

RUP CANTECROY

TOELICHTINGSNOTA

Stad Mortsel

voorontwerp – mei 2011



Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
2	SITUERING EN GRENS RUP	6
3	HISTORIEK	7
4	ANALYSE BESTAANDE TOESTAND	8
4.1	NATUUR	8
4.1.1	Water	8
4.1.2	Biologische waarderingskaart	8
4.2	LANDSCHAP	8
4.3	BEBOUWING EN VERHARDING	9
4.3.1	Gebouwen	9
4.3.2	Verharding.....	9
4.4	WEGENIS	10
4.4.1	Autowegen	10
4.4.2	Fiets- en wandelroutes.....	10
5	ANALYSE JURIDISCHE TOESTAND.....	11
5.1	GEWESTPLAN: K.B. 3.10.1979	11
5.2	WATERTOETS.....	11
5.3	LANDSCHAPSATLAS	12
5.4	BESCHERMDE MONUMENTEN / BESCHERMD DORPSGEZICHT.....	13
5.5	VERGUNNINGEN GEBOUWEN.....	13
5.6	STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN	14
5.7	ZONEVREEMDE WONINGEN	15
5.8	GOEDGEKEURDE VERKADELINGEN / BPA'S	15
5.9	ZWARTE PUNTEN VAN BODEMVERONTREINIGING.....	16
5.10	ARCHEOLOGISCHE SITES	16
5.11	OPENBARE WEGEN VOLGENS DE ATLAS DER BUURTWEGEN	17
5.12	ROOILIJNPLANNEN	17
5.13	ERFDIENSTBAARHEDEN VAN OPENBAAR NUT	17
6	PLANNINGSCONTEXT.....	18
6.1	relatie met het RSPA.....	18
6.2	RELATIE MET HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN MORTSEL.....	19
6.2.1	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan informatief deel	19
	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan richtinggevend deel	19
6.3	GNOP.....	21
6.4	MASTERPLAN FORT 4 / RUP Fort 4	21
6.5	HARMONISCH PARKBEHEER	22
7	VISIE	23
8	UITWERKING VAN HET RUP	26

8.1	BESTEMMINGEN RUP	26
8.2	INRICHTINGSPRINCIPES RUP	26
	Artikel 1: zone park.....	27
8.2.1	Artikel 2: bebouwing in parkzone	29
8.2.2	Artikel 2: zone voor wegenis Cantecroylaan	35
8.2.3	Artikel 3: zone voor volktuintjes in een parkachtig kader	35
8.2.4	Artikel 4: zone voor buffer	35
8.2.5	Artikel 5: zone voor wonen / artikel 6: zone voor tuinen	36
8.3	TECHNISCHE FICHE.....	37
8.3.1	Oppervlakten RUP	37
8.3.2	Ruimtebalans RUP	37
9	OPGEHEVEN VOORSCHRIFT PARKGEBIED EN WOONGEBIED	39
10	LIMITATIEVE OPGAVE STRIJDIGE BEPALINGEN	40
10.1	STRIJDIG MET HET GEWESTPLAN.....	40
11	REGISTER PLANSCHADEVERGOEDING / PLANBATENHEFFING / BESTEMMINGSWIJZIGINGCOMPENSATIE.....	41
12	MERSCREENING.....	42

Lijst van kaarten

Kaart 1: situering.....	6
Kaart 2: grens RUP	6
Kaart 3: situering gebouwen en verharding	9
Kaart 4: autowegen / fiets- en wandelroutes	10
Kaart 5: gewestplan	11
Kaart 7: vergunningstoestand.....	13
Kaart 8: zonevrije woningen, goedgekeurde verkavelingen en BPA's	15
Kaart 9: openbare wegen volgens de atlas der buurtwegen en rooilijnplannen.....	17



Parkdomein Cantecroy

1 INLEIDING

De opdracht kadert in de uitvoering van het ruimtelijke beleid van de stad Mortsel, zoals bepaald in het ruimtelijk structuurplan Mortsel. Er wordt gestreefd naar het behoud van de site en wordt een nieuwe bestemming voorgesteld in de sfeer van lokale gemeenschapsfuncties, aangevuld met wonen.

Het domein Cantecroy is vandaag een gesloten parkgebied. De eigenaar NV Cantecroy¹ wenst een nieuwe en ruimere bestemming te geven aan het kasteeldomein. De eigenaar wenst het parkgebied voor het publiek op te stellen, het kasteel te verbouwen tot een seniorie² en een publieke functie onder te brengen in de gebouwen. Het wijzigen van de bestemming via het opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is hiervoor nodig.

Op 17 juni 2009 vond een algemene bespreking plaats aangaande het parkdomein Cantecroy. Deze vergadering werd bijeengeroepen door Agentschap R-O Vlaanderen - Brussel en vond plaats in aanwezigheid van o.a. alle betrokken adviserende instanties, de stad en de eigenaar. Het project 'Kasteel Cantecroy' werd in twee fase verdeeld. De eerste fase omvat de verbouwing zonder volumewijziging en de functiewijziging. De tweede fase omvat de ondergrondse parking en het bovengrondse grand café. De eerste fase komt in aanmerking voor vergunning

¹ Cantecroy NV voerde in 2006 een studie uit (zie bijlage 3) om de mogelijke verschillende bestemmingen van het kasteel met elkaar te vergelijken. Hierbij werd gekeken naar de maatschappelijke draagkracht van de projecten, de effecten op de mobiliteit en het milieu en de ruimtelijke draagkracht van het gebied. In deze nota wordt geen keuze gemaakt tussen de mogelijke toekomstige functies. Vanuit de studie bleek wel dat een inrichting als seniorie de draagkracht van het domein niet zou overschrijden (Cantecroy NV, 2006).

Intussen werkte de projectontwikkelaar Zilver Avenue NV het project 'seniorie' verder uit. Op 29 maart 2010 en 29 november 2010 werden twee stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd die het realiseren van de seniorie mogelijk maakte. Ondertussen zijn de werken al gestart.

² Het project wil 61 flats voor zelfredzame senioren realiseren met een aantal gemeenschapsvoorzieningen. Het project voorziet verschillende types van flats in het poortgebouw, in de hoeve en in het kasteel. Het wordt wonen in een historisch kader met specifieke woonsferen: wonen aan de slotgracht, landelijk wonen aan het water, grondgebonden kasteelwonen en penthouseappartementen. Door het onderbrengen van woningen over de verschillende gebouwen van de site ontstaat er geen concentratie maar een gelijkmatige verdeling van woningen over het ganse kasteeldomein.

Het gaat hier om een nieuw concept van huisvesting voor ouderen. Het is de bedoeling ouderen zoveel mogelijk te betrekken bij het gewone leven en bij publieke functies. Vandaar het belang van een publieke functie aansluitend aan het wonen in het kasteelgebouw. Het sociaal gebeuren krijgt een centrale plaats.

mits de toepassing van de geldende regelgeving. De tweede fase komt pas in aanmerking voor vergunning na goedkeuring van het RUP.

Voor de renovatie van het bestaande kasteelgebouw met hoevegebouw en poortgebouw tot serviceflats, de conciërgewoningen, de ondersteunende functies, de aanleg van een brug over de slotgracht, de parkaanleg met parkeerplaatsen werden al stedenbouwkundige vergunningen verleend (eerste fase). Het opmaken van een RUP is noodzakelijk om bijkomende uitbreidingswensen te kunnen voorzien (tweede fase).

Het voorliggende RUP is in juni 2010 voorgelegd aan de adviesraden: Gecoro, milieuraad en wonen. Het verslag van deze raden vindt u in bijlage 1.

Op 30 september 2010 werd op het provinciehuis een plenaire vergadering omtrent het RUP Cantecroy gehouden. Een samenvatting van de adviezen van de plenaire vergadering vindt u in bijlage 2. De voornaamste opmerkingen hebben te maken met een eventuele uitbreiding van het kasteelgebouw. De uitbreiding is volgens Ruimte en Erfgoed, het Gewest en de Provincie strijdig met het GRS. De waarde (beschermd monumenten, beschermd dorpsgezicht, waardevol archeologisch materiaal in de ondergrond) is volgens Erfgoed bijkomend te groot om een uitbreiding toe te laten. Herbouw en uitbreiding van het kasteelgebouw is bijkomend om deze reden niet toegelaten. De provincie vermeldt als aandachtspunt dat de ruimtelijke draagkracht van deze site niet mag overschreden worden. Anderzijds eist de provincie en het gewest in het RUP garanties dat er een minimum aan gemeenschapsfuncties worden voorzien waardoor het park wordt opengetrokken naar de omgeving. Een duidelijk minimaal aandeel van het gebouwenpatrimonium dient ingevuld te worden met een publieke functie.

Op het informeel overleg van 7 april 2011 werd het belangrijkste discussiepunt over de mogelijke uitbreiding uitvoerig besproken en werd de volgende consensus bereikt:

- een bovengrondse uitbreiding van het kasteel voor het voorzien van een publieke functie is enkel mogelijk binnen de kasteelmuur en bovenop het onderkelderde deel. Het bestaande kasteelgebouw moet blijven overheersen, de uitbreiding is daarom beperkt en alle functies: terras en nieuw bebouwd deel moeten zich binnen de muur bevinden. Buiten de muur kan geen bijkomende verharding worden toegestaan. Het bebouwde deel heeft slechts 1 bouwlaag. Een dakterras is niet toegelaten. Er worden verder geen beperkingen naar uitzicht opgenomen.
- het aantal wooneenheden kan beperkt opgetrokken worden van 55 tot 61.
- de vergunde bovengrondse parking kan uitbreiden met maximum 4 parkeerplaatsen. Die moeten zo aangelegd worden dat ze het parkkarakter zo weinig mogelijk storen. Een ondergrondse uitbreiding van het kasteelgebouw is niet toegelaten.
- het wonen wordt niet beperkt tot serviceflats. Door het aantal toegelaten parkeerplaatsen te beperken wordt er voorkomen dat de draagkracht van het park bij het toelaten van andere woonvormen wordt voorkomen.

Het voorliggend dossier is aangepast aan de beslissingen genomen in het vooroverleg van 7 april 2011.

2 SITUERING EN GRENS RUP

Bron: 2006, Cantecroy NV, kasteel Cantecroy te Mortsel, historische beschrijving, opmeting en herbestemming

Kaart 1: situering

Kaart 2: grens RUP

Het kasteeldomein Cantecroy bevindt zich in de stad Mortsel langs de Krijgsbaan, ten noorden van Fort 4. Langs de andere zijden wordt het domein begrensd door de woonwijk Rozentuin en de verkaveling Cantecroy - dreef. De site vormt samen met Fort 4 een groene long in een dichtbebouwde stadsomgeving.

