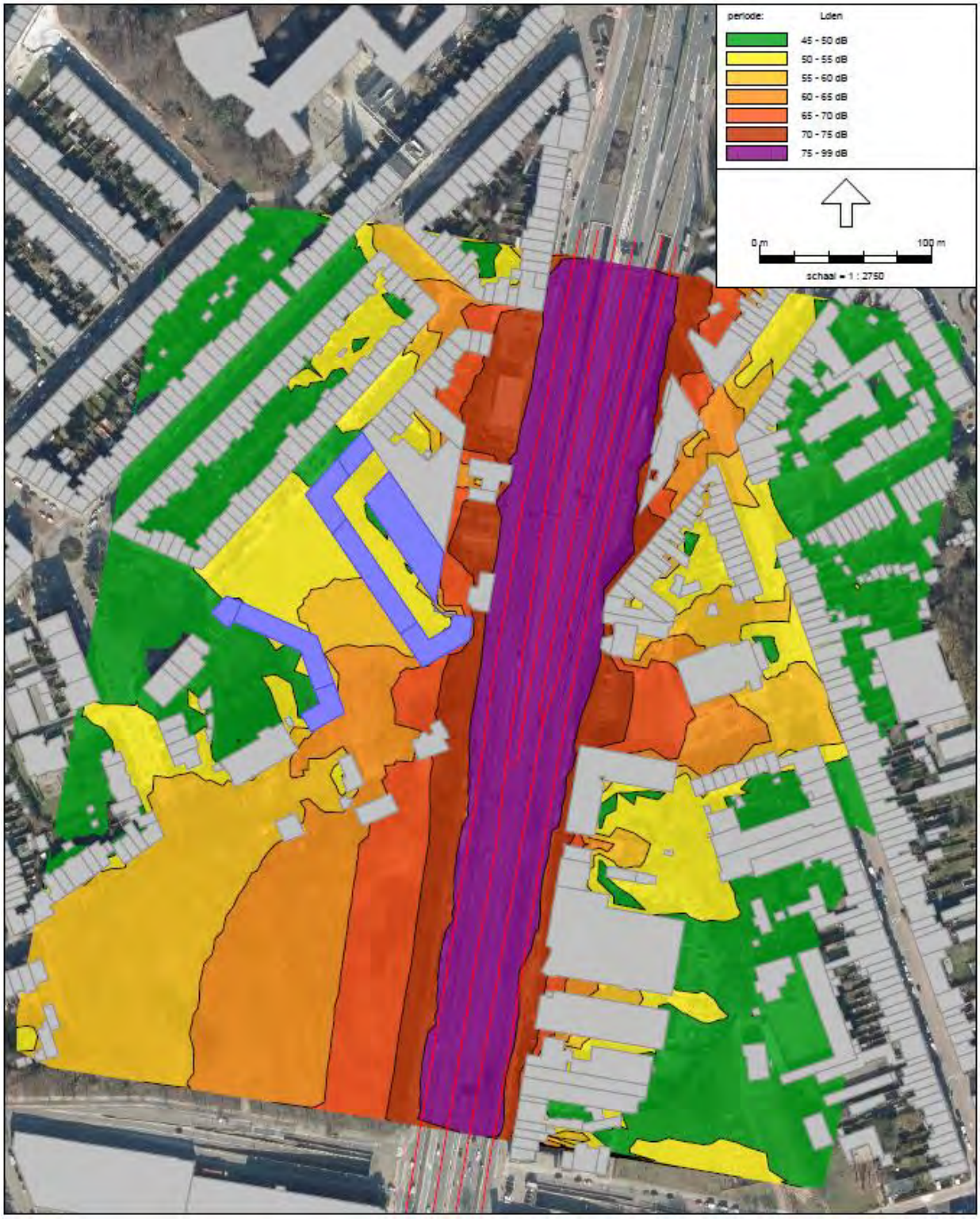


FIGURE 6: GELUIDSCONTOURENKAART ONTWIKKELINGSSCENARIO 1 – PARAMTER LDEN

Onderstaande kaart geeft de geluidsbelasting weer tijdens de nachtperiode voor de Europese geluidsbelastingsindicator Lnight.

