

De leden van de milieuraad appreciëren erg dat het stadsbestuur de adviesraden in een vroeg stadium raadpleegt bij de realisatie van RUP's.

Volgende opmerkingen werden door de leden van de milieuraad gemaakt op de ontwerptekst van **RUP Cantecroy**:

- Het integreren van Punt 0.A - duurzaamheidprincipes – is een pluspunt voor het RUP. De bepalingen inzake duurzaam materiaalgebruik blijven vaag, en hebben weinig toegevoegde waarde. Mogelijk kan dit punt uitgebreid worden.
- “pag. 4 -afvoer naar een eigen zuiveringsinstallatie” + “geïntegreerde zuiveringssystemen voor het grijs water” is niet toegelaten in deze zuiveringszone. Zie VLAREM-bepalingen hieromtrent.
In dezelfde context dient er gewezen te worden op de mogelijke vervuiling van de slotgracht door slecht gezuiverd afvalwater.
- Punt 0.D. Bepalingen inzake toegankelijkheid lijken weinig zinvol gezien het bestaan van hogere regelgeving hieromtrent. Regelgeving is van kracht sinds maart 2010.
- Waarom kan openbare wegenis ook niet in doorlatende materialen uitgevoerd worden?
- Art. 2 H. fiets- en wandelwegen “Aan de buitenzijde van de slotgracht is het toegelaten een fiets- en wandelweg te voorzien” → de term “toegelaten” is erg vrijblijvend en garandeert de aanleg van de getekende trage wegen niet, graag vervangen door “verplicht”.
- Art. 3 zone voor volkstuintjes in een parkachtig kader – toegelaten werken: geen bepalingen nodig i.v.m. materiaalgebruik / inplanting constructies om “koterij” te beperken?
- Art. 4. zone voor woningen – materialen: moeten er geen bepalingen opgenomen worden i.v.m. plaatsen van zonnepanelen? (zijn de bepalingen i.v.m. uitzicht hierover niet te streng zodat er steeds een afwijking voor aangevraagd moet worden?)
- Art. 4 d – erfafsluiting in enkel een levende, streekeigen haag: aansluitend aan woning → levert dit geen problemen op i.v.m o.a bouwreglement en burgerlijk wetboek ivm inkijk?
- Ondergrondse parking: minimale hoeveelheid dekgrond bovenop het dak voorzien zodat vegetatie een kans maakt.
- Aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien (lieft ondergronds) à rato van min één per woongelegenheden (maximum aantal schrappen; ook rekening houden met parking voor tewerkgesteld personeel)
- Geen bepalingen in plan verplichten het inrichten van trage (openbare) wegen binnen de slotgracht. Bestaat de kans niet dat de gemarkeerde verbindingen dode letter blijven? In dezelfde context: hoe gaat men om met het verbod (gemeenteraadsbeslissing) om de nieuwe brug te gebruiken als trage weg, dit in contrast met de getekende trage wegen op het plan binnen het kasteel
- Verschil in aanduiding tussen de zonevrije woningen in rup Koude Beek en rup Cantecroy. In rup Koude Beek worden enkel de effectieve bouwvolumes ingekleurd. In rup Cantecroy het volledige perceel. → graag uniform; enkel bouwzone inkleuren is duidelijker dan gans perceel in te kleuren en via de voorschriften de bebouwing te beperken.

- 1 **Situering**
- 2 **Analyse**
- 3 **GRS**
- 4 **Visie**
- 5 **Seniorie**
- 6 **RUP**