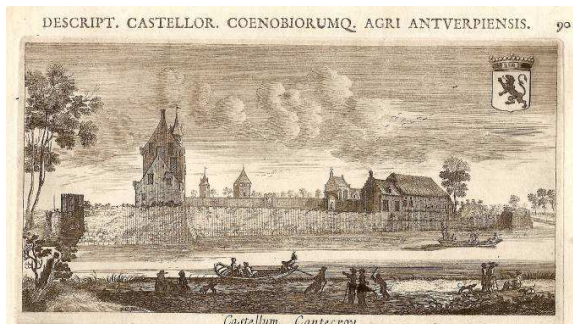
Het RUP omvat:

- het kasteeldomein Cantecroy;
- een deel van de Cantecroylaan van ongeveer 9 m breed;
- strook tuinen ten westen van de Cantecroylaan van ongeveer 8 m breed;
- de driehoekige strook langs de Krijgsbaan ingericht met volkstuintjes;
- de zonevreemde woningen en tuinen ten zuiden van het kasteeldomein.

3 HISTORIEK

Bron: Cantecroy NV, 2006, kasteel Cantecroy te Mortsel, historische beschrijving, opmeting en herbestemming

Bron: Stramien, 2003, advies kasteel Cantecroy, ruimtelijk structuurplan Mortsel



De rust en kalmte die het domein vandaag uitstraalt, doet niet vermoeden dat deze plaats een bewogen verleden heeft gekend. In bijlage 3 is de volledige bundel 'kasteel Cantecroy te Mortsel, historische beschrijving, opmeting en herbestemming' toegevoegd. Hierin wordt onder andere de historie van het kasteel uitvoerig beschreven en gedocumenteerd met kaarten en foto's.

Cantecroy is één van de oudste burchten van de Antwerpse regio. Cantecroy beheerste in de vroege middeleeuwen als militaire burcht een van de belangrijkste toegangswegen naar Antwerpen. Van de 13e tot het begin van de 17e eeuw werd het kasteel Cantecroy meermaals verbouwd tot een versterkte vesting met o.a. een hoge ronde donjon (meestertoren) die tot 1618 zou blijven bestaan.

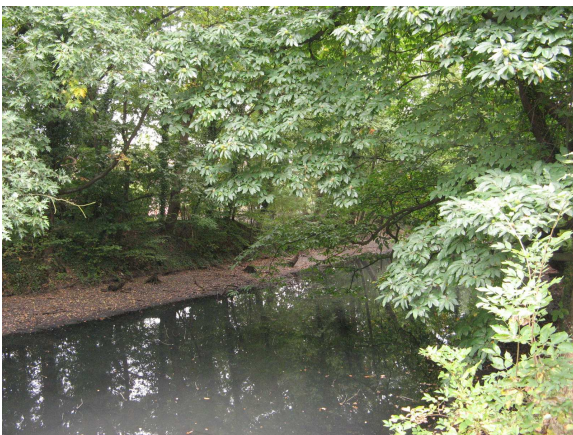
Bij de inname door de stad Antwerpen rond 1600 werden alle versterkingen en torens gesloopt. De oudste gedeelten van het huidige domein dateren dan ook van na deze periode. Zo kreeg het poortgebouw eind 17e eeuw zijn huidige vooraanzicht.

In 1945 kwam het domein in handen van Rosa Van Daele, eigenares van 'De Wolmolen' winkelketen. In 1984 werd het kasteel opgenomen in de NV Cantecroy. In 2002 overleed mevrouw Van Daele. Vandaag is het kasteel eigendom van de NV Cantecroy.

Het huidige kasteelgebouw in Vlaamse neorenaissancestijl is het resultaat van bouwwerken tussen 1950 tot nu op de plaats van een historisch burchtgebouw. Het omvat drie vleugels. Op het domein staan wel andere historische gebouwen: een kapel, een hoeve- en een poortgebouw. Deze zijn ook in recente tijden stevig verbouwd. Het gebouwenpatrimonium is daarmee weinig authentiek.

In 1984 zijn de oude delen van het kasteel Cantecroy, meer bepaald de vierkante omwalling met bastions, het poortgebouw, de kapel en de hoeve op de ringmuur beschermd als monument en is het kasteeldomein beschermd als dorpsgezicht.

Het gaat om een archeologische site. Bij het graven van de ondergrondse ruimte en het bouwen van het kasteelgebouw is er veel archeologische geschiedenis verloren gegaan. Naar alle waarschijnlijkheid zijn in de ondergrond nog historische vondsten aanwezig.



Slotgracht



Bestaand kasteelcomplex

4 ANALYSE BESTAANDE TOESTAND³

4.1 NATUUR

4.1.1 Water

Het kasteeldomein is omgeven met een slotgracht van 15 m tot 20 m breed.

4.1.2 Biologische waarderingskaart

Op de biologische waarderingskaart krijgt het kasteeldomein de aanduiding 'biologisch waardevol'. Deze aanduiding is voornamelijk gegeven omwille van het park. Over de vegetatie in de slotgracht is geen informatie beschikbaar, maar gezien de sterke beschaduwing kan verwacht worden dat deze eerder beperkt zal zijn.

Grenzend aan het kasteeldomein zijn een strook langs de Krijgsbaan, het gebied rondom het sporencomplex en het naastgelegen Fort 4, aangeduid als biologisch waardevol tot zeer waardevol.

Het kasteeldomein vormt samen met het naastgelegen Fort 4 een groene long in een stedelijke omgeving.

4.2 LANDSCHAP

Beeldbepalend is de vrijwel gesloten bomengordel op beide oevers van de omwallingsgracht rondom de site, een centrale open parkruimte met een groot kasteelvolumen in U-vorm, en perifeer twee historische bijgebouwen. De gebouwen en de gracht zijn ingebed in een waardevol park met volwassen bomen.

Omwille van de gesloten bomengordel rondom de gracht is het kasteeldomein sterk naar zichzelf gekeerd en vrij ontoegankelijk.

³ Het plan bestaande en juridische toestand en onderstaande analyse omschrijft de toestand van voor de verbouwingswerken. De ontwikkelaar is ondertussen gestart met het uitvoeren van de plannen van de stedenbouwkundige vergunningen van 29 maart 2010 en 29 november 2010 (zie punt 5.6).



Kasteelgebouw



Hoeve



Poortgebouw

4.3 BEBOUWING EN VERHARDING

4.3.1 Gebouwen

Bron: Cantecroy NV, 2006, kasteel Cantecroy te Mortsel, historische beschrijving, opmeting en herbestemming

Kaart 3: situering gebouwen en verharding

Centraal in het domein bevindt zich het kasteel, een grootschalig gebouwencomplex in historiserende stijl. Deze gebouwen zijn bouwfysisch in zeer goede toestand. In het verleden werden deze gebouwen onder andere gebruikt als appartementen, stapel- en ontspanningsruimte voor personeel. Op een hoek van het kasteel bevindt zich een kapel. Ook een oorspronkelijke kasteelmuur die een binnentuin omsluit, maakt deel uit van het huidige kasteelcomplex. Het noordelijk deel van de kasteelmuur is een gesloten muur. Het westelijk deel van de muur bestaat uit bogen met openingen.

De toegang van het domein langs de Cantecroylaan heeft een poortgebouw met een conciërgewoning. Het gebouw wordt soms ter beschikking gesteld voor recepties. Langs de wal staat een hoeve, die nu leeg staat. Deze hoeve was vroeger de woonst voor het personeel.

De bestaande gebouwen (kasteel, hoeve en poortgebouw) op de site hebben een vrij gesloten typologie met specifieke raampartijen. Er is een weinig directe relatie tussen gebouwtoegangen en het park.

Het kasteel en de kapel hebben samen een bebouwde oppervlakte van 1.700 m². Het hoeve heeft een oppervlakte van 300 m². Het poortgebouw heeft een oppervlakte van 400 m². De gezamenlijke bebouwde oppervlakte is 2.400 m². De gezamenlijke bovengrondse vloeroppervlakte is 7.829 m². Onder het kasteelgebouw bevindt zich een kelder van 1.809 m².

Ten zuiden van het kasteeldomein bevinden zich vier zonevreemde woningen.

4.3.2 Verharding

Op Kaart 3 is de bebouwing en de verharding in functie van wegen en toegangen aangeduid. Het gebied binnen de omwalling heeft een oppervlakte van 12.180 m², waarvan 2.400 m² (20%) bebouwd en 3.340 m² (27%) verhard. Iets meer dan 50% wordt ingenomen door beplanting, gazon en bossage.

4.4 WEGENIS

De site is momenteel een gesloten en ontoegankelijk parkgebied.

Kaart 4: autowegen / fiets- en wandelroutes

4.4.1 Autowegen

Bron: Cantecroy NV, 2006, kasteel Cantecroy te Mortsel, historische beschrijving, opmeting en herbestemming

Het kasteeldomein heeft één toegang via het poortgebouw naar de Cantecroylaan (noord-zuid), die kadastraal nog steeds bij het kasteeldomein hoort. Langs één zijde van de Cantecroylaan (noord-zuid) bevindt zich een parkeerstrook, waar een 40-tal wagens kan parkeren. De weg en de parkeerstrook bestaan uit kasseien.

De Cantecroylaan (noord-zuid) is afgesneden door de Krijgsbaan. Het domein is te bereiken van op de Krijgsbaan via de Neerhoevelaan of de Cantecroylaan (oost-west).

De omgeving van het kasteeldomein en de achterliggende woonwijk Rozentuin is voor autoverkeer niet met elkaar verbonden. De woonwijk wordt ontsloten via de Drabstraat naar de Krijgsbaan of de Liersesteenweg.

4.4.2 Fiets- en wandelroutes

Rond Fort 4 en het kasteeldomein Cantecroy bevindt zich een bewegwijzerde fietsroute; de Brialmontroute.

5 ANALYSE JURIDISCHE TOESTAND⁴

5.1 GEWESTPLAN: K.B. 3.10.1979

Kaart 5: gewestplan

Het plangebied ligt integraal in parkgebied. Het plangebied sluit in het zuiden aan bij het parkgebied van Fort 4. Ten oosten en ten westen wordt het begrensd door woongebied. In het noorden aan de overzijde van de Krijgsbaan bevindt zich de bedrijvenszone Heirbaan – Ijzerenweglei.

5.2 WATERTOETS

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Met de watertoets wordt nagegaan of een ingreep schade kan veroorzaken aan het watersysteem. Het watersysteem is het geheel van oppervlaktewater, grondwater en de natuur die daarbij hoort. Bij elke beslissing over een plan dient de vergunningverlenende overheid na te gaan of er schade kan ontstaan aan dit watersysteem. Het plan dient dan ook de nodige elementen te bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.

In de watertoets komen de volgende aspecten aan bod: hemelwaterberging en infiltratie, kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, kwantiteit van grond- en oppervlaktewater, watervoorziening, waterafhankelijke natuurwaarden en waterzuivering en riolering.

Veiligheid

Het kasteeldomein Cantecroy valt niet binnen de grenzen van de effectief overstromingsgevoelige gebieden of de mogelijke overstromingsgevoelige gebieden. De zonevrije woningen zijn niet gelegen binnen de grenzen van de effectief overstromingsgevoelige gebieden of de mogelijke overstromingsgevoelige gebieden.