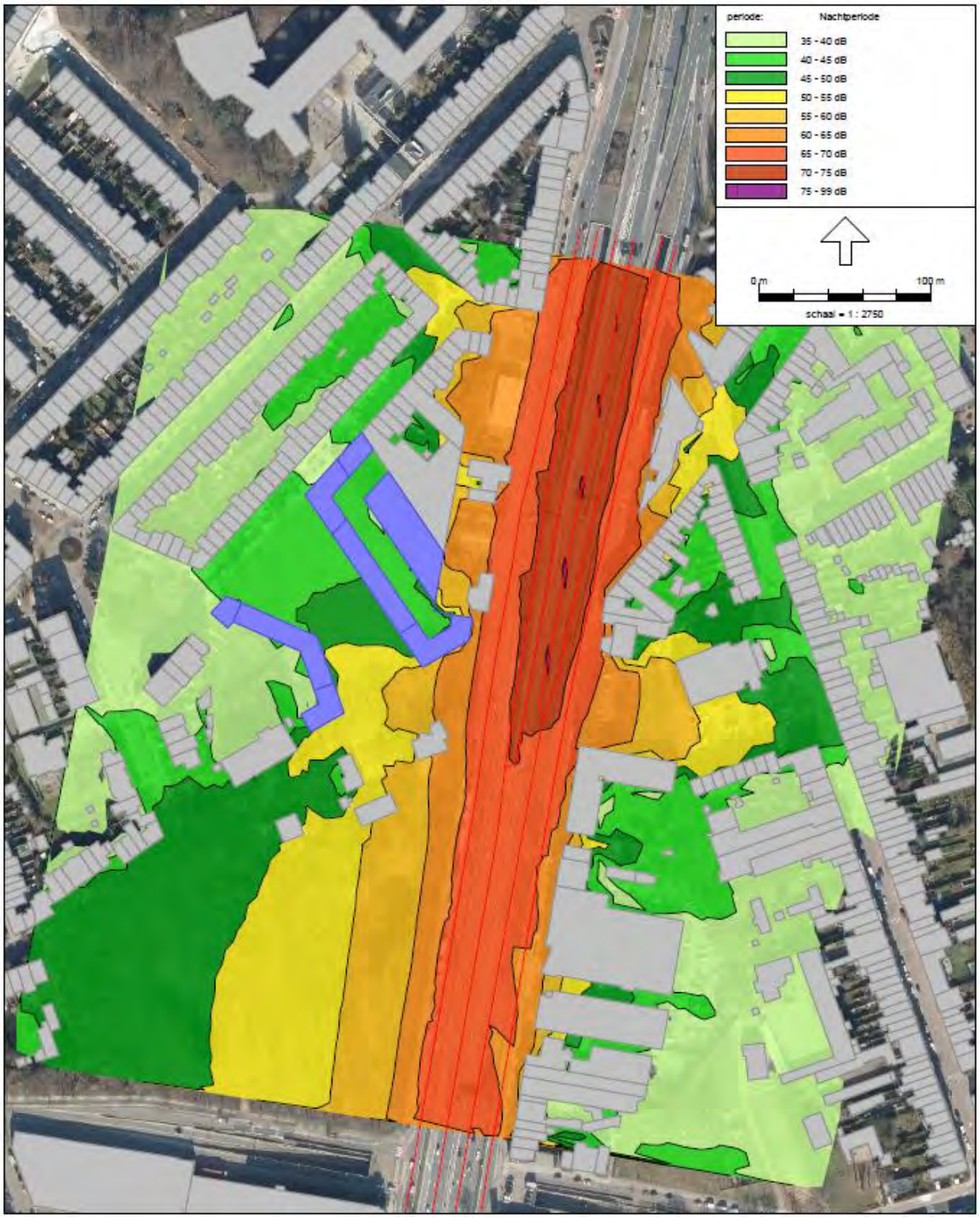


FIGURE 7: GELUIDSCONTOURENKAART ONTWIKKELINGSSCENARIO 1 – PARAMTER LNIGHT

Op onderstaande ‘verschilkaart’ wordt het bijkomend geluidsafschermend effect op het terrein en ten aanzien van de nabije omgeving weergegeven als gevolg van het oprichten van toekomstige gebouwen in het ontwikkelingsscenario.