RUP CANTECROY

SITUERING

1



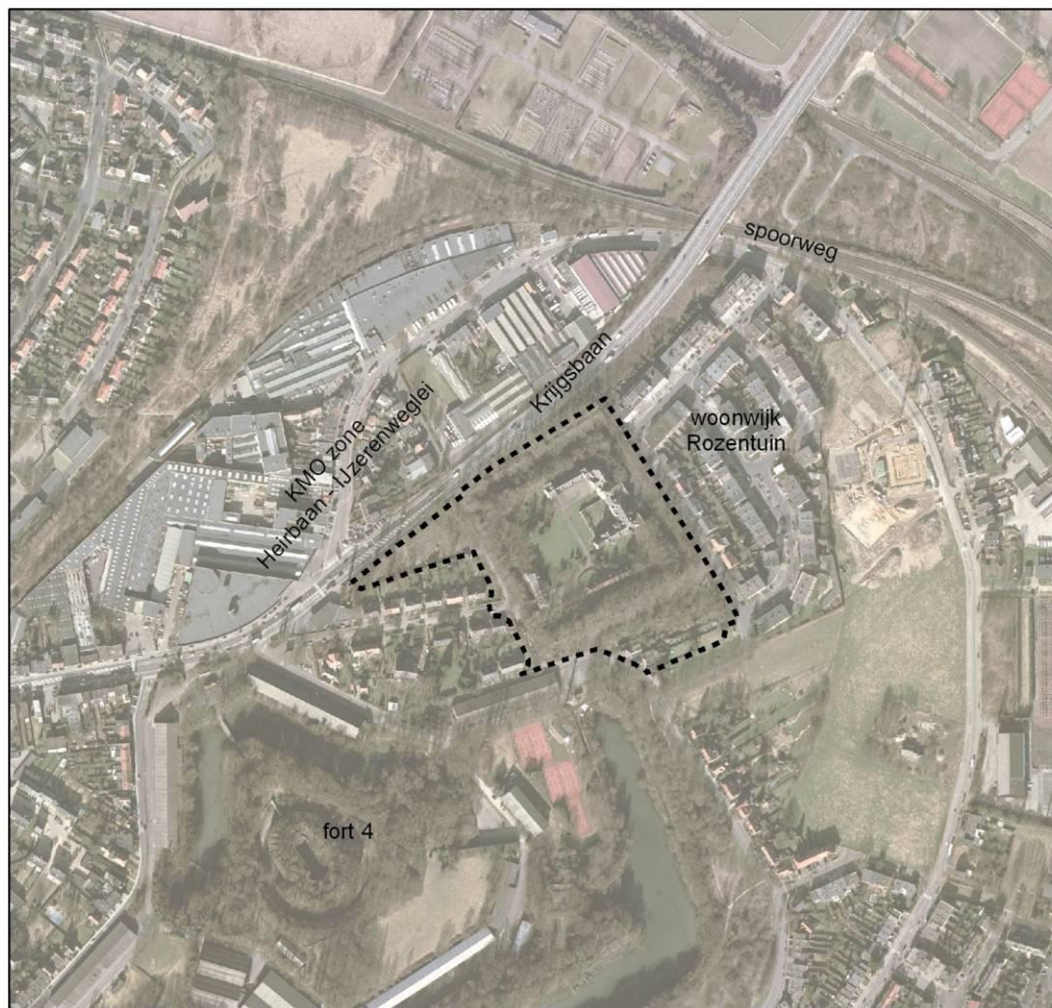
2

3

4

5

6



RUP CANTECROY

SITUERING

1:5.000

Kaart 1

 grens RUP Cantecroy



Stad Mortsel



26 januari 2009
RUP Cantecroy

1



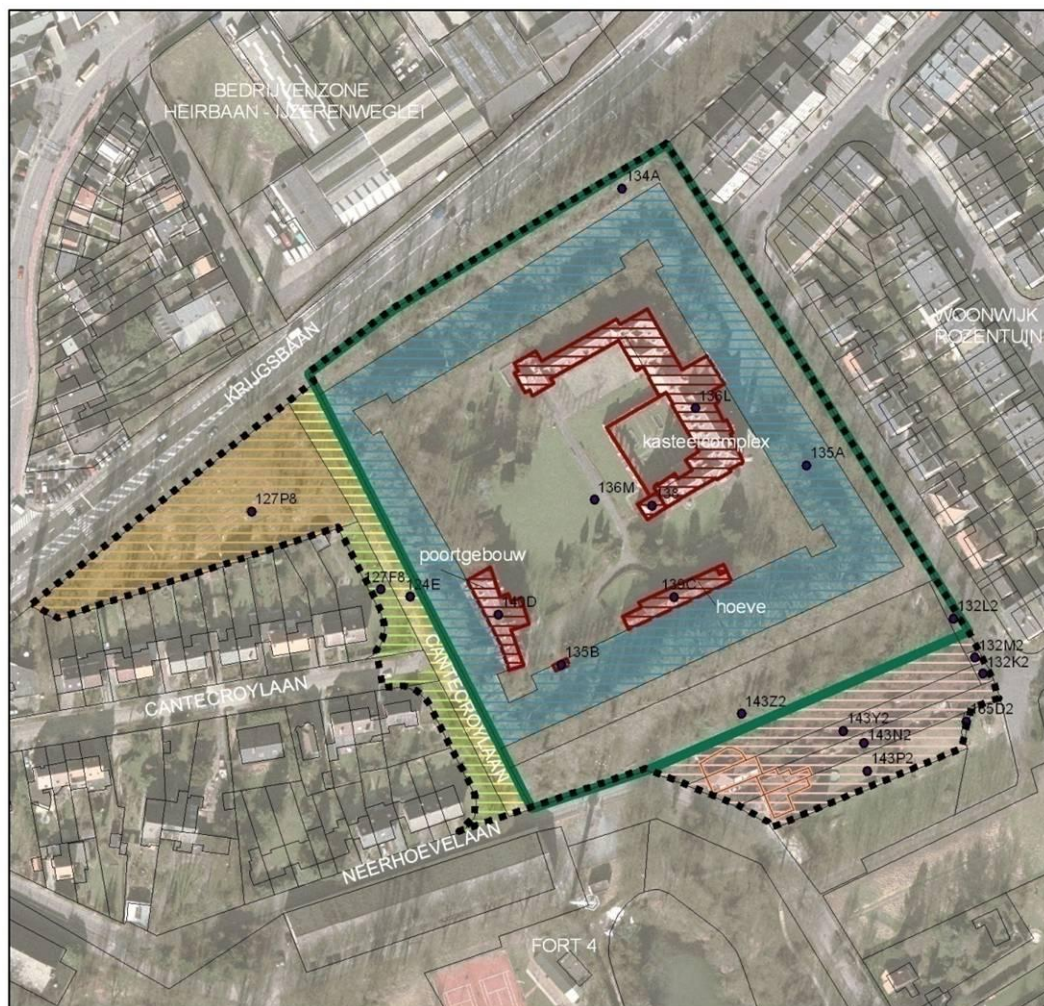
2

3

4

5

6



RUP CANTECROY

GRENS RUP

1:2.000

Kaart 2

- grens RUP Cantecroy
- kasteeldomein Cantecroy
- Cantecroylaan
- tuinen
- driehoekige strook
- zonevreemde woningen
- percelen zonevreemde woningen
- omwalling
- gebouwen kasteeldomein Cantecroy
- kasteelmuur



Stad Mortsel



1

2



3

4

5

6



1

2



3

4

5

6



RUP CANTECROY

SITUERING GEBOUWEN EN VERHARDING

1:2.000

Kaart 3

- grens RUP Cantecroy
- contour gebouwen
- kasteelmuur
- zonevreemde woningen
- verharding



Stad Mortsel

1

2

3

4

5

6



RUP CANTECROY

AUTO, FIETS EN WANDELROUTES

1:3.000

Kaart 4

-  grens RUP Cantecroy
-  fiets en wandelroute - Brialmontroute
-  autowegen
-  parking Cantecroylaan
-  toegang kasteeldomein



Stad Mortsel

1

2



3

4

5

6



RUP CANTECROY

GEWESTPLAN

1:2.000

Kaart 5

grens RUP Cantecroy

woongebied

parkgebied

industriegebied



Stad Mortsel

1

2



3

4

5

6



RUP CANTECROY

**BESCHERMDE MONUMENTEN
BESCHERMD DORPSGEZICHT**

1:2.000

Kaart 6

- grens RUP Cantecroy
- beschermde monumenten
- beschermd dorpsgezicht



Stad Mortsel

1

2



3

4

5

6



GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

1

Nieuwe bestemming in de sfeer van (al dan niet) publieke gemeenschapsvoorzieningen / mogelijk aangevuld met wonen

2

Te grootschalige functies zijn niet toegelaten

3

4

Geen grote parking in het parkdomein

5

Nieuwe ontwikkelingen binnen de contouren van het bestaande gebouwencomplex en rekening houdend met de landschappelijke kwaliteiten van het parkdomein

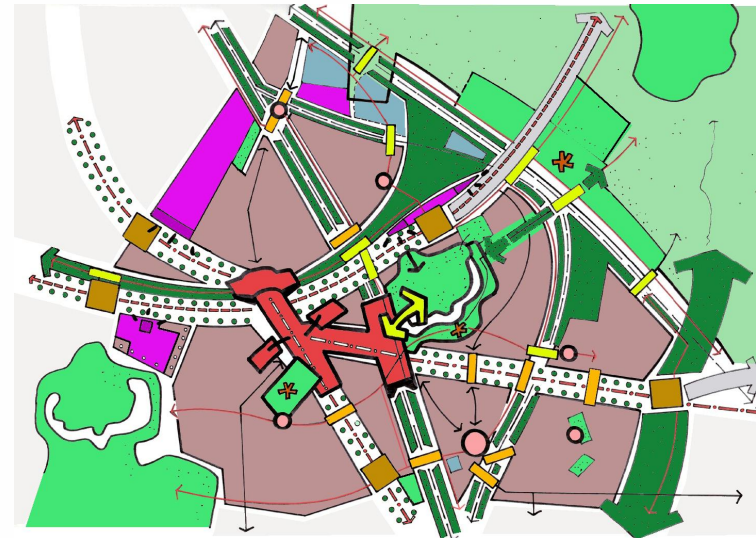
6

Nieuwbouw of sloop van de gebouwen is mogelijk

Ruimtelijke en ecologische link met Fort 4

Ontsluiting met fiets- en wandelroutes

Historisch en archeologisch onderzoek is nodig



1

PUBLIEKE ONTSLUITING ALS KADER VOOR HERBESTEMMING

2

- Park is een publiek park
- Semi-publieke functies in de gebouwen

3

4

BEHOUD VAN HET BESCHERMD DORPSGEZICHT, MONUMENTEN EN HET PARK

5

Behoud van historische elementen:

- Kapel
- Hoeve
- Poortgebouw
- Omwalling

6

Behoud van beeldbepalende elementen:

- Groot kasteelvolumen in U – vorm
- Historische bijgebouwen
- Centrale open parkruimte
- Gracht rondom de site
- Gesloten bomengordel rond de site

VISIE

- 1 BEHOUD STAAT NIEUWE ONTWIKKELING NIET IN DE WEG
- 2 Gebied voor wonen en gemeenschapsvoorzieningen
- 3 Nieuwe bebouwing binnen de contour van het bestaande kasteelcomplex
- 4 GEEN EXTRA DRUK VOOR AANPALENDE STRATEN
- 5 Geen grootschalige bestemmingen
Ondergronds parkeren binnen de omwalling voor bewoners
- 6 Parking langs Cantecroylaan voor bezoekers

HISTORISCH ONDERZOEK ONDERDEEL VAN HERBESTEMMING

Verstoring van de bodem is mogelijk mits een volledige archeologische documentatie van de uitgegraven bodem

1

Seniorie

2

Nieuw concept voor wonen voor ouderen

3

68 seniorenflats

4

1. Wonen aan de slotgracht
2. Grondgebonden kasteelwoningen
3. Penthouseappartementen
4. Landelijk wonen aan het water

5



Publieke functies poortgebouw:



- Crèche



- Lokaal voor heemkundige kring



- Receptie met kantoor



6

Publieke functie kasteel:

- Grand café



1

Grand café

2

Ontmoetingsplaats voor de bewoners en de bezoekers van het kasteeldomein

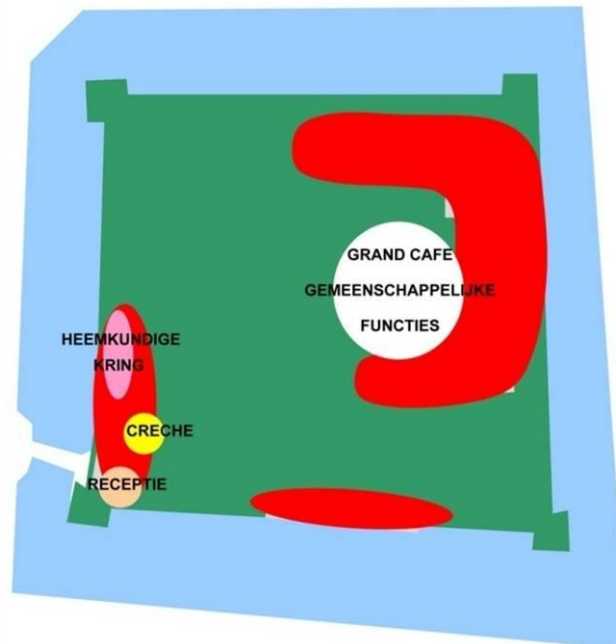
3

Transparant volume achter de kasteelmuur

4

Daktuin bovenop volume

5



6



1

Uitbreiding bovengronds

2

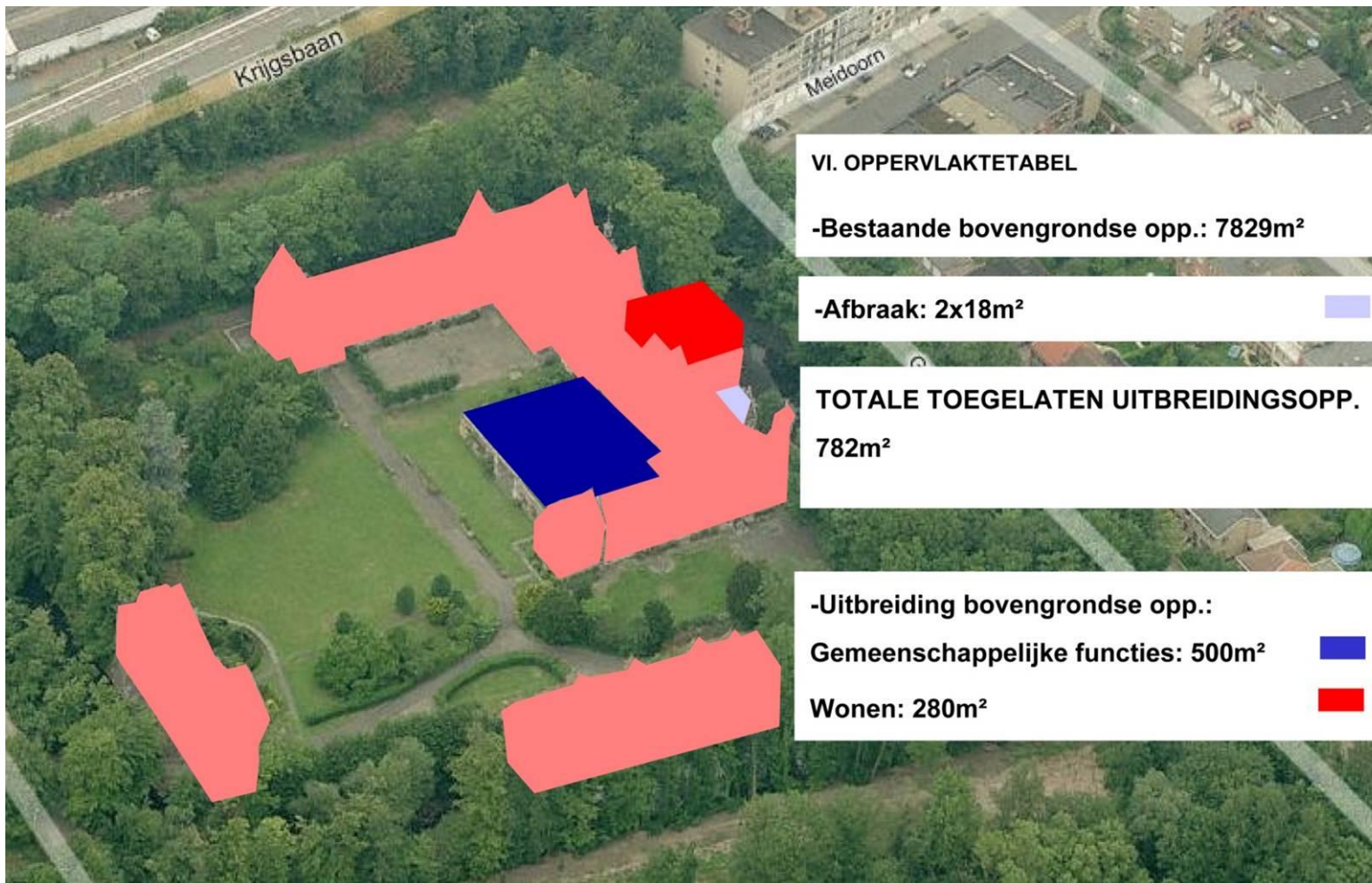
3

4

5



6



1

Uitbreiding ondergronds

2

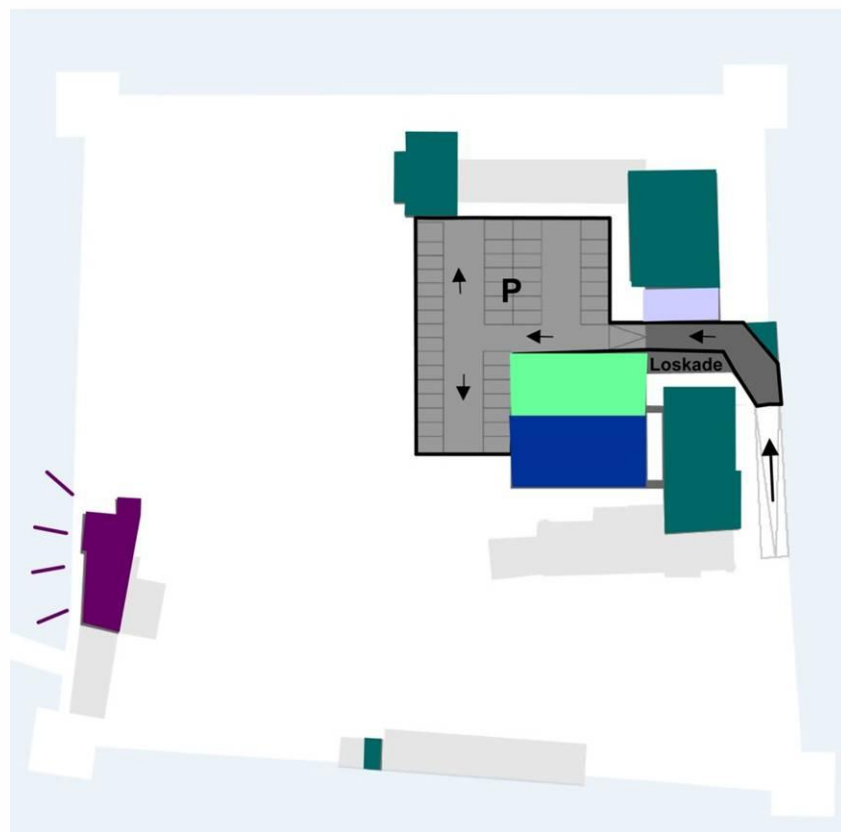
3

4

5



6



IX. FUNCTIES – ORGANISATIE

Ondergrondse Verdieping

Bestaande toestand: opp.: 1809m²

Nieuwe toestand: opp.: 2722m²

-Ondergrondse parking: 44plaatsen

-Fietsenberging

-Keuken en dienstlok.

-Gemeenschappelijke ruimte:

Wellness, zwembad en fitness

-Berging (private berging, afvalberging,...)

technische ruimte en personeelslok.

-Heemkundige Kring

1

Toegangen

2

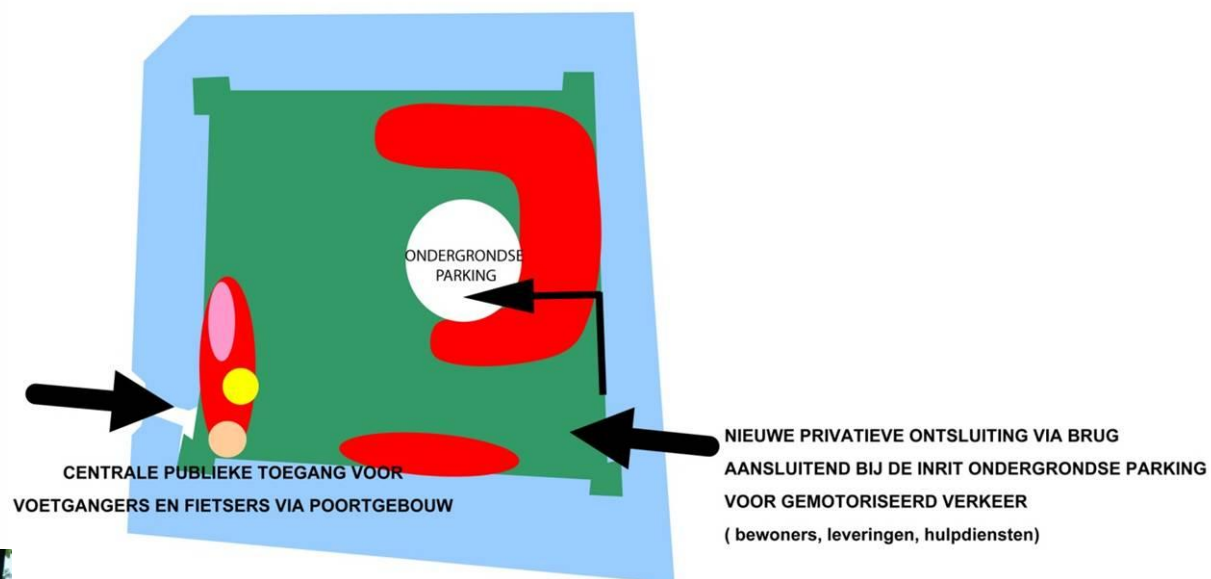
3

4

5



6



1

2

3

4

5

6



RUP CANTECROY

GRAFISCH PLAN

1:2.000

Kaart 10

- grens RUP Cantecroy
- artikel 1: zone voor park
- artikel 2: zone voor wegenis Cantecroylaan
- artikel 3: zone voor volkstuintjes in een parkachtig kader
- artikel 4: zone voor woningen
- contour poortgebouw
- contour hoeve
- contour kasteelcomplex
- uitbreiding binnen kasteelmuur
- uitbreiding nieuwe verdieping
- contour ondergrondse ruimte
- fiets- en wandelweg
- te verwijderen verharding
- nieuwe toegang
- parking bovengronds
- buffer Krijgsbaan
- buffer rond woongebied