Infiltratie/ hemelwaterberging kasteeldomein

Op de oppervlakte van de gebouwen en verharding is er geen infiltratie van neerslagwater. Het hemelwater vloeit hier gecontroleerd af en wordt afgevoerd naar de rand van de verharding of naar de walgracht rondom het kasteeldomein. De Cantecroylaan (noord – zuid) en de parkeerstrook zijn uitgevoerd in kasseien, dit laat gedeeltelijke infiltratie toe. Het afvloeiende water van de verharding loopt naar de walgracht.

⁴ Het plan bestaande en juridische toestand (formaat A1) wordt later toegevoegd.

Volgende inspanningen dienen geleverd te worden:

- Hemelwater moet maximaal ter plaatse indringen in de bodem.
- De walgracht moet kunnen bufferen. Een knijpconstructie kan op de overloop voorzien worden.
- Opvang en gebruik van hemelwater (cf. gemeentelijke en/of gewestelijke bouwverordening). Minimale aansluiting van wc en/of buitenkraan. Tevens dient nagegaan in hoeverre regenwater bruikbaar is voor poetswerkzaamheden.
- De afvoer van daken en (half)verharde oppervlakken moet op het domein zelf kunnen infiltreren. Voldoende buffercapaciteit moet voorzien worden. Een buffervolume van minimum 25 m³ per 1000 m² aangesloten oppervlakte (half)verharding of dak moet voorzien worden.
- Rechtstreekse lozing van regenwater in het openbaar riool is niet toegestaan.
- De aansluiting van een parking of weg als verharde oppervlakte op een gracht of infiltratiesysteem moet via een oliescheider gebeuren.

Infiltratie/ hemelwaterberging zonevreemde woningen

De gemeentelijke en/of gewestelijke bouwverordening inzake hemelwater is van toepassing.

Oppervlaktewaterkwaliteit

De afvoer van (overtollig) regenwater en afvalwater dient 100% gescheiden te gebeuren en te blijven. Afvalwater dient afgevoerd te worden naar een (gescheiden) rioleringsstelsel of naar een eigen waterzuiveringsinstallatie (gebouwd volgens de code van de goede praktijk, zie ook www.waterloketvlaanderen.be).

Oppervlaktewaterkwantiteit

Zie hogere maatregelen i.v.m. berging en infiltratie

5.3 LANDSCHAPSATLAS

Binnen het plan komen geen beschermde landschappen of ankerplaatsen voor. Er komen geen relictzones, lijn- of puntrelicten voor in het plangebied. De omgeving van de oude delen van het kasteel Cantecroy is beschermd als dorpsgezicht omwille van de historische waarde.

In de directe omgeving is de relictzone 'Fort 4' gelegen. Deze zone ligt ten zuidwesten van het plangebied en maakt deel uit van de Fortengordel rechtoever. Ten oosten van het plangebied ligt de relictzone 'Kasteeldomeinen Z-ZO Antwerpen en randgemeenten'.

5.4 BESCHERMDE MONUMENTEN / BESCHERMD DORPSGEZICHT

Bron: Koninklijk Besluit van 11-04-1984

Kaart 6: beschermde monumenten / beschermd dorpsgezicht

De oude delen van het kasteel Cantecroy, meer bepaald de vierkante omwalling met bastions, het toegangsgebouw (poortgebouw), de kapel en de boerderij (hoeve) op de ringmuur zijn beschermd als monument omwille van hun historische waarde. De omgeving van de oude delen van het kasteel Cantecroy is beschermd als dorpsgezicht omwille van de historische waarde.

5.5 VERGUNNINGEN GEBOUWEN

Bron: Cantecroy NV, 2006, kasteel Cantecroy te Mortsel, historische beschrijving, opmeting en voorstel herbestemming

Kaart 7: vergunningstoestand

In bijlage 4 is een document toegevoegd met een volledige omschrijving van de vergunningstoestand van de gebouwen in het kasteeldomein.

De bouw van het kasteel is gestart in 1950 en beëindigd eind jaren 1970.

De hoeve, de kapel, het poortgebouw en een klein deel van het kasteelgebouw (zuidelijke vleugel) zijn gebouwd voor 1962 en worden dus vergund geacht. De noordelijke en de westelijke vleugel van het kasteel werd tussen 1955 en 1973 uitgebreid. Hiervan zijn geen vergunningen beschikbaar⁵. Het document in bijlage gaat er van uit dat alle thans bestaande gebouwen te beschouwen zijn als hoofdzakelijk vergund.

De zonevreemde woningen ten zuiden van het kasteeldomein zijn vergund. Hieronder wordt een overzicht gegeven van de vergunningstoestand van de zonevreemde woningen.

Tabel 1: vergunningen zonevreemde woningen

Perceelnummer	Datum vergunning	Dossiernr. vergunning	Omschrijving vergunning
B 143/P/2	21 juli 1957	6170	wijzigen dak
B 143/N/2	23 juli 1957	6171	wijzigen dak
B 143/Y/2	26 april 1983	9003/A/13180	bouwen van een woning

⁵ In principe wordt er van uit gegaan dat waarvoor er geen vergunningen voorhanden zijn, dat dat niet vergund en in principe dus ook niet bestaat. De realiteit leert wel dat dit gebouw nooit zal afgebroken worden en dat een herbestemming van het kasteelgebouw gewenst is.

B 143/Z/2	12 mei 2003	2002/0119	bouwen van een woning
-----------	-------------	-----------	-----------------------

5.6 STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN

Op 29 maart 2010 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend aan de Zilver Avenue Participatiemaatschappij NV voor:

- De grondige verbouwing en renovatie, met respect voor de bestaande gevels van de bestaande gebouwen gelegen binnen de omwalling van het parkdomein Cantecroy te Mortsel. Het gaat om 2 gebouwen binnen de omwalling met name het kasteel (het poortgebouw werd uit de vergunning gesloten) en de hoeve die gerenoveerd worden tot 50 serviceflats, een conciërgewoning en gemeenschappelijke ondersteunende functies.
- De aanleg van een bijkomende brugconstructie over de slotgracht en de parkaanleg van het kasteeldomein 'Cantecroy'.
- Het aanleggen van 36 bovengrondse parkeerplaatsen naar rato van 0,6 parkeerplaatsen per flat.

Figuur 1: plan stedenbouwkundige vergunning 29-03-2010



Op 29 november 2010 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend aan de heer Van Wallendael Eduard Jan, voor nv Cantecroy voor:

- Restauratie van het bestaande poortgebouw, met respect voor de bestaande gevels en historisch waardevolle interieurelementen.
- Omvorming tot 5 serviceflats, een conciërge en een onthaal.

Deze stedenbouwkundige vergunningen werden verleend op basis van de op dat moment geldende decretale stedenbouwkundige regels voor deze plek.

5.7 ZONEVREEMDE WONINGEN

Kaart 8: zonevrije woningen, goedgekeurde verkavelingen en BPA's

Ten zuiden van het kasteeldomein bevinden zich 4 zonevrije woningen met diepe tuinen in parkgebied.

5.8 GOEDGEKEURDE VERKAVELINGEN / BPA'S

Zie Kaart 8: zonevrije woningen, goedgekeurde verkavelingen en BPA's

Binnen het projectgebied bevinden zich geen goedgekeurde verkavelingen.

Grenzend aan het projectgebied bevinden zich twee goedgekeurde verkavelingen. In de Cantecroylaan (oost-west) zijn 13 kavels opgenomen in een geadviseerde verkaveling. Deze verkaveling dateert van 18 oktober 1960. Zes kavels aanleunend bij de Cantecroylaan (noord-zuid) zijn opgenomen in de verkaveling Cantecroy - dreef van 31 januari 1977.

Tussen de Cantecroy - dreef van 31 januari 1977 en de Cantecroylaan (noord-zuid) bevindt zich een strook van 8 m breedte onbestemde zone. Deze zone is vandaag ingericht als tuin van de naastgelegen woonpercelen. Ze is eigendom van de stad Mortsel maar wordt verhuurd aan de naastgelegen woonpercelen. De huurovereenkomst voor de tuinen naast de woonpercelen in de strook onbestemde zone is grotendeels opgezegd en zal binnenkort volledig opgezegd worden. Dit gebied zal openbaar domein worden en wordt waarschijnlijk ingericht als parking.

Voor de woonwijk Rozentuin is het BPA Drabstraat van kracht. Een deel van het buitenglacijs van Fort 4 is opgenomen in het BPA buitenglacijs – Fort 4.

5.9 ZWARTE PUNTEN VAN BODEMVERONTREINIGING

Binnen het plangebied zijn er geen gegevens bekend bij OVAM. Er zijn ook geen aanwijzingen dat vroegere activiteiten aanleiding zouden kunnen geven tot bodemverontreiniging.

5.10 ARCHEOLOGISCHE SITES

Bron: mail Alde Verhaert, Erfgoedconsulent archeologie, Agentschap R-O Vlaanderen-Onroerend erfgoed Antwerpen

Hieronder is de informatie uit de Centrale Archeologische Inventaris en het informeel advies van het Agentschap R-O Vlaanderen onroerend erfgoed Antwerpen betreft het kasteel Cantecroy toegevoegd.

Tabel 2: informatie Centrale Archeologische Inventaris

	Informatie
Beschrijving	- Andere benaming is kasteel Canti(n)crode. Kasteel met vierkante omwalling en omgrachting. - Bodem: OB; streek errond: KUNST (met Lda- en Lca-bodem).
Verfijning1	- Late Middeleeuwen
Opmerkingen	- Heerlijkheid eerste keer vermeld in 1289 - 13de -14de eeuwse oorsprong - Midden 15de eeuw: verbouwingen en vergroten kasteel; slotgracht - Ca. 1570: versterkt kasteel: ringmuur rond aarden wal, en hoekbastions en verhoogd artillerieterras - 1618: ontmanteling kasteel (enkel poortgebouw, kapel en boerderij met stallen overblijven) - 2de helft 17de eeuw: poortgebouw wordt herenhuis.
Klasse	- Gebouwen, versterkt kasteel
Bibliografie	- Bouwen door de eeuwen heen, 10n 2, pp. 649-651. - DE GROODT F. (1934): Cantecroy, burcht en heerlijkheid, Antwerpen. - Heemkundige kring Mortsel (1957): Heemkundige kring Mortsel. Jaarboek, Mortsel, p. 98 (kaartje Tien-denwijken van Mortsel in 1699 (wijk VI)). - VAN DEN BERGH P. (1971): Kastelenjaar 1971: het kasteel van Cantincrode, in: Heemkundig handboekje voor de Antwerpse randgemeenten, jg. 19, 3, pp. 20-31.

De kans is zeer groot dat zich nog oudere voorgangers van het huidige kasteel op het terrein bevinden. In eerste instantie is het aangewezen bodemingrepen zo veel mogelijk te vermijden (behoud in situ van archeologisch erfgoed).

Indien dit niet haalbaar blijkt, dient elke ontwikkeling (vb inplanting ondergrondse parkeergarage) met ingreep in de bodem voorafgegaan te worden door een archeologisch vooronderzoek. Op basis van dit vooronderzoek wordt beslist of een opgraving noodzakelijk is, of dat het wenselijk is geplande ingrepen elders in te planten of op een andere wijze uit te voeren.