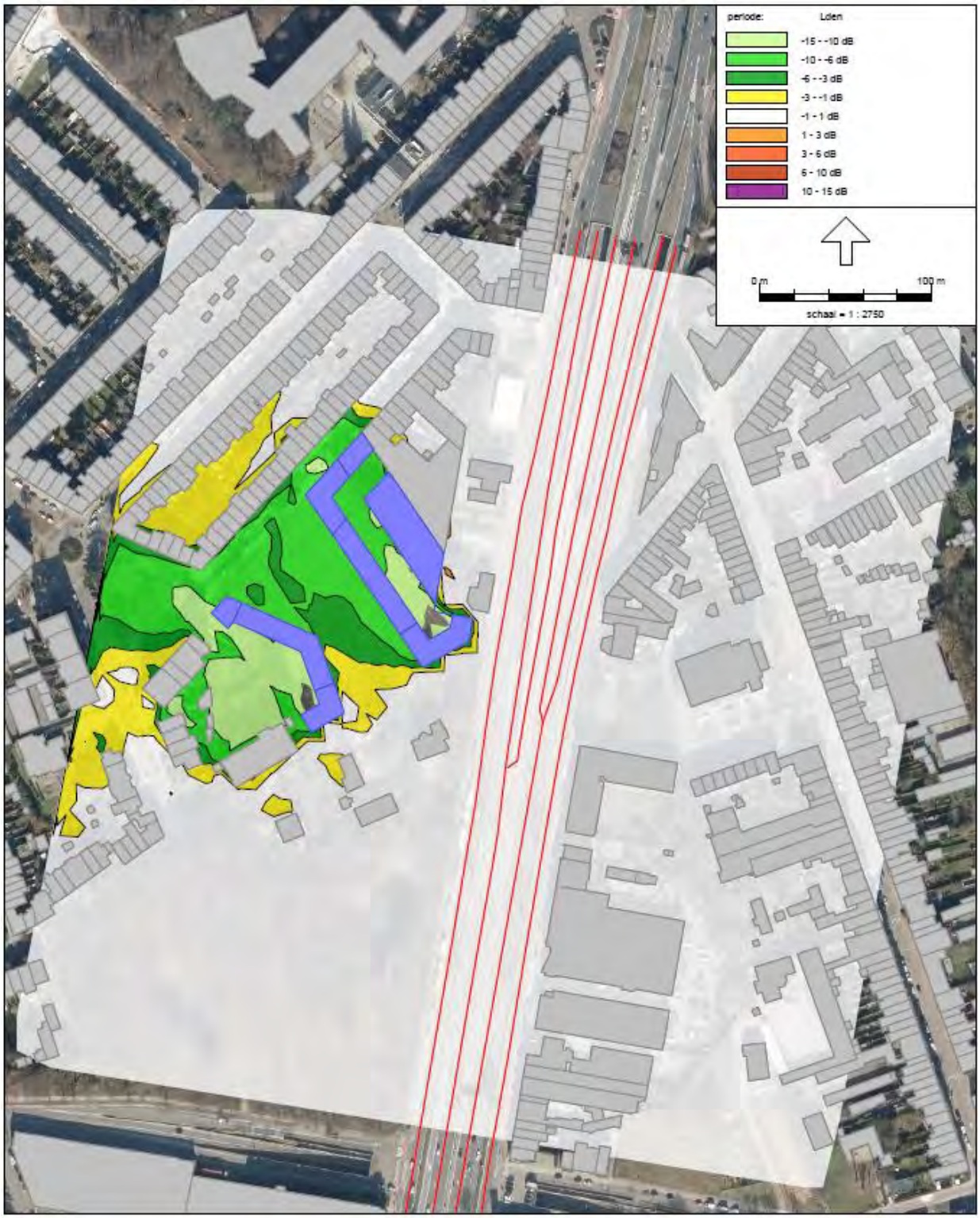


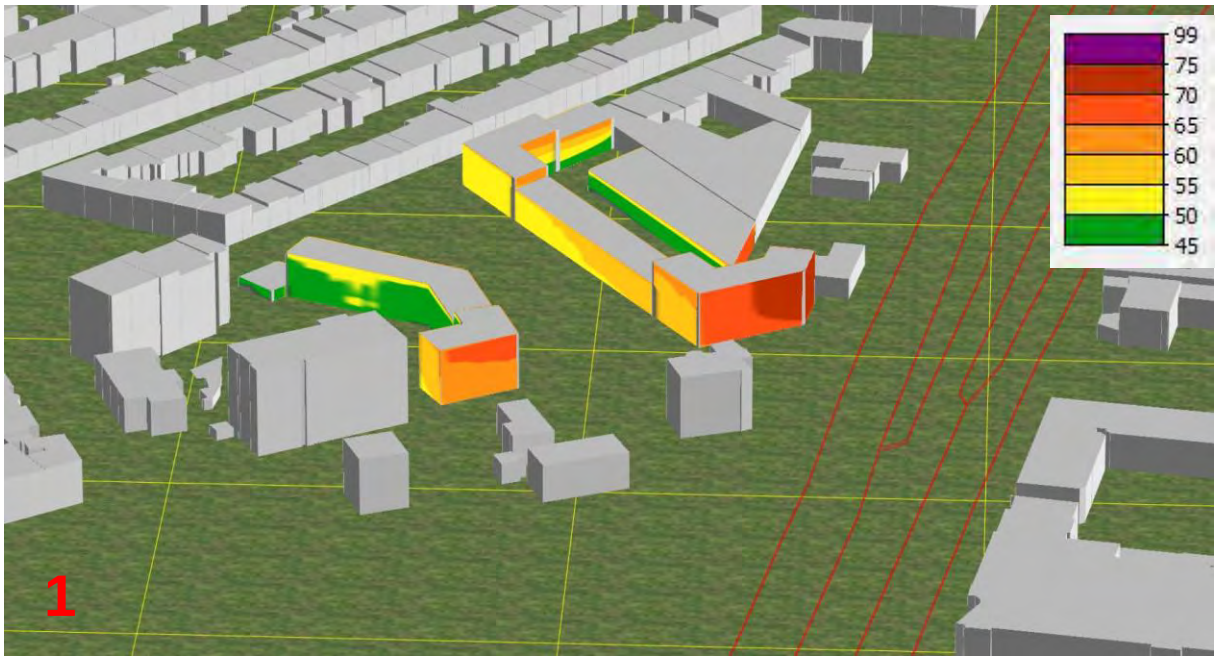
FIGURE 8: VERSCHILKAART GELUIDSCONTOUREN ONTWIKKELINGSSCENARIO 1 MINUS BESTAANDE TOESTAND