Stad Mortsel



1

Artikel 1: zone voor park

2

Park= publiek

Gebouwen = semi – publiek

3

Gebouwen bestemd voor wonen en functies van socio – culturele aard

4

Randvoorwaarden:

- Maximaal 70 wooneenheden

- Maximaal één parkeerplaats per wooneenheid

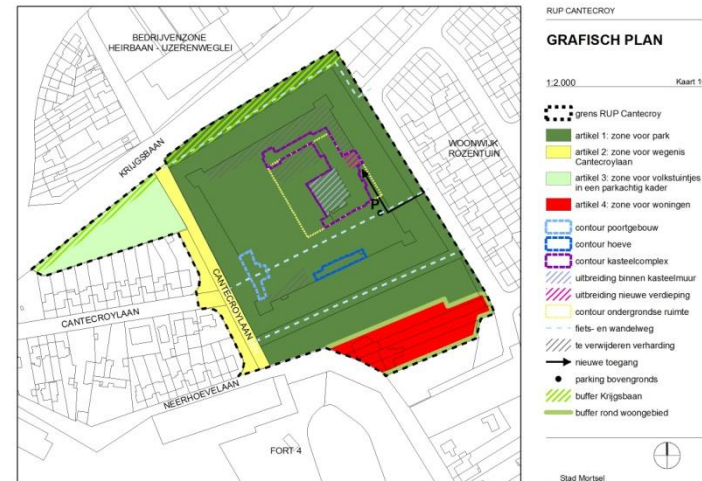
5

- Één publieke horecagelegenheid en één publieke feestruimte beperkt in oppervlakte

6



Nieuwbouw of sloop van de kapel, de hoeve en het poortgebouw is niet toegelaten



1

Artikel 1: zone voor park

2

Enkel een uitbreiding van het kasteelgebouw is toegelaten

3

- binnen de kasteelmuur
- 1 extra verdieping aan de achterzijde

4

Parkeren gebeurt ondergronds
/ maximaal 10 parkeerplaatsen bovengronds

5

Enkel verharding voor wegenis, parkings,
brandweerweg en één terras (max 100 m²)

6

Verwijderen van twee grote zones verharding

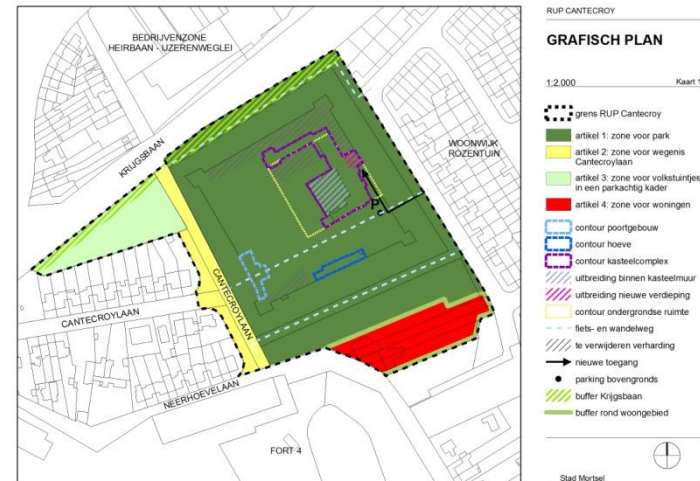


Geen afsluitingen



Behouden van bestaande toegang
poortgebouw / nieuwe toegang in nabijheid
van het kasteelgebouw

Behoud van het groenmassief ten opzichte
van de Krijgsbaan



1

Artikel 2: zone voor wegenis Cantecroylaan

2

Herbestemming van de bestaande wegenis

3

Zone voor parking in het groen:

- Bestaande parkeerzone en uitbreiding ter hoogte van huidige tuinzone
- Maximaal 40 parkings

4

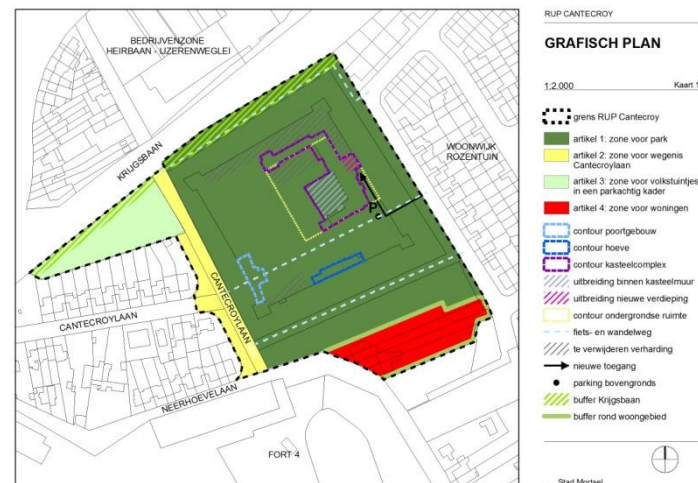
5

De huidige sfeer (kasseistrook met bomen erlangs) moet bewaard blijven

6



Overdruk: fiets- en wandelwegen



1

Artikel 3: zone voor volkstuintjes in een parkachtig kader

2

Zone voor volkstuintjes en weiden, gecompartmenteerd door hagen, houtkanten, struwelen en bomenrijen

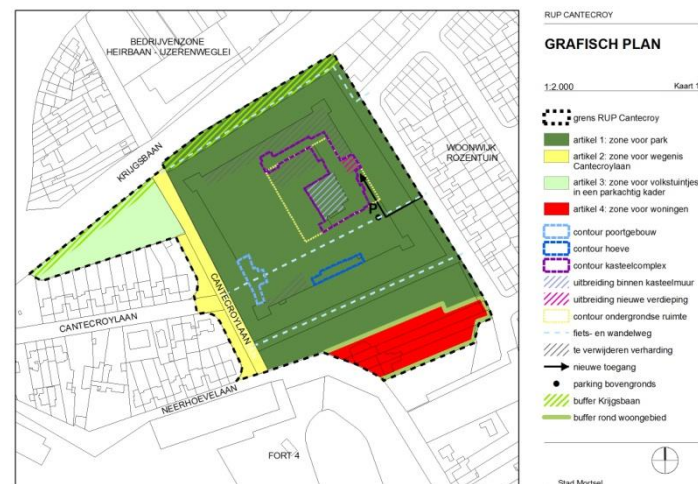
3

Behoud van het groenmassief ten opzichte van de Krijgsbaan

4

5

6



1

Artikel 4: zone voor wonen

2

Herbestemming van de zonevreemde woningen tot zone voor wonen

3

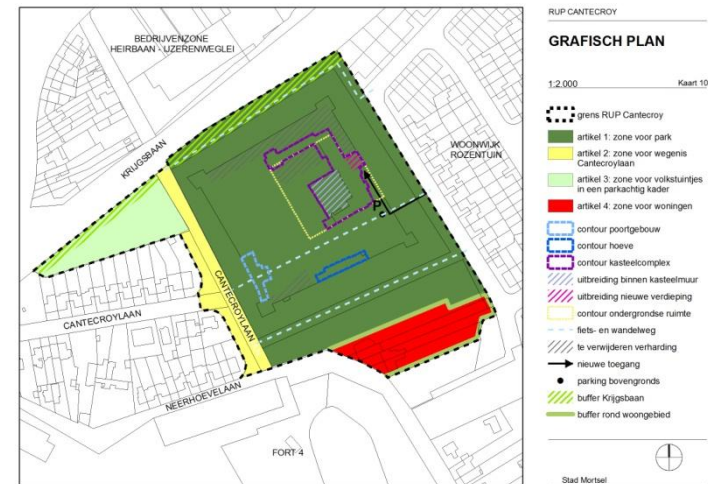
Zone voor ééngesinswoningen

4

Complementaire functies aan het wonen

5

6



VERSLAG TOELICHTING ADVIESRADEN RUP CANTECROY

19 04 2010

uw kenmerk	ons kenmerk	contactpersoon	datum
	Toelichting adviesraden	Oona Wellens	19 04 2010
telefoonnummer	faxnummer	e-mail	betreft
03 444 18 38	03 444 18 39	oona.wellens@mortsel.be	Rup Cantecroy