De bijzondere voorschriften voor een archeologisch vooronderzoek en/of opgraving worden opgesteld naar gelang de aard van de ingreep en kunnen bekomen worden bij het Agentschap R-O Vlaanderen onroerend erfgoed Antwerpen.

Belangrijk is dat het zorgplichtprincipe geldt (art 4 archeologiedecreet): degen die baat heeft bij de aantasting van archeologisch erfgoed dient ook de nodige middelen en tijd te voorzien voor een volwaardig onderzoek.

Een volwaardig onderzoek is gebeurd naar aanleiding van de bouwaanvraag van 29-03-2010. Tijdens het veldonderzoek zijn binnen het plangebied verschillende archeologische indicatoren aangetroffen die voornamelijk te plaatsen zijn vanaf de late middeleeuwen tot en met het heden⁶. De volgende aanbeveling is in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen: Elke toekomstige ingreep in de bodem van het domein dient archeologisch begeleid te worden dan wel op voorhand onderworpen te worden aan een archeologisch vooronderzoek in de vorm van proefsleuven of -putten.

5.11 OPENBARE WEGEN VOLGENS DE ATLAS DER BUURTWEGEN

Kaart 9: openbare wegen volgens de atlas der buurtwegen en rooilijnplannen

In het plangebied zijn twee buurtwegen aanwezig. De buurtweg nr. 25 bevindt zich ter hoogte van de Cantecroylaan (noord-zuid) en loopt verder zuidelijk door fort IV. De buurtweg nr.30 bevindt zich ten zuiden van de walgracht en vormt een verbinding tussen de Cantecroylaan (oost)west) en de woonwijk Rozentuin. De buurtweg nr. 30 is ten zuiden van de walgracht niet meer zichtbaar.

5.12 ROOILIJNPLANNEN

Bron: www.provant.be

Zie Kaart 9: openbare wegen volgens de atlas der buurtwegen en rooilijnplannen **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**

Voor de Cantecroylaan (noord-zuid) bestaat een rooilijnplan.

5.13 ERFDIENSTBAARHEDEN VAN OPENBAAR NUT

Er zijn geen erfdiensbaarheden van openbaar nut gekend.

⁶ Bron: 23/08/2010, Condor Archaeological research, Archeologische begeleiding

6 PLANNINGSCONTEXT

6.1 RELATIE MET HET RSPA

Binnen de hoofdruimte Antwerpse fragmenten behoort Mortsel tot de deelruimte Grootstedelijk Antwerpen. De volgende doelstellingen zijn hier opgenomen:

- Het vernieuwen van het grootstedelijk gebied, wat zich o.a. vertaalt in het realiseren van de groenstructuren en het vernieuwen van woonomgevingen;
- Het verbeteren van de bereikbaarheid, o.a. door de uitbouw van fietsverbindingen;
- Het uitbouwen en inrichten van grootstedelijke assen zoals de Militaire baan (R11) van Mortsel tot Wijnegem (shopping center). Deze assen overstijgen het lokale niveau, bovenlokale functies zoals openbaar vervoer en groenstructuren worden op deze assen geënt en in een kwalitatief stedenbouwkundig en architecturaal geheel georganiseerd.

Het plangebied sluit aan bij het Fort IV. In het RSPA zijn de fortengordels geselecteerd als bakenreeksen. Voor de binnenste fortengordel werd een structuurvisie uitgewerkt (Studie Herover de fortengordel, Stramien 2002). De provincie stelt een gebiedsgerichte, geïntegreerde aanpak van de binnenste en de buitenste fortengordels voorop, waarbij volgende doelstellingen van belang zijn:

- Het versterken van de ruimtelijke samenhang van de beide fortengordels;
- Het behouden en het versterken van de cultuurhistorische en de ecologisch-landschappelijke waarde van de fortengordels;
- Het verhogen van de toegankelijkheid van de fortengordels;
- Het stimuleren van de herontwikkeling van de fortengordels.

In de studie 'Herover de fortengordel' wordt voor elk fort een ontwikkelingsperspectief uitgewerkt. Binnen deze studie wordt fort IV gezien als 'basisfort' met als hoofdfunctie onthaal voor de gehele fortengordel.

6.2 RELATIE MET HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN MORTSEL

Bron: Stramien, juni 2006, ruimtelijk structuurplan Morsel

6.2.1 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan informatief deel

Het kasteeldomein Cantecroy zorgt samen met Fort 4 en de open ruimte Drabstraat voor een groene verademing binnen het dichte bebouwde weefsel van Morsel.

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan richtinggevend deel ⁷

Het kasteeldomein vormt een gewenst structuurbepalend element van de gewenste groenstructuur van de stad Morsel.

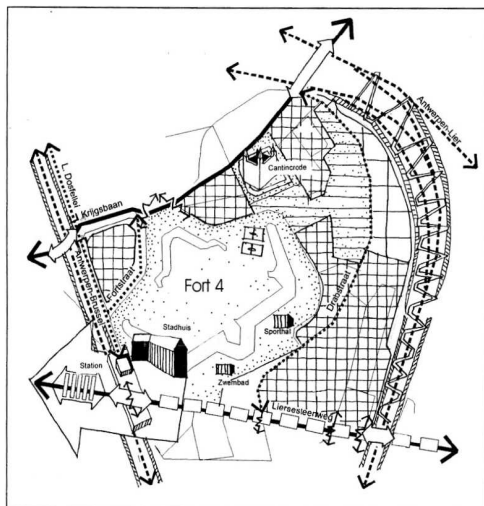
De gracht van het kasteeldomein Cantecroy heeft een grote biologische waarde en is aangeduid als een zone met prioriteit voor natuur. Het beleid is hier gericht op het behoud en de verdere ontwikkeling van de huidige biologische waarde of de ontwikkeling van een hogere biologische waarde. Dit houdt ruimtelijke randvoorwaarden in voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige ecotopen.

Er moet aandacht gaan naar de relatie tussen de groene delen (vestinggracht, buitenglacijs) van Fort 4 en de gracht van het kasteeldomein Cantecroy. De toegankelijkheid moet hier vergroot worden en educatieve projecten kunnen hier tot stand worden gebracht.

Het waardevolle parkgebied dient als totaliteit gerespecteerd te worden. Nieuwe interventies mogen geen schade toebrengen aan het landschappelijke karakter.

Hieronder zijn de ontwikkelingsmogelijkheden uit het richtinggevend gedeelte van het GRS Morsel opgenomen.

Herbestemming als woongebied -Woningen in parkgebied (blz 152 lid 4.4; blz 166; blz 167)



Bestaande ruimtelijke structuur deelgebied Fort 4 - Drabstraat



Gewenste ruimtelijke structuur

⁷ “§3. Het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan is het deel van het ruimtelijk structuurplan waarvan een overheid bij het nemen van beslissingen niet mag afwijken, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen. De uitzonderingsgronden voor een afwijking worden uitgebreid gemotiveerd. Ze mogen in geen geval een aanleiding zijn om de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit van welk gebied ook in het gedrang te brengen.”

1. Nieuwe ontwikkelingen van het **parkdomein Cantecroy** dienen gerealiseerd te worden **binnen de contouren van het bestaande gebouwencomplex**⁸ en rekening houdend met de landschappelijke kwaliteiten van het parkdomein.
2. **Een ruime waaier van bestemmingen** is mogelijk binnen de sfeer van (al dan niet publieke) **gemeenschapsvoorzieningen**. Nieuwe functies mogen aangevuld worden met wonen. **Nieuwbouw en/of sloop is mogelijk mits respect voor de huidige structuur van het gebouwencomplex als een conglomeraat van bij elkaar horende onderdelen.**
3. Te grootschalige functies die nefast zijn voor de directe omgeving zijn niet mogelijk, gelijk welke nieuwe bestemming mag trouwens geen hinder veroorzaken voor de aanpalende straten. Onder meer wild parkeren wordt dan ook niet getolereerd. **Ook in het domein zelf is een omvangrijke parking niet toegelaten, omdat deze het parkkarakter te negatief zou beïnvloeden wat ongewenst is.** Bereikbaarheid zal bij de uiteindelijke keuze voor een nieuwe bestemming een belangrijke randvoorwaarde vormen.
4. Het waardevolle parkgebied dient als totaliteit gerespecteerd te worden. Nieuwe interventies mogen geen schade toebrengen aan het landschappelijke karakter.
5. Bij de ontwikkeling van het domein is de ruimtelijke link met het fort een belangrijke randvoorwaarde. De realisatie van een nieuwe bestemming dient tevens gepaard te gaan met een **historisch en archeologisch onderzoek van het gebouwencomplex**. De historische meerwaarde dient gerespecteerd en moet integraal deel uitmaken van de nieuwe site.
6. Onderzoek moet uitmaken of de **onvergunde gebouwen** geregulariseerd kunnen worden. Bij de opmaak van een RUP is een aanzet van ruimtelijke koppeling met Fort 4 noodzakelijk om zo een samenhangend geheel te realiseren.
7. Gewenste ontwikkeling: Het kasteeldomein Cantecroy dient in de toekomst **publiekelijk ontsloten** te worden met **fiets- en wandelroutes**. Als parkgebied kan het aansluiten bij de grotere groenstructuur van Fort4 en de groene corridor.

⁸ De omschrijving “contouren van het bestaande gebouwencomplex” is in het GRS opgenomen om het onderscheid te maken met “het bestaande gebouwencomplex”. Contour slaat in het GRS minimaal op een omtreklijn om elk van de gebouwencomplexen poortgebouw, hoeve en kasteelgebouw apart. Deze omtreklijn omvat voor het kasteelgebouw ook de ommuurde, onderkelderde ruimte. Contour slaat niet op een omtreklijn die het poortgebouw, hoeve en kasteelgebouw strak omvat. Dit is een zo ruime definitie van uitbreidingsperimeter, dat dit niet lijkt te stroken met de geest van “respect voor de huidige structuur van het gebouwencomplex als een conglomeraat van bij elkaar horende onderdelen” die verderop in het GRS wordt genoemd voor nieuwbouw en/of sloop.

8. Stappen in de ontwikkeling voor het stadsdeel Fort 4 – Drabstraat. Voorzieningen: regularisering gebouwen-complex (kasteel Cantecroy) en **herbestemming met (semi-)publiek karakter**.
9. Voor de zonevreemde woningen in de Neerhoevelaan zijn geen specifieke bepalingen opgenomen in het GRS.

6.3 GNOP

Bron: Stramien, juni 2006, gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Mortsel

Het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan voor Mortsel werd door de gemeenteraad goedgekeurd in december 1996. De bedoeling van een GNOP is het natuurontwikkelingsbeleid van de gemeente vast te leggen. Naast een beschrijving van de bestaande toestand wordt er ook een actieplan voorgesteld met het oog op kwalitatieve verbetering van de landschappelijke en natuurlijke waarden binnen de gemeente.

In het GNOP werden volgende algemene beleids- en beheersvoorstellen geformuleerd, om de natuur- en beleavingswaarde van de resterende groene ruimte te vergroten: maximaal behoud van open ruimte en maximale realisatie van de parkgebieden zoals aangeduid op het gewestplan.