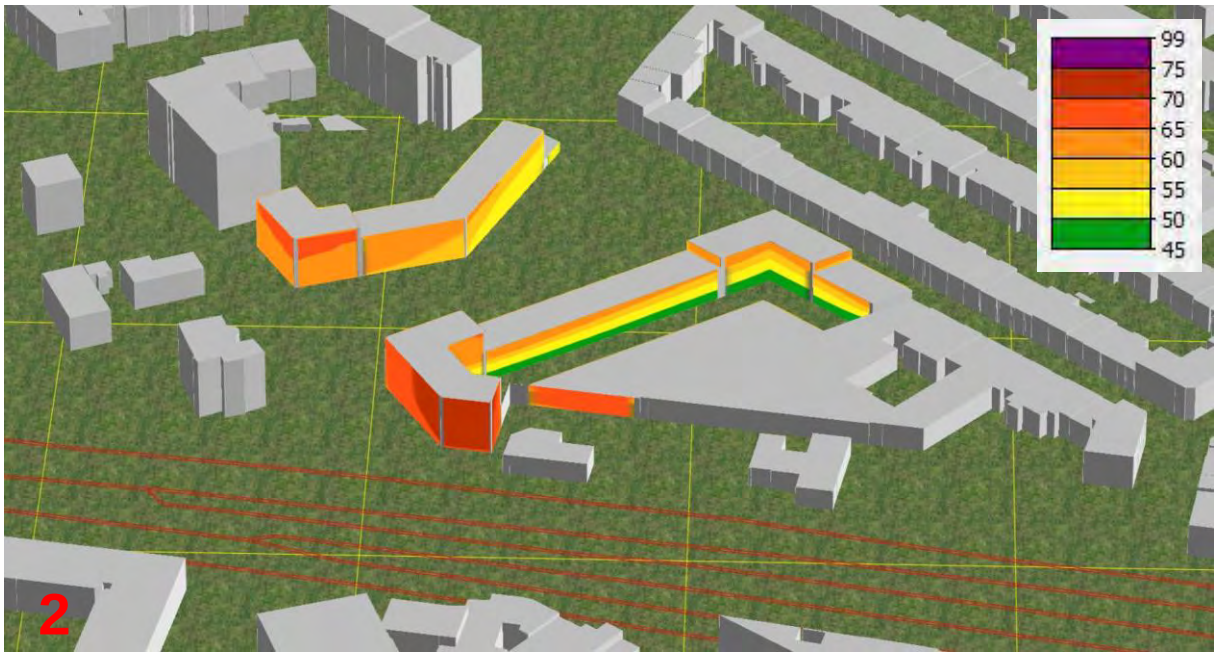
5.2.3. Gevelbelasting ontwikkelingsscenario 1

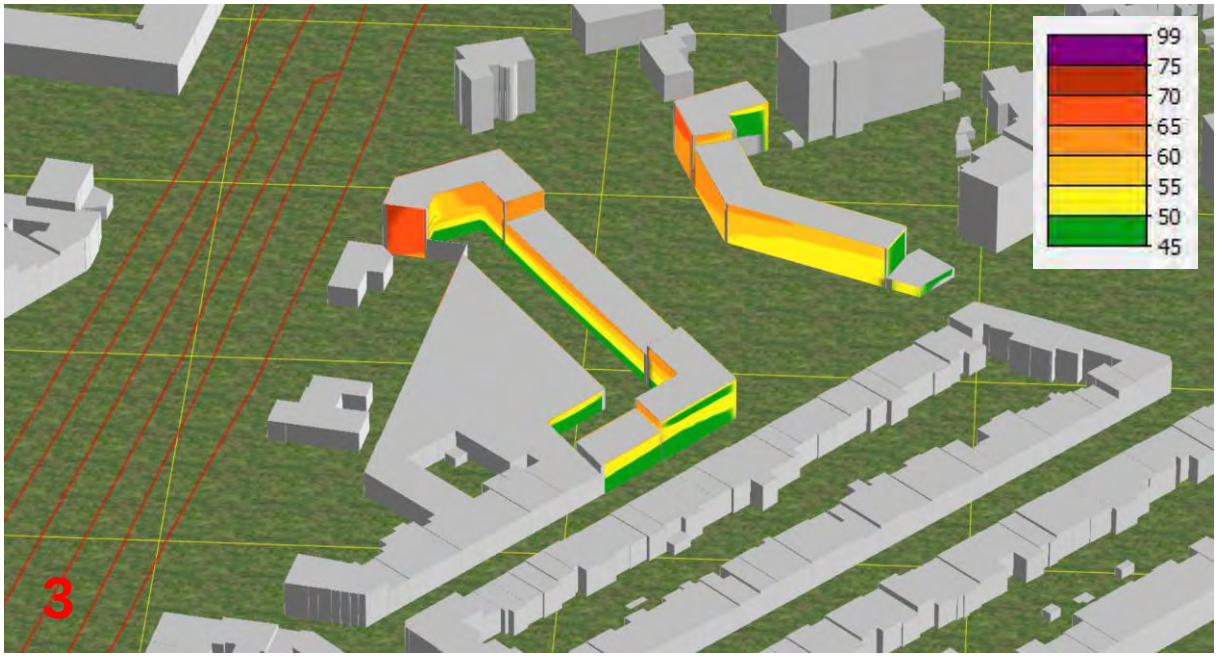
Het resultaat van het invallend geluid op de gevelelementen van de gebouwen uit het ontwikkelingsscenario wordt voorgesteld aan de hand een 3D-perspectief van de geluidscontourenkaarten op de gevelbelasting. Om de geluidsbelasting op de verschillende gevelzijden te tonen worden de kaarten onder verschillende zichthoeken gepresenteerd. . De kaart geeft de geluidsbelasting weer voor de Europese geluidsbelastingsindicator Lden.