Aanwezig:

Steve D'Hulster – schepen	steve.dhulster@mortsel.be
Mich Ampe – GSA	mich.ampe@mortsel.be
Oona Wellens – GSA	ona.wellens@mortsel.be
Tinne Beirinckx – studiebureau Stramien	tinne.beirinckx@stramien.be
Jean Janssen – ouderenadviesraad	fa300124@skynet.be
Griet Lambert – gecoro natuurverenigingen	griet.lambert@skynet.be
Raymond Boudewijns – gecoro natuurlandpunt	helray@scarlet.be
Veerle De Munck – gecoro secretaris	veerle.demunck@mortsel.be
Koen Janssens – gecoro	koen.janssens@soresma.be
Philippe Teughels – gecoro	philippe.teughels@stadsplanning.antwerpen.be
Hedwige Heunes – gezinsraad	hedwige.heunes@skynet.be
Georges Gielis – gecoro woonraad	georgesgielis@hotmail.com
Luc Van Campen – gecoro	luc.van.campen@telenet.be
Ilse Loots – woonraad	ilse.loots@ua.ac.be
Bernard Hubeau – woonraad	bernardhubeau@telenet.be
Patrick Hapers – ALEM	patrick@hermesrijwielen.be
Willy De Belder – ALEM	debelder.willy@gmail.com
Ivo Iven – woonraad	ivo.ivo@telenet.be
Eddy Cloostermans – sportraad	cloostermanseddy4@gmail.com
Marc Tobback – milieuraad	marc.tobback@telenet.be
Ignace Vernieuwe – woonraad	ignace.vernieuwe@skynet.be
Greet Compeers – gecoro	greet.compeers@edegem.be
Carl Reinehr – stadsbestuur dienst wonen	carl@mortsel.be
Ronny Magis – stadsbestuur dienst wonen	wonen@mortsel.be
Marc Van Herck – gecoro woonraad	alfons.van.herck@pandora.be

Verloop van toelichting:

- korte toelichting over nieuw initiatief betrokkenheid adviesraden
- toelichting door Tinne Beirinckx van studiebureau Stramien (ppt van toelichting in bijlage)
- vragenronde

Besproken punten:

-Rup versus vergunning:

Voor eerst dient duidelijk gesteld dat de verleende stedenbouwkundige vergunningen geen deel uitmaken van dit Rup. Deze aanvragen werden behandeld en getoetst aan de geldende voorschriften en decretale bepalingen die thans van toepassing zijn.

Deze vergunningen voor de verbouwing van het kasteel, hoeve en poortgebouw en de inplanting van de brug past binnen de ontwerpvoorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

-Advies monumenten en landschappen:

Tijdens de Mer-studie werden alle betrokken organen aangeschreven en deze hebben ook hun advies uitgebracht. De verbouwing van het kasteel gebeurt met respect voor het waardevolle gebouw en alle overige elementen binnen de site.

-Parkeren:

De bedoeling is om maximaal ondergronds te parkeren.

Het advies van Onroerend Erfgoed vraagt maximaal bovengronds te parkeren. ANB vraagt dan weer om maximaal ondergronds te parkeren.

Voorstel om in plaats van enkel een maximum aantal ondergrondse parkeerplaatsen, ook een minimum aantal te voorzien, wordt bekeken.

-Bestemming kasteel:

Het rup bepaalt niet specifiek dat er enkel senioren kunnen gehuisvest worden.
In de vergunning van Zilver Avenue voor de verbouwing van het kasteel wordt duidelijk vermeld dat bij wijziging van functie er een nieuwe aanvraag ingediend moet worden.

-Brug:

De brug langs de Goudenregen wordt op vraag van de provincie voorzien om de doorwaadbaarheid voor de zachte weggebruiker te verzekeren. Bijkomend is een bijkomende ontsluiting vereist voor o.a. de brandweer. (voor de bouwaanvraag werd in de gemeenteraad beslist om de brug langs de Goudenregen enkel toegankelijk te maken voor brandweer en hulpdiensten.)

Het rup zelf sluit niet uit dat de brug ook kan gebruikt worden voor bewoners en bezoekers. Bedoeling is immers de parkruimte voor de burger toegankelijk te stellen. -De publieke toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van de site is een belangrijk aspect en sluit aan bij de visie in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

-De aanwezige volkstuintjes langs de Krijgsbaan kunnen blijven volgens de voorschriften van het rup.

-Er wordt terecht gewezen op het verschil in aanduiding tussen de zonevreemde woningen in rup Koude Beek en rup Cantecroy. In rup Koude Beek worden enkel de effectieve bouwvolumes ingekleurd. In rup Cantecroy het volledige perceel. Dit punt wordt onderzocht en afgestemd op elkaar. Er zal geopteerd worden om de leesbaarheid te verduidelijken, de visie blijft hetzelfde.

RUP CANTECROY

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Stad Mortsel

Januari 2009



INHOUD

0.	ALGEMEEN	3
1.	PARKZONE	6
2.	ZONE VOOR WEGENIS CANTECROYLAAN	11
3.	ZONE VOOR VOLKSTUINTJES IN EEN PARKACHTIG KADER	13
4.	ZONE VOOR WONINGEN	15

0. ALGEMEEN

A. DUURZAAMHEIDSPRINCIPES

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 parkbeheer, integraal waterbeheer en een minimale milieubelasting.

duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is het zodanig ontwerpen, bouwen en inrichten, beheren en gebruiken van gebouwen, dat de gevolgen voor milieu en gezondheid tot een minimum worden beperkt. Alle verbouwingen, nieuwe gebouwen, constructies en infrastructuur binnen de zones dienen op een duurzame wijze opgericht te worden.

minimale milieubelasting

Alle gebruikte bouwmaterialen moeten verantwoord worden in het kader van duurzaam bouwen. Ze moeten over hun volledige levensduur beschouwd een minimale milieudruk veroorzaken.

Binnen het kasteeldomein is het aantal parkings bovengronds beperkt. Deze parkeerplaatsen bevinden zich aansluitend aan de nieuwe toegangsweg. Parkeren door de gebruikers van het kasteel gebeurt zo veel mogelijk onder de gebouwen. De toegang tot de ondergrondse parking dient zo rechtstreeks mogelijk te gebeuren en het parkkarakter zo minimaal mogelijk te schaden. In het kasteeldomein ter hoogte van het poortgebouw en de hoeve kan geen parking ingericht worden. De zone tussen de hoeve en het poortgebouw is autovrij.

alternatieve energie - investeren in duurzame technologie

Bijzondere aandacht wordt besteed aan het energieconcept van de verbouwing van de gebouwen in het domein.

Elke initiatiefnemer zal bij de vergunningsaanvraag aantonen dat de gewenste duurzaamheidsprincipes inzake water, energie, ruimtegebruik, mobiliteit en materiaalgebruik nagevolgd worden. Om het hoogwaardige parkkarakter extra te ondersteunen zal elke initiatiefnemer aantonen dat bijzondere inspanningen geleverd worden op vlak van integraal waterbeleid en/of alternatieve energie.

Bij het inrichten van dit gebied moet er gestreefd worden naar een duurzame energiehuishouding. Voorbeelden zijn:

- doorgedreven isolatiemaatregelen;
- warmtekrachtkoppeling;
- zonnepanelen;
- hergebruik en benutten van restwarmte of –koude;
- recuperatie van hemelwater;

integraal waterbeheer

Het kasteeldomein moeten optimaal beheerd worden volgens de principes van integraal waterbeheer.

De verhardingen van parkeerruimten, autowegen, wandel- en fietswegen worden uitgevoerd in waterdoorlatende verhardingen. Verhardingen in gesloten verharding zijn beperkt in oppervlakte. Onvervuild regenwater van buitenverhardingen en daken moet maximaal worden opgevangen om afvoer naar de slotgracht te vertragen. Het regenwater dient gerecupereerd te worden voor besproeiing van groenelementen (bv. gazons, grasvelden, borders) en sanitaire spoeling.