De actuele biologische waarde van het parkdomein Cantecroy is eerder gering. Als verbindend element tussen het biologisch meer interessante Fort 4 en de open ruimte ten noorden van de spoorweg is het domein nochtans niet onbelangrijk. Mits een aangepast meer natuurgericht beheer van de walgracht en het parkbos, kunnen in het parkdomein toch belangrijke natuurwaarden worden ontwikkeld.

6.4 MASTERPLAN FORT 4 / RUP FORT 4

De stad Mortsel heeft een masterplan opgemaakt voor Fort 4. Dit plan opteert voor de restauratie van het binnenfort in zijn historische staat en voor de afbraak van een aantal loodsen die in de loop van de jaren zijn bijgebouwd.

De stad Mortsel is gestart met het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor Fort 4. Het stadsbestuur wenst aan het Fort 4 zowel een lokale als regionale uitstraling te geven. Via het RUP zal aangegeven worden welke delen van Fort 4 louter als natuurgebied dienen te worden beschouwd en welke delen een parkfunctie krijgen en dus toegankelijk worden voor iedereen. Het RUP dient tevens de bestemmingen en herbestemmingen van de historische gebouwen en aangrenzende straten vast te leggen. In het RUP zal onder andere ook een uitspraak worden gedaan over welke loodsen in de toekomst afgebroken zullen worden.

6.5 HARMONISCH PARKBEHEER

Bron: www.bosengroen.be

De afdeling Bos en Groen, het huidige Agentschap voor Natuur en Bos, stelde begin 2002 de principes van harmonisch park- en groenbeheer voor. Deze visie gaat uit van een evenwichtige samenhang tussen mensgerichte, natuurgerichte en milieugerichte beleids- en beheersmaatregelen. Vanuit twaalf uitgangspunten zijn zes pijlers voor het moderne park- en groenbeheer afgebakend: duurzaamheid, dynamiek, diversiteit, mensgerichtheid, natuurgerichtheid, milieugerichtheid. De gemeente heeft een parkbeheersplan opgemaakt voor Fort 4. Een must voor het optimale beheer van het domein Cantecroy is dat ook voor dit domein een harmonisch parkbeheerplan wordt opgemaakt.

7 VISIE

Bron: Stramien, 2003, advies kasteel Cantecroy, richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Mortsel

Publiek park en de relatie met Fort 4

Cantecroy is nu een omwald en ontoegankelijk parkgebied. Ook Fort 4 was ooit een gesloten plaats als militair domein. Fort 4 is intussen een publiek park. Beide groendomeinen met hun meer of minder historisch waardevolle structuren en gebouwen moeten optimaal toegankelijk zijn voor parkbezoekers en de gebouwen moeten plaats bieden aan (semi-)publieke functies. Er moet een harmonisch park- en groenbeheerplan voor beide domeinen opgesteld worden⁹.

Fort 4 heeft een wandelparcours en er komen naast de bestaande hoofdtoegangen nog bijkomende wandeltoegangen. Het kasteeldomein Cantecroy dient ook in de toekomst publiekelijk ontsloten te worden met fiets- en wandelroutes. Het ligt voor de hand dat beide domeinen een vlotte verbinding krijgen. Parkbezoekers mogen geen barrière ondervinden. Een van de nieuwe wandeltoegangen tot Fort moet tegenover de publieke ingang tot Cantecroy voorzien worden en deze noordoosthoek van Fort 4 moet als een mooi parkdeel (her)ingericht worden. Verder moet er een ecologische verbinding zijn die op maat is van de aanwezige natuurwaarden in beide domeinen. Zo is een waterverbinding tussen de fortgracht en de vierkante omwalling gewenst. Het onderbreken van de Neerhoevelaan op het raakpunt tussen beide domeinen lijkt vanuit dit perspectief meer dan aangewezen.

Behoud van het beschermd dorpsgezicht, de monumenten en het park

Domein Cantecroy is een kasteelsite met een zeer lange voorgeschiedenis. Historische elementen zijn de omwalling, het poortgebouw, de hoeve en de kapel. Op de site van een historisch kasteel werd tussen 1950 en 1979 een omvangrijk nieuw kasteel gebouwd in Vlaamse neorenaissancestijl. De gebouwen en de omwallingsgracht zijn inbed in een waardevol park met volwassen bomen. De site vormt samen met Fort 4 een groene long in een dichtbebouwde stadsomgeving. Beeldbepalend is de vrijwel gesloten bomengordel op beide oevers van de gracht rondom de site, een centrale open parkruimte met een groot kasteelvolumen in U-vorm en perifeer twee historische bijgebouwen. Deze opbouw van de site moet behouden blijven.

Ook de culturele onderdelen van de groenstructuur (boomgroepen, paden, graspartijen en de gracht) vormen een integraal onderdeel van de site. De analyse en het beheer ervan gebeurt in een harmonisch park- en groenbeheerplan.

⁹ De gemeente heeft ondertussen een park- en groenbeheerplan opgemaakt voor Fort 4.

Behoud en ontwikkeling van waardevolle ecotopen

Het kasteeldomein Cantecroy heeft een biologische waarde. Een aangepast intern en extern beheer moet een behoud en verdere ontwikkeling van de biologische waarde verzekeren (oa. voor de omwallingsgracht een helder watersysteem met structuurrijke oevers in tegenstelling tot een troebel systeem met steile grachtkanten). Dit beheer wordt omschreven in een harmonisch park- en groenbeheerplan.

Behoud staat nieuwe ontwikkeling niet in de weg

Voor het behoud van de site is een zinvolle invulling van het kasteelgebouw noodzakelijk. Het in standhouden van een dergelijk groot bouwvolume vertegenwoordigt een grote kost.

Het RUP onderkent deze noodzaak en formuleert randvoorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen, met de voorkeur voor gemeenschapsvoorzieningen, aangevuld met wonen. De belangrijkste randvoorwaarde is het behoud van de beeldbepalende elementen¹⁰.

Nieuwe toegevoegde bebouwing die nodig is voor ontwikkelingen op het domein Cantecroy, moeten een onderdeel gaan vormen van het bestaande kasteelcomplex. De oppervlakte park kan niet verkleind worden.

Historisch onderzoek onderdeel van herbestemming

Van de verschillende bouwperiodes zijn er hoogst waarschijnlijk nog meerdere archeologische relictten aanwezig in de ondergrond. Verbouwingen of nieuwbouw van het bestaande gebouwencomplex zijn toegelaten en zullen verstoring of zelfs verwijderen van bodemlagen nodig maken. Dit wordt principieel aanvaard, mits een volledige archeologische documentatie van de uitgegraven bodemvolumes volgens de regels van de kunst.

¹⁰ Beeldbepalend is: gesloten bomengordel op beide oevers van de gracht rondom de site, een centrale open parkruimte met een groot kasteelvolumen in U-vorm en perifeer twee historische bijgebouwen.

Publieke ontsluiting als kader voor herbestemming

Het 3,2 ha grote kasteeldomein vraagt om een doordachte zoektocht naar mogelijke herbestemmingen. De schaal van het gebouwencomplex en de bruikbare hoeveelheid vloeroppervlakte zijn aanlokkelijk om grootschalige bestemmingen aan te trekken. De draagkracht van het domein en zijn directe omgeving zijn echter beperkt. Een optimale afstemming van de nieuwe functie(s) en de ruimtelijke draagkracht is dan ook essentieel.

Het park moet grotendeels publiek worden en een deel van de gebouwen moet (semi) publieke functies bevatten. Een ruime waaier van (semi) publieke bestemmingen (gemeenschapsvoorzieningen, horeca, ...) ¹¹ zijn mogelijk. (Semi) publieke functies worden aangevuld met wonen.

Grootschalige functies die nefast zijn voor de directe omgeving zijn niet mogelijk.

Geen extra druk voor aanpalende woonstraten

De aanpalende woonstraten zijn niet geschikt voor een grote toestroom van gemotoriseerd verkeer. Een voldoende aantal parkeerplaatsen voor de bewoners moet binnen het parkdomein voorzien worden. Een strook langs de Cantecroylaan kan volstaan voor een 40-tal wagens van bezoekers aan het parkdomein en de publieke functies op Cantecroy ¹².

¹¹ Onder gemeenschapsvoorzieningen dient te worden begrepen voorzieningen die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. Hieronder worden ook socio-culturele inrichtingen begrepen. We denken hier bijvoorbeeld aan: vestigingszetel heemkundige kring Mortsel, horecagelegenheid, tentoonstellingsruimte, kinderopvang (crèche),

¹² Als overloopparking kan eventueel de parking achter de loods van Fort 4 langs de Neerhoevelaan gebruikt worden.

8 UITWERKING VAN HET RUP

8.1 BESTEMMINGEN RUP

Zie grafisch plan

Het RUP heeft een oppervlakte van 4,6 ha.

De volgende bestemmingen worden in het RUP opgenomen:

1. Artikel 1: zone park
2. Artikel 2: bebouwing in parkzone
3. Artikel 3: zone voor wegenis Cantecroylaan
4. Artikel 4: zone voor volktuintjes in een parkachtig kader
5. Artikel 5: zone voor buffer
6. Artikel 6: zone voor wonen
7. Artikel 7: zone voor tuinen

8.2 INRICHTINGSPRINCIPES RUP

Het kasteeldomein Cantecroy is een historische site. Het is ook een archeologische site. Naar alle waarschijnlijkheid zijn in de ondergrond nog historische vondsten aanwezig. Een archeologisch vooronderzoek is nodig bij graafwerken.

Het beheer van het parkdomein en alle inrichtingen moeten kaderen binnen een duurzame ontwikkeling. Voor gebouwen vertaalt dat zich in aspecten van duurzaam bouwen, voor het park in een harmonisch park- en groenbeheer, integraal waterbeheer en een minimale milieubelasting.

Voor het behoud en de ontwikkeling van waardevolle ecotopen en de cultureelrijke onderdelen van de groenstructuur op het kasteeldomein is het opstellen van een harmonisch park- en groenbeheerplan noodzakelijk. Enkel streekeigen beplanting en typische parkbomen en beplantingen zijn toegelaten.

Bij het inrichten van dit gebied moet er gestreefd worden naar een duurzame energiehuishouding. De verhardingen van parkeerruimten, autowegen, wandel- en fietswegen moeten aangelegd worden in waterdoorlatende verhardingen, het hemelwater moet gerecupereerd worden, de slotgracht moet fungeren als tijdelijke waterbuffer en voor de slotgracht wordt een helder watersysteem nagestreefd.

In het kader van de toegankelijkheid van gebouwen en openbare ruimten¹³ wordt elke aanvraag tot vergunning die betrekking heeft op een publieke ruimte voor advies voorgelegd aan het Centrum voor Toegankelijkheid Provincie Antwerpen (Boomgaardstraat 22, bus 101, 2600 Antwerpen, 03/240.56.47 of www.provant.be, Welzijn, Toegankelijkheid) alvorens de stedenbouwkundige vergunning af te leveren. De aanvrager dient alle informatie te verstrekken die nodig is om de toegankelijkheid te evalueren.