ZICHTHOEKEN

GEVELBELASTINGSKAARTEN “**LDEN**”




99
75
70
65
60
55
50
45
2


99
75
70
65
60
55
50
45
3

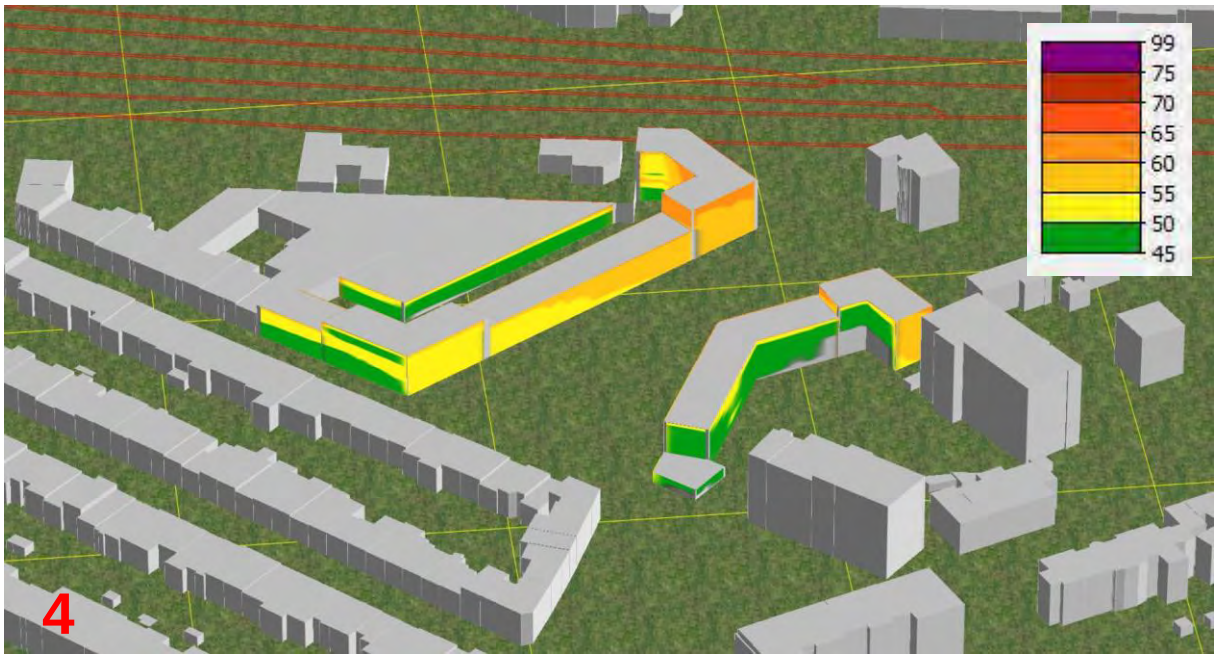
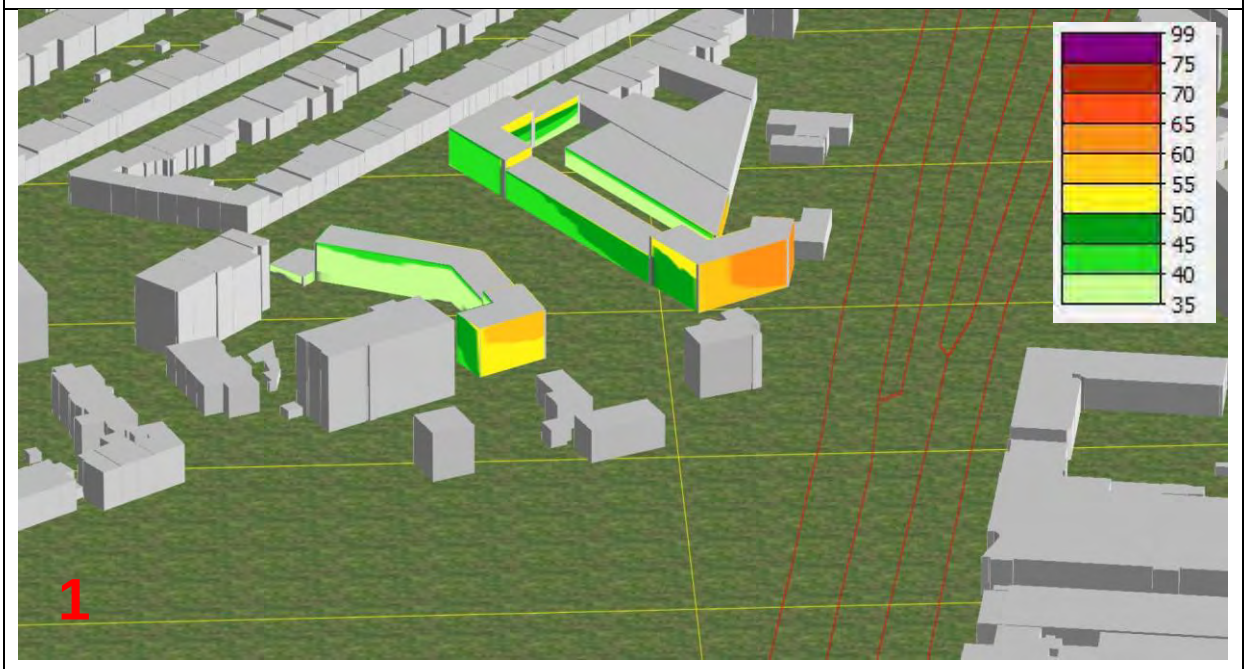
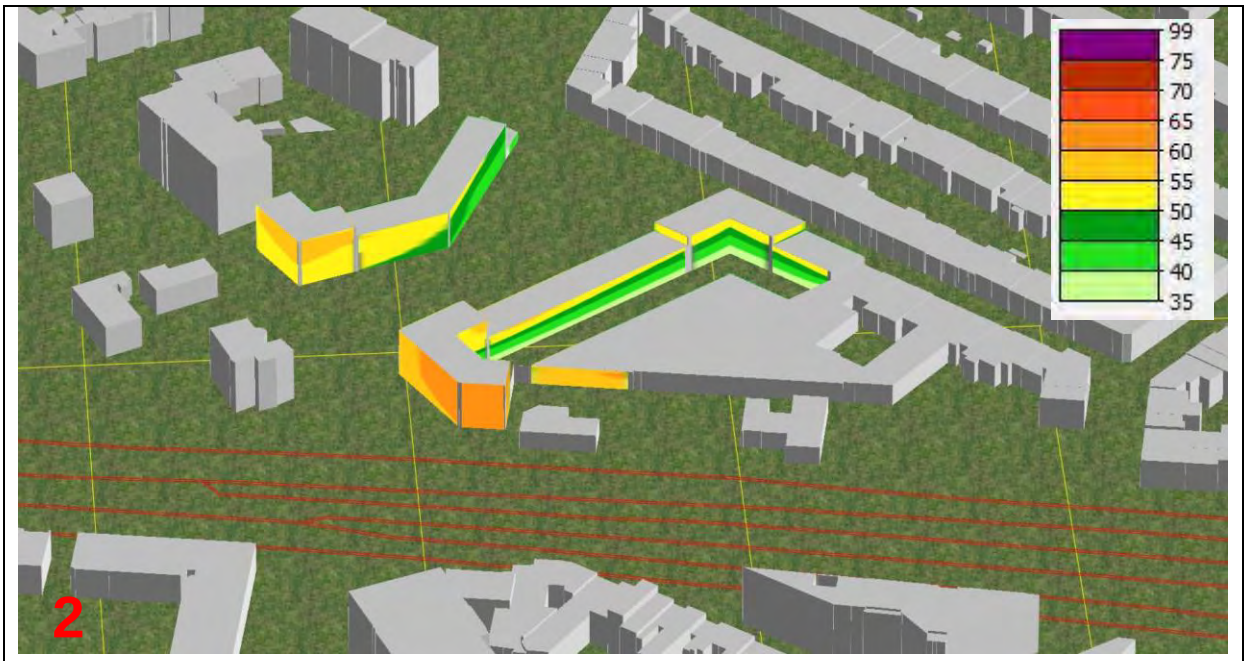