Rechtstreekse lozing van regenwater in het openbaar riool is niet toegestaan. Dank zij de aanwezigheid van de slotgracht kan in dit domein regenwater van het eigen terrein en de omgeving infiltreren en geborgen worden. Regenwater afkomstig van gebouwen, wegenis en parkeerruimten dient gefilterd te worden, vooraleer het in de slotgracht terecht komt. De slotgracht moet kunnen bufferen. Een knijpconstructie moet op de overloop voorzien worden. Een buffervolume van minimum 25 m³ per 1000 m² aangesloten verharde oppervlakte moet voorzien worden.

Vervuild water moet afgevoerd worden naar het rioleringsstelsel of een eigen zuiveringsinstallatie. Lozing van vervuild water in de slotgracht is verboden. Voor de slotgracht wordt een helder watersysteem nagestreefd.

Bij de verbouwing van de gebouweninfrastructuur dient aandacht besteed te worden aan geïntegreerde zuiveringssystemen voor het grijs water. Gerecupereerd water kan in het gebouw voor diverse doeleinden herbruikt worden: voor douches en sanitair, onderhoud, ...

De afwatering van de wegenis Cantecroylaan en de parking hierlangs kan gericht zijn naar de slotgracht van het kasteeldomein Cantecroy. De afwatering van de parking bij voorkeur met buffergracht (olievervuiling indijken).

B. ARCHEOLOGISCHE ZONE

Een archeologisch vooronderzoek is nodig.

C. HARMISCH PARK- EN GROENBEHEERPLAN

Een harmonisch park- en groenbeheerplan moet opgesteld worden. Alle ingrepen dienen voorafgaandelijk voor advies te worden voorgelegd aan het Agentschap voor Natuur en Bos. Enkel streekeigen beplanting zijn toegelaten en binnen de omwalling zijn enkel typische parkbomen en beplantingen toegelaten.

D. TOEGANKELIJKHEID

In het kader van de toegankelijkheid van gebouwen en openbare ruimten dient in de voorschriften te worden opgenomen dat de openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, integraal toegankelijk worden (her)aangelegd of (her)ingericht.

Alle domeinen en infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek moeten toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.

E. PUBLICITEIT

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet melding gemaakt worden van de aan te brengen publiciteit met een omschrijving van de vorm en materialen. Elke vorm van publiciteit is vergunningsplichtig.

Het algemeen concept mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving.

F. OVERIGE BEPALING

Het aanleggen van bovengrondse nutsleidingen en bijhorende installaties die een visueel storende invloed hebben op het omgevende landschap zoals hoogspanningsmasten of gsm-masten zijn niet toegelaten.

1. PARKZONE

A. BESTEMMING

Dit gebied 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.

De bestaande karakteristieken van het park dienen behouden te blijven. De niet bebouwde delen en de niet verharde delen dienen een parkachtig karakter te hebben.

Het park heeft een publiek karakter. De groene buitenruimten zijn volledig publiek toegankelijk. Er kunnen geen privatieve buitenruimten worden voorzien. De gebouwen in het park hebben een semi-publiek karakter.

Deze zone omvat drie gebouwencomplexen: een kasteelcomplex, een hoeve en een poortgebouw (zie grafisch plan contour kasteelcomplex, contour hoeve, contour poortgebouw). De kapel en de kasteelmuur sluiten aan bij het kasteelcomplex.

De gebouwen zijn bestemd voor wonen en functies van socio-culturele publieke aard. De volgende functies aansluitend aan het wonen zijn toegelaten: hotel service, keuken, gezondheids- en veiligheidsdiensten, gemeenschappelijke ruimten, administratieve- en sociale ruimten, cafetaria, bezinningsruimte, berging, technische ruimten, ondergrondse parking en ondergrondse fietsenstalling.

Het aantal wooneenheden in de parkzone is beperkt tot 70.

Binnen de parkzone is slechts één publieke horecagelegenheid met een maximale oppervlakte van 300 m² en slechts één publieke feestruimte met een maximale oppervlakte van 200 m² toegelaten.

Het park kan verder ingericht worden met: wegenis, parkings, parkconstructies, terras en buitenruimten.

B. GEBOUWEN

Kasteelcomplex (zie grafisch plan overdruk contour kasteelcomplex)

Het bestaande gabariet, vormgeving, materialengebruik en uitzicht is bepalend bij renovatie en nieuwbouw. Veranderingen en aanpassingen dienen steeds te gebeuren, rekening houdend met de park- en erfgoedwaarde en de architecturale waarde van de gebouwen en de omgeving.

De vormgeving en materialen moeten vanuit stedenbouwkundig, architectonisch en landschappelijk oogpunt verantwoord zijn en dienen de architecturale waarde te respecteren.

Nieuwbouw en/of sloop is mogelijk (uitgezonderd de kapel) mits respect voor de huidige structuur van het gebouwencomplex als een conglomeraat van bij elkaar horende onderdelen. De kapel kan niet gesloopt of herbouwd worden.

De zone binnen de kasteelmuur kan bebouwd worden met een nieuwbouwwolume (zie grafisch plan overdruk uitbreiding binnen kasteelmuur). Het moet gaan om een transparant volume in glas met een maximum hoogte van 4 m. Het dak van dit volume kan ingericht worden als een daktuin of een dakterras. Het volume bevindt zich op een minimale afstand van 2 m ten opzichte van de westelijke kasteelmuur met de bogen.

Aan de achterzijde van het kasteelgebouw ter hoogte van de zone die aangeduid is op het grafisch plan (zie grafisch plan overdruk uitbreiding nieuwe verdieping) kan één nieuwe verdieping met een maximum hoogte van 3 m opgericht worden.

Een ondergrondse uitbreiding van de bestaande kelderruimte is toegelaten binnen de aangeduide contour van de ondergrondse ruimte (zie grafisch plan overdruk contour ondergrondse ruimte).

Hoeve (zie grafisch plan overdruk contour hoeve)

Het is verboden de hoeve af te breken en/of te herbouwen, tenzij het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp buiten de wil van de aanvrager.

Het uitbreiden van de hoeve is niet toegelaten.

Het bestaande gabariet, vormgeving, materialengebruik en uitzicht is bepalend bij renovatie en nieuwbouw (enkel bij ramp). Veranderingen en aanpassingen dienen steeds te gebeuren, rekening houdend met de park- en erfgoedwaarde en de architecturale waarde van de gebouwen en de omgeving.

Poortgebouw (zie grafisch plan overdruk contour poortgebouw)

Het is verboden het poortgebouw af te breken en/of te herbouwen, tenzij het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp buiten de wil van de aanvrager.

Het uitbreiden van het poortgebouw is niet toegelaten.

Het bestaande gabariet, vormgeving, materialengebruik en uitzicht is bepalend bij renovatie en nieuwbouw (enkel bij ramp). Veranderingen en aanpassingen dienen steeds te gebeuren, rekening houdend met de park- en erfgoedwaarde en de architecturale waarde van de gebouwen en de omgeving.

C. CONSTRUCTIES

De volgende constructies zijn in het parkgebied toegelaten, enkel mits in acht neming van de onderstaande regels:

- technische noodzakelijke elementen (in functie van rioleringen, leidingen);
- wegwijzers en informatieborden;
- zitbanken;
- speeltoestellen;
- fietsenstalling;
- verlichtingsarmaturen;
- brug;
- afsluiting door middel van een poort;
- afsluitingen voor dierenweiden;

De materialen van de installaties en constructies moeten in harmonie zijn met de omgeving en een sober beeld waarborgen. Ze moeten rekening houden met de park- en erfgoedwaarde en de architecturale waarde van de gebouwen en de landschappelijke waarde van de omgeving. Ze moeten het parkkarakter zo minimaal mogelijk schaden.

Het plaatsen van verlichting is binnen de omwalling toegelaten in functie van de veiligheid en het gebruik van de zone. De best beschikbare technieken moeten worden gekozen om strooilicht in het park te vermijden.

Maximaal vijf speeltoestellen kunnen binnen de contour van de ondergrondse ruimte (zie grafisch plan contour ondergrondse ruimte) geplaatst worden.

Het is toegelaten de slotgracht op één plaats te overbruggen in functie van een bijkomende toegang voor gemotoriseerd verkeer en fiets- en voetgangersverkeer tot het kasteeldomein binnen de slotgracht. Deze overbrugging moet in de directe nabijheid van het kasteelgebouw voorzien worden.

Ter hoogte van de nieuwe brug kan een poort worden voorzien. De poort dient een open karakter te hebben. Een massieve gesloten poort is niet toegelaten.

Het voorzien van afsluitingen in de parkzone binnen de slotgracht is niet toegelaten (uitgezonderd een poort ter hoogte van de nieuwe toegang). Het voorzien van een afsluiting in de parkzone buiten de slotgracht is enkel toegelaten voor het afbakenen van dierenweiden. Enkel draadafsluitingen bestaande uit een metaal- of kunststofdraad bevestigd aan houten weidepalen of tronken zijn toegelaten. Draadafsluitingen hebben een maximum hoogte van 1,50 m boven het maaiveld.