Artikel 1: zone park

Het plangebied is bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarde van het kasteeldomein. Het kasteeldomein moet zodanig worden ingericht dat het zijn ecologische, landschappelijke en sociale functie blijvend kan vervullen.

Het kasteeldomein wordt ook een park voor de bewoners van Mortsel. De groene buitenruimte van het kasteeldomein wordt voor het grotendeel publiek toegankelijk. Fiets- en wandelverbindingen moeten worden voorzien in het park.

Toegelaten constructies

Constructies die horen bij de aanleg van het park zoals wegwijzers, informatieborden, zitbanken, verlichtingsarmaturen,... zijn toegelaten. De aanleg van sportterreinen of openluchtzwembaden is niet toegelaten. Afsluitingen zijn niet toegelaten binnen de walgracht. De walgracht fungeert als afsluiting voor de zone binnen de walgracht. In de parkzone daarbuiten is het plaatsen van een afsluiting oa. voor dieren wel toegelaten.

Verharde oppervlakte

In het kader van de recente toegekende bouwvergunning van 29 maart 2010 zijn nieuwe verhardingen binnen het kasteeldomein toegestaan voor het realiseren van parkings, paden, toegangswegen, ... Een bijkomende verharding is in het RUP enkel toegelaten voor het voorzien van 4 bijkomende parkings en het aanleggen van een publiek terras binnen de kasteelmuur. Enkel terrassen kunnen voorzien worden in een gesloten verharding. De rest moet bestaan uit een waterdoorlatende verharding.

¹³ Onder publieke ruimte wordt verstaan: de openbare en niet-openbare gebouwen die voor het publiek toegankelijk zijn, met inbegrip van de praktijken voor vrije beroepen, de openbare en niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, alsook elke ander domein, infrastructuur, gebouw of plaats die voor het publiek toegankelijk is.

Bestaande toegang / Nieuwe toegang

De bestaande toegangsweg ter hoogte van het poortgebouw aan de Cantecroylaan dient behouden te blijven. Een bijkomende toegang aan de achterzijde van het kasteeldomein is toegelaten.

Een nieuwe toegang via een tijdelijke brug aan de achterzijde van het kasteeldomein is momenteel al gerealiseerd voor het uitvoeren van de werkzaamheden aan het kasteeldomein. In de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning van 29 maart 2010 is het voorzien van een toegang aan de achterzijde door het voorzien van een nieuwe brug voorzien. Deze nieuwe toegang wordt voor de bewoners van het kasteeldomein de toegang tot hun parking. De nieuwe toegangsweg dient het parkkarakter zo minimaal mogelijk te schaden.

Parkeren

Maximaal 40 parkings voor bewoners zijn te voorzien op de site binnen de omwalling. Dit aantal parkeerplaatsen komt neer op 3 parkeerplaatsen per 2 flats. Ten opzichte van de huidige bouwvergunning (36 parkeerplaatsen voor bewoners) laat het RUP een lichte uitbreiding toe (+ 4 parkeerplaatsen).

De 40 parkeerplaatsen voor bewoners kunnen bovengronds of ondergronds worden voorzien.

Parkeerplaatsen voor de publieke functies in het parkdomein bevinden zich buiten de walgracht van het kasteeldomein. Langs de Cantecroylaan (buiten de walgracht) wordt een parking voor maximaal 40 wagens ingericht.

Om een negatieve impact van de bovengrondse parking te vermijden moet deze visueel worden afgeschermd door middel van een groen kader rondom.

Fiets- en wandelpaden doorheen het park

In heel het parkdomein kunnen paden gecreëerd worden voor zowel de bewoners als de bezoekers van het park. Minstens één publieke fiets- en wandelweg moet door het parkgebied (over de walgracht en dus niet in de rand) voorzien worden. Gemotoriseerd verkeer is op deze paden niet toegestaan.

8.2.1 Artikel 2: bebouwing in parkzone

Nieuwe functie

De drie gebouwencomplexen: kasteel, hoeve en poortgebouw zijn bestemd voor wonen¹⁴ en voor functies van socio-culturele publieke aard (gemeenschapsfuncties¹⁵, horeca, ...).

De volgende functies aansluitend aan het wonen zijn toegelaten: hotelservice¹⁶, keuken, gezondheids- en veiligheidsdiensten, gemeenschappelijke ruimten, administratieve¹⁷ en sociale ruimten, cafetaria, bezinningsruimte, berging, technische ruimten en fietsenstalling.

Het aantal wooneenheden in de parkzone is beperkt tot 61¹⁸.

¹⁴ Het hoofddoel van de huidige ontwikkelaar is uiteraard serviceflats (zie stedenbouwkundige vergunning 29 maart 2010 en 29 november 2010). Doch moet er over gewaakt worden dat indien serviceflats niet mogelijk zouden zijn, elk verder gebruik van de site niet uitgesloten wordt. Vandaar blijft het wenselijk om in de voorschriften de mogelijke bestemmingen ook ruimer te zien dan enkel serviceflats. Immers het GRS laat een ruime waaier van bestemmingen toe. Door het aantal wooneenheden en het aantal parkings binnen het plangebied te beperken wordt er vermeden dat de draagkracht van het parkdomein wordt overschreden. Een ander bestemming (bv. andere woonvorm) kan, maar zal er mee rekening moeten houden dat het aantal parkings beperkt is.

¹⁵ We denken hier bijvoorbeeld aan: vestigingszetel heemkundige kring Mortsel, horecagelegenheid, feestruimte, tentoonstellingsruimte en kinderopvang (crèche).

¹⁶ Het gaat hier om een hotelservice aansluitend aan het wonen (eerder in de sfeer van gastenkamers). Het is niet toegelaten om de omvangrijke gebouwen te gaan invullen met een hoogdynamische private hotelfunctie.

¹⁷ Het eenzijdig invullen van de gebouwen met kantoren is niet toegelaten. De administratieve ruimte moet aansluiten bij het wonen.

¹⁸ Het aantal wooneenheden in dit RUP is beperkt tot 61. Dit gaat om een toename van 6 wooneenheden ten opzichte van het aantal dat voorzien is in de recent toegekende stedenbouwkundige vergunningen (55 wooneenheden). De gecoro (zie bijlage 1: verslag gecoro 14-06-2010) is van oordeel dat het aantal woongelegenheden niet moet beperkt worden, wel de ruimtelijke impact. Het wonen moet zich binnen de bestaande contouren van de gebouwen bevinden.

Het opleggen van een maximaal aantal wooneenheden is noodzakelijk voor de dienst Ruimte en Erfgoed. Het aantal wooneenheden moet volgens Ruimte en Erfgoed afgestemd zijn op het aantal van de stedenbouwkundige ver-

Publieke functie

In tegenstelling tot de bouwvergunning voorziet het voorstel RUP in het publiek openstellen van het park.

Via het RUP wordt het gesloten kasteeldomein publiek toegankelijk en krijgt het een publieke aantrekkingspool. Het publiek toegankelijk maken en het voorzien van een aandeel publieke functies is een eis van Ruimte en Erfgoed en van de Provincie. Deze wijziging van een gesloten naar een (deels) publieke functie heeft een positief effect.

In het kader van het openstellen van het parkdomein voor het publiek is het van belang om een publieke functie op de site toe te laten. Het is de ontmoetingsplaats voor zowel de bewoners van de site (in het geval van een seniorie gaat het hier om ouderen), de bezoekers van het kasteeldomein en de gebruikers van de fiets- en wandelroute.

Het park moet opentrokken worden voor de omgeving. Minstens 5%¹⁹ van de toelaatbare bovengrondse bebouwing moet ingenomen worden door een functie met een socio - culturele publieke aard²⁰ (gemeenschapsfuncties, horeca, ...). Om de draagkracht van het parkdomein en de woonomgeving rondom niet te overschrijden wordt er slechts één publieke horecagelegenheid met een maximale oppervlakte van 400 m² binnen de contouren van de gebouwencomplexen toegelaten. Deze oppervlakte is beperkt om zo de hinder van het parkeren van de bezoekers van de horecagelegenheid in de buurt te beperken.

De groene buitenruimten wordt publiek toegankelijk en minstens één publieke fiets- en wandelweg doorheen het domein moet voorzien zijn.

gunning. Rekening houdend met deze opmerking wordt het maximaal aantal toch beperkt tot 61 wooneenheden. Het aantal van 61 is ook al bijna het maximaal aantal wooneenheden dat je kan realiseren binnen de bestaande contouren van de gebouwen. De 61 wooneenheden zijn nu al kleine woonvormen. Het nog verkleinen van de woonoppervlakte door eventueel nog meer wooneenheden toe te laten is niet gewenst.

¹⁹ Het is belangrijk om een minimaal aandeel te bepalen om te voorkomen dat het gehele bebouwde deel wordt ingevuld met wonen en er geen ruimte meer is voor het voorzien van een publieke functie. De totale toelaatbare bruto bovengrondse oppervlakte van de gebouwen bedraagt 9816 m² (vloeroppervlakte bestaande gebouwen bovengronds is 9000 m² + toegelaten uitbreiding binnen kasteelmuur van 536 m² (75% van 715 m²) + toegelaten uitbreiding nieuwe verdieping van 280 m²). 5% van 9846 m² bedraagt 491 m²

²⁰ We denken hier bijvoorbeeld aan: vestigingszetel heemkundige kring Mortsel, horecagelegenheid, feestruimte, tentoonstellingsruimte, kinderopvang (crèche),...

Het RUP beoogt de publieke functie een eigentijds en hoogrepresentatief karakter te geven, gericht naar de groene parkomgeving en met respect voor de aanwezige erfgoedwaarde. De publieke functie moet ook best een centrale inplanting in het domein krijgen.

Beperking draagkracht

De wijziging van een gesloten naar een (deels)publieke domein kan ten opzichte van de huidige situatie een negatief effect hebben omwille van een toename aan verkeer. Te sterke verkeersgenererende functies in het kasteeldomein zijn dan ook niet gewenst. Om de draagkracht van het kasteeldomein niet te overschrijden en de hinder naar de omgeving te beperken worden in de stedenbouwkundige voorschriften de volgende beperkingen opgelegd:

- het aantal wooneenheden in het kasteeldomein wordt beperkt tot 61;
- het aantal parkeerplaatsen voor bewoners wordt beperkt tot 40²¹;
- er is slechts één publieke horecagelegenheid met een maximale oppervlakte van 400 m² binnen de contouren van de gebouwencomplexen toegelaten;
- maatregelen moeten getroffen worden om het geluidsniveau naar buiten toe te beperken;
- er kan slechts één publieke parking voor maximaal 40 parkeerplaatsen langs de Cantecroylaan aangelegd worden;
- een beheersovereenkomst zal opgemaakt worden die de toegelaten activiteiten in het domein vastleggen.

Mogelijkheden bebouwing

Hoeve, poortgebouw, kapel

De hoeve, het poortgebouw en de kapel zijn beschermde monumenten en kunnen niet afgebroken of herbouwd worden. Een uitbreiding van deze gebouwen is ook niet toegelaten.