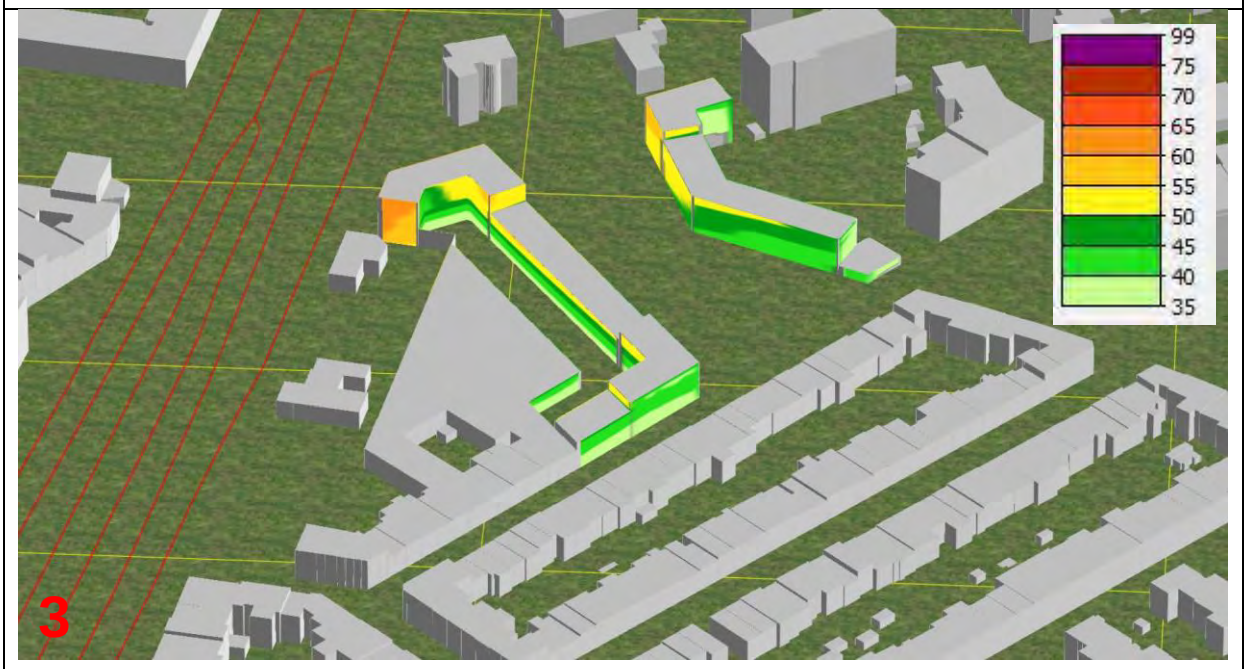
FIGURE 9: GELUIDSCONTOUREN GEVELBELASTINGSKAARTEN ONTWIKKELINGSSCENARIO 1 – PARAMETER LDEN

ZICHTHOEKEN

GEVELBELASTINGSKAARTEN “**LNIGHT**”