Het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afval en andere is verboden in open lucht. Het aanleggen van sportterreinen is niet toegelaten. Het voorzien van een afsluiting in de zone binnen de slotgracht is niet toegelaten.

D. TOEGANGSWEGEN

De bestaande toegangsweg ter hoogte van het poortgebouw aan de Cantecroylaan dient behouden te blijven. Eén bijkomende toegang kan gerealiseerd worden. Deze nieuwe toegang (zie grafisch plan symbolische aanduiding nieuwe toegang) moet in de directe nabijheid van het kasteelgebouw voorzien worden. Ze vormt de toegang tot de ondergrondse parking in het kasteelgebouw en tot de bovengrondse parking in nabijheid van het kasteel- en hoevegebouw. In de zone tussen het poortgebouw en de hoeve is geen gemotoriseerd verkeer toegelaten.

E. PARKING

Maximaal één parkeerplaats per wooneenheid is binnen de slotgracht van het kasteeldomein toegelaten.

Bovengronds kunnen maximaal 10 parkings ter hoogte van de nieuwe toegangsweg (zie grafisch plan symbolische aanduiding parking bovengronds) worden aangelegd. De 10 parkings kunnen verspreid worden over maximaal twee parkeerzones. De parkeerzone(s) moet(en) voor minimaal 75% omkaderd worden met een loofhaag van minimaal 1,50 m hoogte.

F. VERHARDINGEN

De zone binnen de slotgracht kan verhard worden voor, enkel mits in acht neming van de onderstaande regels:

- fiets- en wandelwegen;
- toegangswegen;
- parkeerplaatsen;
- brandweerweg;

- terras.

De bestaande verharding rond de noordelijke vleugel van het kasteelgebouw en tussen het poortgebouw en de hoeve dient verwijderd te worden en ingericht te worden als groene ruimte (zie grafisch plan symbolische aanduiding te verwijderen verharding).

Voor het aanleggen van de toegangswegen (zie punt D), fiets- en wandelwegen en de parkings bovengronds (zie punt E) zijn enkel waterdoorlatende bestratingen (oa. dolomiet, keien, gewapend gazon, kasseien,...) toegelaten. Een eventuele brandweerweg kan enkel in gewapend gazon worden aangelegd.

Binnen de contour van de ondergrondse ruimte (zie grafisch plan contour ondergrondse ruimte) kan één terras met een maximale oppervlakte van 100 m² voorzien worden. Het terras kan aangelegd worden in een gesloten verharding.

In de parkzone buiten de slotgracht is enkel een verharding voor de aanleg van fiets- en wandelwegen toegelaten.

G. BUFFER

Langs de Krijgsbaan moet een groenbuffer aanwezig zijn (zie grafisch plan overdruk buffer Krijgsbaan). Deze strook moet integraal beplant worden met een dichte en gesloten beplanting van struikgewas en/of hagen (70%) en hoogstammige bomen (30 %), gelijkmatig gemengd, deskundig aangelegd en in stand gehouden.

H. FIETS- EN WANDELWEGEN

Aan de buitenzijde van de slotgracht is het toegelaten een fiets- en wandelweg te voorzien (zie grafisch plan overdruk fiets- en wandelwegen). Gemotoriseerd verkeer is hier niet toegestaan. Het fiets- en wandelpad mag een ecologische inrichting van de oevers van de slotgracht niet in de weg staan.

Constructies langs deze paden zijn verboden, uitgezonderd banken, informatieborden en wegwijzers.

De verharding bestaat uit een waterdoorlatende verharding zoals dolomietverharding, grind of steenslag.

2. ZONE VOOR WEGENIS CANTECROYLAAN

A. BESTEMMING

Deze wegenis heeft een ontsluitingsfunctie voor de activiteiten in het kasteeldomein Cantecroy en voor de woningen langs de Cantecroylaan (oost-west deel). Langs deze weg kan een parking in het groen worden voorzien voor de activiteiten in het kasteeldomein.

B. INRICHTING

De bestaande sfeer van de weg (landelijke weg in kasseien met hoge bomen erlangs) dient behouden te blijven. De zone ten westen van de weg kan ingericht worden als parking voor activiteiten in het kasteeldomein.

De bestaande parking langs de Cantecroylaan kan behouden blijven of er kan een nieuwe parking aangelegd worden. Maximaal 40 parkeerplaatsen kunnen hier gerealiseerd worden.

Alle niet verharde ruimtes worden ingericht met bomen en lage beplanting of een kruidlaag. De bestaande bomen langs deze weg dienen behouden te blijven en indien nodig herplant te worden.

C. CONSTRUCTIES

Alle constructies zijn verboden met uitzondering van:

- technische noodzakelijke elementen (in functie van rioleringen, leidingen);
- verlichtingsarmaturen (met minimaal strooilicht naar de omgeving);
- wegwijzers en informatieborden;
- zitbanken;
- fietsenstalling.

D. WATERBEHEER

De afwatering van de wegenis en de parking hierlangs kan gericht zijn naar de slotgracht van het kasteeldomein Cantecroy. De afwatering van de parking met buffergracht (olievervuiling indijken).

E. MATERIAALGEBRUIK VERHARDING

De weg en de parking bestaat uit kasseien.

F. BEHEER

Het beheer en het onderhoud van deze zone wordt verzorgd door de stad Mortsel, in afspraak met de eigenaar van het kasteeldomein Cantecroy.

3. ZONE VOOR VOLKSTUINTJES IN EEN PARKACHTIG KADER

A. BESTEMMING

Deze zone biedt mogelijkheden voor passieve recreatie (volkstuintjes, hobbylandbouw en recreatief medegebruik) in een parkachtig kader. Het toekomstige landschap bestaat uit volkstuintjes en weiden, gecompartmenteerd door hagen, houtkanten, struwelen en bomenrijen.

Er is een mogelijkheid tot het aanleggen van wandel- en fietspaden.

B. TOEGELATEN WERKEN

Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op volkstuintjes, hobbylandbouw en recreatief medegebruik, waaronder:

- hobbyserres met een maximale oppervlakte van 30 m²;
- materiaalbergingen ten behoeve van de volkstuinten: in de hoek of tegen de zijde van een perceel, gekoppeld per 2, met per perceel een berging met een maximale oppervlakte van 4 m², maximum kroonlijsthoogte: 2,50 m, maximale dakhelling: 35°, materialen: houten wanden; dak in hout, pannen of antracietkleurige golfplaten;
- schuilhokken voor grazend vee om beschutting te bieden tegen slechte weersomstandigheden. De constructie kan niet gebruikt worden voor de permanente stalling van dieren, ze bestaan uit een eenvoudige constructie met 1 zijde grotendeels of volledig open, met een maximum oppervlakte van 25 m², maximum kroonlijsthoogte: 2,50 m, maximale dakhelling: 35°, materialen: houten wanden, dak: hout, pannen of antracietkleurige golfplaten;
- het plaatsen van draadafsluitingen rond de volkstuinten: in donkergekleurde of gegalvaniseerde gladde metaaldraad of kunststofdraad (gesloten beschuttingen bv. in hout of beton zijn niet toegelaten), de afsluitingen zijn gecombineerd met beplanting (bv. loofhaag, struweel, houtkant, uitsluitend streekeigen soorten), zodat aan de buitenzijde van het perceel het beeld wordt bepaald door de beplanting, maximum hoogte: 1,5 m, het plaatsen van poorten in hout of draadwerk is toegelaten;
- het plaatsen van draadafsluitingen voor het afbakenen van weiden: de draadafsluitingen kunnen enkel bestaan uit metaaldraad of kunststofdraad bevestigd aan houten weidepalen of tronken, met een maximum hoogte van 1,50 m boven het maaiveld;
- aanleggen van ondergrondse nutsleidingen en bijhorende installaties;
- aanleggen van paden;

C. INRICHTING

Langs de Krijgsbaan moet een groenbuffer aanwezig zijn (zie grafisch plan overdruk buffer Krijgsbaan). Deze strook moet integraal beplant worden met een dichte en gesloten beplanting van struikgewas en/of hagen (70%) en hoogstammige bomen (30 %), gelijkmatig gemengd, deskundig aangelegd en in stand gehouden.

In deze zone kan niet geparkeerd worden. De gebruikers van deze zone moeten een parkeergelegenheid krijgen in de zone voor wegenis Cantecroylaan (artikel 2).

Enkel een verharding van de paden is toegelaten. De verharding bestaat uit een waterdoorlatende verharding zoals dolomietverharding, grind of steenslag.