²¹ Het maximaal aantal parkeerplaatsen blijft 40 ook indien er een jonger publiek wordt aangetrokken. Het is nu wel zo indien er een jonger publiek wordt aangetrokken, de wooneenheden te klein zijn voor oa. gezinnen, de serviceflats moeten dan vergroot worden en er zullen dan minder wooneenheden in de gebouwen kunnen ondergebracht worden. Het aantal nodige parkeerplaatsen zal hierdoor dan ook afnemen.

Kasteelgebouw

Het kasteelgebouw is niet beschermd. Desondanks is het ook niet toegelaten om het kasteelgebouw af te breken. Het kasteelgebouw vormt samen met de hoeve, het poortgebouw en de kapel een gebouwencomplex dat een onderdeel vormt van het beschermd dorpsgezicht. De huidige beeldwaarde is te belangrijk om een afbraak toe te laten²². Enkel bij overmacht is herbouw toegelaten.

Een beperkte uitbreiding van het kasteelgebouw is toegelaten binnen de kasteelmuur en aan de achterzijde van het kasteelgebouw. Het maximaal aantal wooneenheden kan opgetrokken worden van 55 naar 61 wooneenheden.

Om de volgende twee redenen is een uitbreiding gewenst:

- De huidige vergunning levert een situatie op waarbij het huidige kasteelgebouw helemaal gevuld is met 55 woongelegenheden en de gemengde delen (restaurant, café, bib, ...). In dit plan is er geen ruimte meer voor een publieke voorziening²³. Een uitbreiding is dus nodig om een publieke voorziening te voorzien.
- Met de 55 woongelegenheden voorzien in de bouwvergunning is het project in Cantecroy financieel niet leefbaar²⁴.

De uitbreiding binnen de kasteelmuur kan enkel gebeuren in functie van het realiseren van een socio - culturele publieke functie. Het RUP beoogt de publieke functie binnen de kasteelmuur een eigentijds en hoogrepresentatief karakter te geven, gericht naar de groene parkomgeving en met respect voor de aanwezige erfgoedwaarde.

²² Volgens het GRS is nieuwbouw en/of sloop van het kasteelgebouw wel mogelijk mits respect voor de huidige structuur van het gebouwencomplex als een conglomeraat van bij elkaar horende onderdelen. Het RUP is hier strenger dan het GRS.

²³ De huidige vergunning geeft enkel ruimte voor een klein cafeetje voor de eigen bewoners. Dit kleine cafeetje zal nooit enige publieke uitstraling hebben, laat staan vergelijkbaar met die van een Grand café.

²⁴ Het business plan en ook het vroegere ontwerp RUP op de plenaire vergadering voorzag echter 67 woongelegenheden. Uit economisch/financiële prognoses blijkt duidelijk dat een bezettingsgraad van minstens 90% van het totaal aantal serviceflats noodzakelijk is voor de site Cantecroy. De gebruikte leveranciergegevens, zijn allemaal in functie van een minimaal aantal serviceflats van 61 (90% van 67) met een gemiddelde bewoningsgraad van 1,25 bewoner(s)/serviceflat, ten einde een marktconform tariefstructuur te kunnen hanteren en handhaven. Bij deze minimum bezettingsgraad van 90%, wordt in de exploitatie een break-even positie gehaald. Indien er voor een kleiner aantal serviceflats zou geopteerd worden, zal de uitbating van de site hierdoor verlieslatend worden. Ook kan het servicepakket, met onder meer de cafetaria, onmogelijk teruggeschroefd worden, gezien deze deel uitmaken van het totaalconcept dat de toekomstige bewoner wordt aangeboden. Het voorzien van de gemengde delen is decretaal verplicht.

Het beeld als resultaat van het RUP dat een beperkte uitbreiding mogelijk maakt bestaat uit²⁵ een openbaar “park” verbonden met Fort 4, met voetgangers- en fietsersdoorsteek doorheen het park en een park met een publieke functie (park met bijvoorbeeld een Grand café). Een hoogwaardig parkbeeld zal gerealiseerd worden dat eveneens toegankelijk is voor de burgers.

Het bouwen van een nieuwbouwvolume van één laag hoog binnen de bestaande kasteelmuur en het bouwen van één nieuwe verdieping op een beperkt deel van het kasteelgebouw is toegelaten, omdat dit het geheel van kasteelcomplex, bijgebouwen en park niet schaadt. Het is duidelijk dat het om een beperkte uitbreiding gaat, die nodig is om het project financieel houdbaar te houden en om het park een publieke uitstraling te geven.

Een toetsing aan de ontwikkelingsmogelijkheden bepaald in het GRS Mortsel toont dat het RUP bij strikte opvolging van voorgaande adviezen voldoet aan de omschrijving van uitbreiding binnen de contouren van het bestaande gebouwencomplex en de landschappelijke kwaliteiten van het parkdomein²⁶.

De bestaande gebouwen hebben een sterke identiteit en uitstraling. Het is belangrijk een eventueel nieuwbouwvolume ruimtelijk zo subtiel mogelijk in dit uitzicht in te passen. Belangrijk is dat de uitbreiding respect toont en ondergeschikt is aan de huidige structuur van het gebouwencomplex als een conglomeraat van bij elkaar horende onderdelen.

De zone binnen de kasteelmuur (en op de onderkelderde ruimte: zie figuur onderaan) kan voor maximaal 75% bebouwd worden met een nieuwbouwvolume. De overige 25% kan als terras worden aangelegd.

Het nieuwe volume heeft een maximum hoogte van 4 m. De architectuur van de nieuwbouwvolumes moet grondig overlegd worden met dienst Erfgoed.

²⁵ Het beeld bij de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunningen in 2010 bestaat slechts uit:

- Geen toegankelijk openbaar park, gesloten poorten en geen voetgangers- of fietsersdoorsteek doorheen het park
- Geen publieke functies in het gebouwen-complex

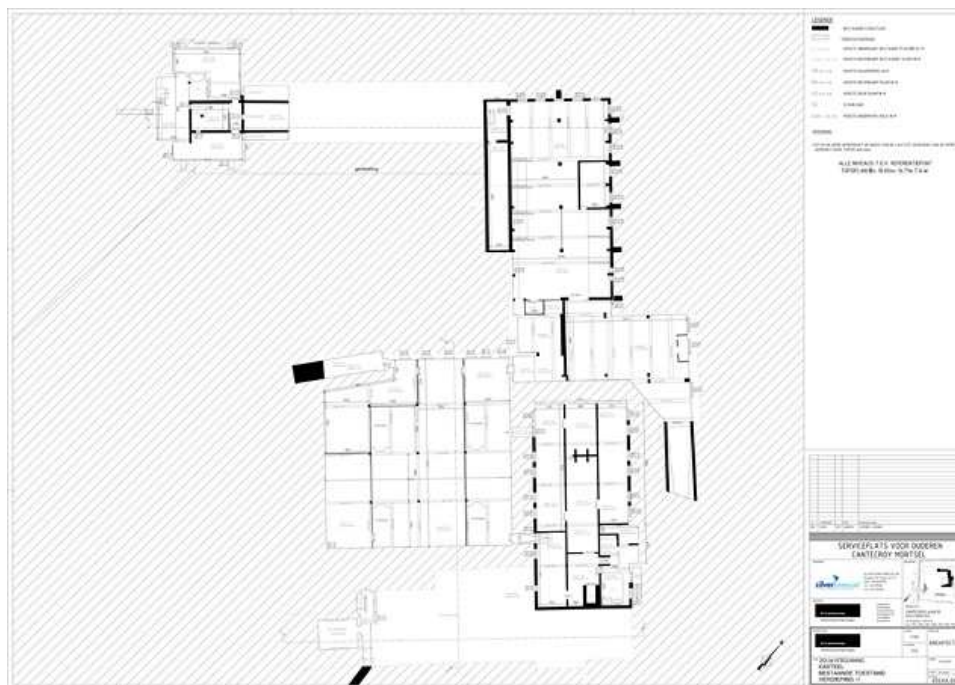
²⁶ De omschrijving “contouren van het bestaande gebouwencomplex” is in het GRS opgenomen om het onderscheid te maken met “het bestaande gebouwencomplex”. Contour slaat in het GRS minimaal op een omtreklijn om elk van de gebouwencomplexen poortgebouw, hoeve en kasteelgebouw apart. Deze omtreklijn omvat voor het kasteelgebouw ook de ommuurde, onderkelderde ruimte. Contour slaat niet op een omtreklijn die het poortgebouw, hoeve en kasteelgebouw strak omvat. Dit is een zo ruime definitie van uitbreidingsperimeter, dat dit niet lijkt te stroken met de geest van “respect voor de huidige structuur van het gebouwencomplex als een conglomeraat van bij elkaar horende onderdelen” die verderop in het GRS wordt genoemd voor nieuwbouw en/of sloop.

Ondergrondse parking

Maximaal 40 parkings voor bewoners zijn te voorzien op de site binnen de omwalling. Dit aantal parkeerplaatsen komt neer op 3 parkeerplaatsen per 2 flats. Ten opzichte van de huidige bouwvergunning (36 parkeerplaatsen voor bewoners) laat het RUP een lichte uitbreiding toe (+ 4 parkeerplaatsen).

De 40 parkeerplaatsen kunnen bovengronds of ondergronds worden voorzien. Enkel ter hoogte van de bestaande kelderruimte kan een ondergrondse parkeergarage worden voorzien. Indien voor het realiseren van een ondergrondse parking de hoogte van de bestaande kelderruimte niet voldoende is, dan is het toegelaten deze kelderruimte beperkt te verdiepen (maximaal één verdieping -1). Een archeologisch vooronderzoek is hier dan nodig om te kijken of ter hoogte van de verdieping ongekende archeologische waarden aanwezig zijn. De bestaande inrit naar de kelderruimte wordt in dit geval de toegang naar de ondergrondse parking.

Figuur: plan bouwvergunning -1



8.2.2 Artikel 2: zone voor wegenis Cantecroylaan

Het deel Cantecroylaan (noord-zuid) wordt herbestemd naar een zone voor wegenis Cantecroylaan. Deze wegenis bestaat al. Ze heeft een ontsluitingsfunctie voor de activiteiten in het kasteeldomein Cantecroy en voor de woningen langs de Cantecroylaan (oost-west deel). De huidige sfeer (kasseistrook met bomen langs) moet bewaard blijven.

De bestemmingswijziging houdt ook in dat langs deze weg een parking in het groen kan voorzien worden voor de activiteiten in het kasteeldomein. Deze parkeerzone sluit aan bij de publieke toegang, het poortgebouw, van het kasteeldomein. De bestaande parkeerzone hierlangs kan blijven bestaan en eventueel uitgebreid worden ter hoogte van de 8 m strook ten westen hiervan (nu tuinen). Een parking voor maximaal 40 parkeerplaatsen is hier toegelaten.