99
75
70
65
60
55
50
45
40
35
2


99
75
70
65
60
55
50
45
40
35
3

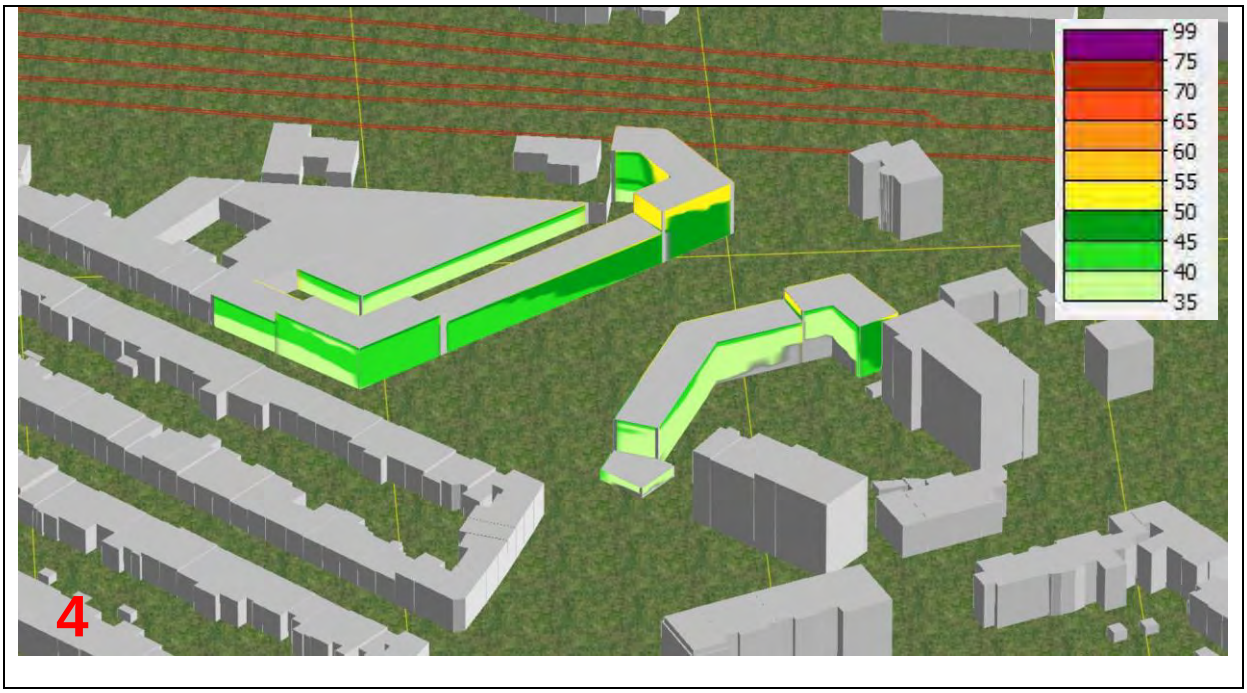


FIGURE 10: : GELUIDSCONTOUREN GEVELBELASTINGSKAARTEN ONTWIKKELINGSSCENARIO 1 – PARAMETER LNIGHT

Globale controle bomen Hof van Mols

Locatie: Hof van Mols Antwerpen
Rapportnummer: 2020_001
Datum onderzoek: 20 januari 2020
Onderzoeker: Stijn Cuypers
Datum rapport: 21 januari 2020
Dit rapport is opgesteld door: Stijn Cuypers, assistent bomenconsulent Antwerpen

Globale controle bomen Hof van Mols

Op 20 januari 2020 is er een globale visuele controle uitgevoerd bij de bomen en hun onderbegroeiing op het Hof van Mols.

Situatieschets

Bevindingen

Zone	Beschrijving
1	Zone 1 bestaat uit struweel (struiklaag) van *Cornus sanguinea* en *Sambucus nigra.* Er staan geen bomen in.
2	In zone 2 staan (±7) bomen vlak op de perceelsgrens. Het gaat om *Fraxinus excelsior, Betula pendula* en *Acer platanoides*. De bomen zijn jongvolwassen en zijn tussen 15 en 20 meter hoog. Twee bomen hebben een verhoogd risico op stambreuk of windworp, het is aangewezen deze bomen te vellen. De andere bomen zijn het waard om te behouden en hebben een onderhoudsbeurt nodig. Onderaan bevindt zich een lage haag van *Berberis thunbergii*.
3	Boszone met *Robina pseudoacacia, Quercus robur, Betula pendula, Populus italica, Fraxinus excelsior*. Voornamelijk *Robinia pseudoacacia* (40%) ook natuurlijke verjonging van *Robinia* aanwezig. De meeste bomen zijn jong volwassen en tussen 15 en 20 meter hoog. 1 dood exemplaar *Robinia* (omtrek 140 cm), vellen. De andere hebben een onderhoudsbeurt nodig. De buffer is waardevol om te behouden, hij vormt een barrière tegen de A12. De bomen op individueel vlak meer in detail bekijken is aangewezen.
4	Boszone met *Fraxinus excelsior, Betula pendula, Acer pseudoplatanus, Carpinus betulus, Salix caprea, Robinia pseudoacacia en Ilex aquifolium.* Veel natuurlijke verjonging aanwezig van *Carpinus betulus, Fraxinus excelsior* en *Acer pseudoplatanus.* Bestaat grotendeels uit Betula pendula (30%) en Acer pseudoplatanus (30%). De grote bomen zijn overwegend jong volwassen en tussen 15 en 20 meter hoog. Er staan verschillende kleine dode bomen tussen. De gehele boszone heeft een onderhoudsbeurt nodig. In de struiklaag voornamelijk Japanse duizendknoop (*Fallopia japonica*) en brandnetel (*Urtica dioica*) aanwezig.

	De buffer is waardevol om te behouden, hij vormt een barrière tegen de A12. De bomen op individueel vlak meer in detail bekijken is aangewezen.
5	Rij eiken (*Quercus robur*) die deel uitmaakt van een dreef aan de straat Hof van Mols. Het zijn volwassen bomen. De bomen hebben een hoogte van ±20 meter en een gemiddelde stamomtrek van 242 cm. Deze bomen zijn individueel bekeken. Als conclusie kan gesteld worden dat de meeste het waard zijn om te behouden.
6	Uitgegroeide haag van *Carpinus betulus.* De bomen hebben een hoogte van ±15 meter. De bomen zijn het waard om te behouden, ze vormen een interessant lijnvormig element dat een barrière vormt tegen de A12. De bomen op individueel vlak meer in detail bekijken is aangewezen.

Individuele boom	Beschrijving
1.1	Populier (*Populus*) met stamomtrek= 482 cm, hoogte= 26 meter
1.2	Populier (*Populus*) met stamomtrek= 457 cm, hoogte= 26 meter
1.3	Populier (*Populus*) met stamomtrek= 455 cm, hoogte= 25 meter
1.4	Gewone es (*Fraxinus excelsior*) met stamomtrek= 60 cm, hoogte= 10 meter
1.5	Ruwe berk (*Betula pendula*) met stamomtrek= 60 cm, hoogte= 10 meter

Alle individuele bomen zijn in detail bekeken.

Algemene conclusie: Alle bomen zijn het waard om te behouden. 1 boom is in aftakeling, maar kan behouden blijven mits 'veteraansnoei'. De overige bomen hebben een gewone onderhoudsbeurt nodig.

Foto's

Zone 1

Zone 2

Zone 2

Zone 3

Zone 3

Zone 4

Zone 4

Eikendreef

Uitgegroeide Carpinus haag

Populus 1.1

Populus 1.2

Populus 1.3