Door het publiek openstellen van het park wordt een toename verwacht van het aantal vervoersbewegingen in het parkdomein, op de Cantecroylaan. Mits een goede bewegwijzering naar de voorziene parkeerplaatsen hoeft deze toename echter niet problematisch te zijn voor de omwonenden. Het verkeer in de woonwijk zal beperkt blijven tot het verkeer dat toegang heeft tot de ondergrondse parking (enkel voor bewoners). De toename zal dan ook zeer beperkt zijn. Op grotere schaal is het bijkomende verkeer verwaarloosbaar ten opzichte van de verkeersstromen op de Krijgsbaan.

8.2.3 Artikel 3: zone voor volktuintjes in een parkachtig kader

De driehoekige strook wordt herbestemd naar een zone voor volktuintjes in een parkachtig kader. Het toekomstige landschap bestaat uit volkstuintjes en weiden, gecompartmenteerd door hagen, houtkanten, struwelen en bomenrijen.

Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op volkstuintjes, hobbylandbouw en recreatief medegebruik is toegelaten. In deze zone is er een mogelijkheid tot het aanleggen van wandel- en fietspaden.

8.2.4 Artikel 4: zone voor buffer

Het parkdomein moet gebufferd blijven ten opzichte van de drukke Krijgsbaan. Het bestaande groenmassief langs de Krijgsbaan moet behouden blijven. In de stedenbouwkundige voorschriften is een groenbuffer opgenomen met een dichte en gesloten beplanting van struikgewas en/of hagen en hoogstammige bomen. Bijkomend kan in deze zone een scherm of aardewal opgetrokken worden ten opzichte van de Krijgsbaan.

8.2.5 Artikel 5: zone voor wonen / artikel 6: zone voor tuinen

De vier zonevreemde woningen langs de Neerhoevelaan in parkgebied worden herbestemd naar een zone voor woningen. Het woongebied is bestemd voor aaneengesloten ééngezinswoningen.

Langs drie zijden van het groepje woningen moet een bufferstrook worden aangelegd. De bufferstrook is een 2 m breed lineair landschapselement (houtkant en/of brede haag) van streekeigen soorten. Deze buffer vormt de scheiding tussen de woningen langs de Neerhoevelaan en de parkzone rondom.

8.3 TECHNISCHE FICHE

8.3.1 Oppervlakten RUP

Het RUP heeft een oppervlakte van 4,6 ha.

In Tabel 3 wordt de oppervlakte en het aandeel ten opzichte van het totale RUP per bestemmingszone weergegeven.

Tabel 3: en oppervlakten bestemmingszones en categorie bestemmingswijziging

Artikel	Opp (m ²)	Opp (%)	Categorie
Artikel 1: zone park	29855	65	overig groen, gemend open ruimtegebied
artikel 2: bebouwing in parkzone	3090	7	wonen
Artikel 3: zone voor wegenis Cantecroylaan	2949	6	lijninfrastructuur
Artikel 4: zone voor volkstuintjes in een parkachtig kader	2838	6	overig groen, gemend open ruimtegebied
Artikel 5: zone voor buffer	2707	6	overig groen, gemend open ruimtegebied
Artikel 6: zone voor wonen	537	1	wonen
Artikel 7: zone voor tuinen	3688	8	wonen
	45664	100	

8.3.2 Ruimtebalans RUP

In functie van de beleidsmatige opvolging van het RSV door het Vlaams Gewest wordt er een ruimteboekhouding bijgehouden. Dit betekent dat voor deze ruimtelijke uitvoeringsplannen nagegaan moet worden in welke mate bepaalde bestemmingen werden omgezet naar andere bestemmingen. Dit gebeurt aan de hand van de oppervlakten van de verschillende bestemmingszones.

Tabel 4: ruimteboekhouding

Huidige bestemming	Categorie	Nieuwe bestemming	Opp m²
Parkgebied	overig groen, gemend open ruimtegebied	Artikel 1: zone park	29855
Parkgebied	wonen	Artikel 2: bebouwing in parkzone	3090
Parkgebied	lijninfrastructuur	Artikel 3: zone voor wegenis Cantecroylaan	1.551
Parkgebied	overig groen, gemend open ruimtegebied	Artikel 4: zone voor volkstuintjes in een parkachtig kader	2.838
Parkgebied	overig groen, gemend open ruimtegebied	Artikel 5: zone voor buffer	2.707
Parkgebied	wonen	Artikel 6: zone voor wonen	537
Parkgebied	wonen	Artikel 7: zone voor tuinen	3.688
			44.266
Woongebied		Artikel 3: zone voor wegenis Cantecroylaan	1.398
			45.664

35.400 m² parkgebied wordt omgezet in de bestemmingen (categorie: overig groen, gemend open ruimtegebied):

- Artikel 1: zone park: 29.855 m²
- Artikel 4: zone voor volkstuintjes in een parkachtig kader: 2.838 m²
- Artikel 5: zone voor buffer: 2.707 m²

1.551 m² parkgebied wordt omgezet in de bestemming (categorie: lijninfrastructuur)

- Artikel 3: zone voor wegenis Cantecroylaan: 1.551 m²

7.315 m² parkgebied wordt omgezet in de bestemmingen (categorie: wonen):

- Artikel 2: bebouwing in parkzone: 3.090 m²
- Artikel 6: zone voor wonen: 537 m²
- Artikel 7: zone voor tuinen: 3.688 m²

1.398 m² woongebied wordt omgezet in de bestemming (categorie: lijninfrastructuur)

- Artikel 3: zone voor wegenis Cantecroylaan: 1.398 m²

9 OPGEHEVEN VOORSCHRIFT PARKGEBIED EN WOONGEBIED

De huidige bestemming parkgebied wordt opgeheven.

44.266 m² parkgebied wordt omgezet in:

- artikel 1: parkzone (32.945 m²);
- artikel 2: bebouwing in parkzone (3.090 m²);
- artikel 3: zone voor wegenis Cantecroylaan (1.551 m²);
- artikel 4: zone voor volkstuintjes in een parkachtig kader (2.838 m²);
- artikel 5: zone voor buffer (2.707 m²);
- artikel 6: zone voor wonen (537 m²);
- artikel 7: zone voor tuinen (3.688 m²).

1398 m² woongebied wordt omgezet in zone voor wegenis Cantecroylaan.

De huidige bestemming parkgebied ter hoogte van het kasteeldomein moet verruimd worden om de gewenste toekomstige functies (parkeren, nieuwe toegangen, ...) in het park mogelijk te maken.

De huidige bestemming parkgebied ter hoogte van de kasteelgebouwen moet gewijzigd worden om de gewenste toekomstige functies in de gebouwen mogelijk te maken. Een functie geven aan de drie gebouwen geeft een belangrijke meerwaarde aan het parkdomein. De nieuwe functies zorgen ervoor dat de huidige gebouwen bewaard blijven en dat het park toegankelijk wordt. Slechts een beperkte uitbreiding binnen de contouren van het bestaande kasteelcomplex wordt toegelaten waardoor de huidige uitstraling van het park bewaard zal blijven.

Het deel Cantecroylaan (noord-zuid) wordt herbestemd naar een zone voor wegenis Cantecroylaan zoals in destijds verleende verkaveling voorzien. Dit gedeelte wordt thans gebruikt als tuin door de eigenaars van de aanpalende percelen. De huidige sfeer (kasseistrook met bomen langs) moet bewaard blijven. De parkeerzone hierlangs kan blijven bestaan en eventueel uitgebreid worden ter hoogte van de 8 m strook ten westen hiervan (nu tuinen, deels huidige bestemming woongebied).

De driehoekige strook langs de Krijgsbaan wordt herbestemd naar een zone voor volkstuintjes in een parkachtig kader. Deze strook is vandaag al ingericht met volkstuintjes. In de toekomst kan deze zone ook ingenomen worden met weiden (hobbylandbouw). De dichte groene buffer ten opzichte van de Krijgsbaan moet bewaard blijven.

De vier zonevreemde woningen en hun grote tuin ten zuiden van het kasteeldomein worden herbestemd naar een zone voor wonen en zone voor tuinen. Een bufferstrook als overgang tussen tuin en parkzone dient aangelegd te worden. Gezien de zone met de zonevreemde woningen momenteel al in gebruik is als woongebied, betekent de bestemmingswijziging geen echte verandering ten opzichte van de bestaande toestand.

10 LIMITATIEVE OPGAVE STRIJDIGE BEPALINGEN

10.1 STRIJDIG MET HET GEWESTPLAN

Bron: Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, artikel 5.1.1.

	Op te heffen voorschriften van het gewestplan volgens het K.B van 5 Augustus 1976.	Vervangende voorschriften RUP Cantecroy
Parkgebied	4.4. De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden- dat ze- in de al dan niet verstedelijkte gebieden- hun sociale functie kunnen vervullen.	artikel 1: parkzone artikel 2: bebouwing in parkzone artikel 3: zone voor wegenis Cantecroylaan artikel 4: zone voor volkstuintjes in een parkachtig kader artikel 5: zone voor buffer artikel 6: zone voor wonen artikel 7: zone voor tuinen
Woongebied	5.1.0 De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.	artikel 3: zone voor wegenis Cantecroylaan

11 REGISTER PLANSCHADEVERGOEDING / PLANBATENHEFFING / BESTEMMINGSWIJZIGING-COMPENSATIE²⁷

De onderstaande tabel bevat een opsomming van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die mogelijk aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een bestemmingswijzigingscompensatie.

Tabel 5: register bestemmingswijziging percelen

Percelen	Huidige bestemming	Artikel bestemmingswijziging	Categorie bestemmingswijziging
136 M, 139 C, 140 D	Parkgebied	artikel 2: bebouwing in parkzone	wonen
B143Z2, B143Y2, B143N2,B143P2	Parkgebied	artikel 6: zone voor wonen	wonen
B143Z2, B143Y2, B143N2,B143P2	Parkgebied	artikel 7: zone voor tuinen	wonen

²⁷ Deze regeling is puur planologisch van aard: zij betreft enkel de aanwijzing van percelen waarop een bestemmingswijziging of een voerdrak wordt aangebracht die in beginsel kan leiden tot een planbatenheffing of één van genoemde vergoedingen.

12 MERSCREENING

Het RUP is van rechtswege niet MER-plichtig. Een onderzoek tot milieueffectrapportage werd opgemaakt.

Volgens de dienst Mer geeft het plan geen aanleiding tot aanzienlijke milieugevolgen. Het opmaken van een plan-MER is niet nodig.

De screeningsnota bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan. De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen die er op wijzen dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieugevolgen onjuist zou zijn.

In bijlage 5 en bijlage 6 is de screeningsnota en het eindadvies van de dienst Mer toegevoegd.

Stramien cvba

mei 2011

BIJLAGE

Bijlage 1: verslagen adviesraden Gecoro, milieuraad en wonen

Bijlage 2: samenvatting adviezen plenaire vergadering

Bijlage 3: Cantecroy NV, 2006, kasteel Cantecroy te Mortsel, historische beschrijving, opmeting en voorstel herbestemming

Bijlage 4: historiek en vergunningstoestand gebouwen kasteeldomein

Bijlage 5: screeningsnota mer-screening

Bijlage 6: eindadvies dienst MER