D. BEHEER

Het beheer en het onderhoud van deze zone wordt verzorgd door de stad Mortsel, in afspraak met diverse partners die bepaalde zones in concessie kunnen nemen.

4. ZONE VOOR WONINGEN

A. BESTEMMING

Het woongebied zoals aangeduid op het grafisch plan is uitsluitend bestemd voor wonen in ééngezinswoningen.

Complementaire functies (vrij beroep, handel, horeca, kleine bedrijven, kantoren, diensten, nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, ambacht) aan het wonen zijn toegelaten mits aan volgende vereisten is voldaan:

- de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie,
- de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie en is beperkt tot het gelijkvloers.

Bijgebouwen zijn toegelaten voor volgende functies: bergplaatsen, werkplaatsen, garages, zwembaden, tuinconstructies en hokken voor dieren.

B. INRICHTING EN BEHEER

Bebouwingswijze

Aaneengesloten. Er mogen geen onafgewerkte situaties (bv. blijvende blinde wachtgevels) worden bestendigd of gecreëerd.

Plaatsing en afmetingen van de gebouwen

a. Plaatsing van de gebouwen

Hoofdgebouwen

- diepte van de voortuinstrook: minstens gelijk aan de kleinst aanpalende voortuin
- zijgevels: op de perceelsgrens, of op min. 3 m van een onbebouwde perceelsgrens.

Bijgebouwen

- gevel gericht naar het hoofdgebouw: op minimum 10 m en op maximum 30 m voorbij de achtergevelbouwlijn.
- overige gevels: op de perceelsgrens, of op min. 3 m van een onbebouwde perceelsgrens

*b. Afmetingen van de gebouwen**Hoofdgebouwen*

Minimum- en maximum gebouwenprofiel voor het herbouwen van een woning:

- harmonisch aansluitend bij bestaande vergunde gebouwen
- minimum gebouwenprofiel
 - Gelijkvloerse bouwlaag en een dakverdieping onder zadeldak
 - Bouwdiepte hoofdvolume (onder zadeldak): 9 m
 - Kroonlijsthoogte: 3 m
- maximum gebouwenprofiel:
 - Gelijkvloerse bouwlaag, een verdieping en een dakverdieping onder zadeldak
 - Kroonlijsthoogte tussen 6 m en 7 m
 - Bouwdiepte hoofdvolume (onder het zadeldak): 9 m
 - Gelijkvloerse uitbouw: tot maximum 17 m uit de bouwlijn
 - Uitbouw op de verdieping tot maximum 13 m uit de bouwlijn (inclusief balkons en dakterrassen)

Bijgebouwen

Maximale afmetingen:

- oppervlakte: maximum 25% van de perceelsoppervlakte met een maximum van 75 m² per perceel.
- kroonlijsthoogte: maximum 3 m
- nokhoogte maximum 4 m

Voorkomen van de gebouwen*a. Gevel- en dakmaterialen*

- esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, in kleurharmonie met de omgeving.
- blinde gevels: af te werken in hetzelfde gevel- of dakbedekkingsmateriaal van het gebouw
- afwerking van wachtgevels: bitumenasfalt- en foliebekleding niet toegelaten

b. Gevelindeling

Vereiste minimum voorgevelbreedte voor de realisatie van een toegang tot één of meerdere garages in de voorgevel:

- 7m wanneer het gelijkvloers een woonfunctie huisvest
- 20m in andere gevallen

Totale maximumbreedte van de toegangen tot een of meerdere garages in de voorgevel: 1/3 van de gevelbreedte

c. Dakvormen

- Hoofdgebouwen
 - zadeldak met overheersende nokrichting evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn
 - dakhelling minimum 35° en maximum 50°
- Uitbouwen en bijgebouwen: dakvorm vrij te kiezen
- Er dient steeds een harmonische overgang met bestaande en vergunde gebouwen te worden gerealiseerd.

d. Dakkapellen

- Op het achterste dakvlak: steeds toegelaten
- Op het voorste dakvlak: slechts toegelaten indien de dakhelling 35° overschrijdt
- Op het driehoekige dakvlak van een schuin dak: steeds verboden

Dakkapel met nokrichting loodrecht op bouwlijn:

- Plaatsing
 - op maximum 1,5 m achter de voorgevelbouwlijn
 - onderlinge tussenafstand: minimum 2 m
 - op minstens 1 m van de buitenzijde van de bebouwing
- Afmetingen
 - bij uitspringende volumes is de verhouding $\frac{1}{2}$ à $1\frac{1}{2}$,5 (basis tov totale hoogte) verplicht
 - maximum breedte 2/3 van de gevelbreedte en maximum van 5 m per dakkapel
 - de maximum nokhoogte: nokhoogte van het dak van het hoofdvolume
 - zelfde dakhelling als hoofdvolume

Dakkapel met kroonlijst evenwijdig aan de noklijn

- Plaatsing
 - op maximum 0,40 m achter het gevelvlak
 - onderlinge tussenafstand: minimum 2 m
 - op minstens 1 m van de buitenzijde van de bebouwing
- Afmetingen
 - kroonlijsthoogte: maximum $\frac{1}{2}$ van de dakhoogte van het hoofdgebouw
 - dakhelling tussen de 25° en 45°
 - maximum breedte: 2/3 van de gevelbreedte en maximum 4 m per dakvenster

De dakkapel mag uitspringen uit het gevelvlak volgens onderstaande bepalingen voor uitsprongen uit het gevelvlak.

e. Dakvlakvensters

Dakvlakvensters zijn steeds toegelaten met een maximum gezamenlijke oppervlakte van 10% van het desbetreffende dakvlak.

f. Kroonlijsten

Kroonlijsten enkel verplicht:

- aan gevels zichtbaar van op de straat
- aan gevels zichtbaar van op de straat wanneer moet worden aangesloten aan bestaande vergunde bebouwing met kroonlijst
- als harmonische overgang naar een andere dakrandafwerking

g. Uitsprongen uit het gevelvlak

Uit de voorgevel:

- erkers, balkons:
 - maximumuitsprong 0,50 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau en op minimum 0,50 m afstand van het verlengde van de scheidsmuur
 - erkers met maximumbreedte van 2/3 van de gevelbreedte tot op het maaiveld toegelaten.
- luifels: maximumuitsprong 1m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau.

Uit de achtergevel:

- terrassen, balkons: maximumuitsprong 2m uit het maximum gebouwenprofiel op ten minste 2m van elke perceelsgrens
- erkers: uitsprongen buiten het maximum
- gebouwenprofiel zijn niet toegelaten

Afwijkingen

Afwijkingen van bovenvermelde bepalingen met betrekking tot de plaatsing, afmetingen en het voorkomen van de gebouwen zijn toegelaten voor instandhoudings- en onderhoudswerken aan en verbouwingen binnen het bestaande vergunde volume van bestaande vergunde gebouwen.

Aanleg

a. Verhardingen

In de voortuinstrook zijn enkel volgende verhardingen toegelaten:

- paden en opritten die als toegang tot een gebouw of bijgebouw worden aangewend
- parkeerplaatsen om te voldoen aan bij verordening vastgestelde parkeerplaatsen

Naast en voorbij het maximum gebouwenprofiel kan per perceel in totaal maximum 50 m² worden verhard in functie van de aanleg van terrassen, tuinpaden, e.d.

b. Tuinstrook:

- niet bebouwde of verharde delen worden aangelegd als groene ruimte.
- vrije groen invulling: hoogstammige bomen zijn ofwel streekeigen loofbomen ofwel hoogstamfruitbomen;

c. Bufferstrook:

Langs drie zijden van het woongebied (uitgezonderd ter hoogte van de Neerhoevelaan) moet een bufferstrook (zie grafisch plan overdruk buffer rond woongebied) worden aangelegd. De bufferstrook is een 2 m breed lineair landschapselement (houtkant en/of brede haag) van streekeigen soorten.

d. Afsluitingen

- In de voortuinstroken: enkel een levende, streekeigen haag al dan niet gecombineerd met een muurtje in dezelfde gevelsteen als het hoofdgebouw (max. hoogte 0,40 m) met geïntegreerde of vrijstaande brievenbus (max. hoogte 1,50 m)
- In de zijtuinstroken: enkel een levende, streekeigen haag
- het plaatsen van draadafsluitingen rond de tuinen: in donkergekleurde of gegalvaniseerde gladde metaaldraad of kunststofdraad (gesloten beschuttings bv. in hout of beton zijn niet toegelaten), de afsluitingen zijn gecombineerd met beplanting (bv. loofhaag, struweel, houtkant, uitsluitend streekeigen soorten), maximum hoogte: 1,5 m, het plaatsen van poorten in hout of draadwerk is toegelaten

e. Wijzigingen van het bodemreliëf

Slechts toegelaten voor zover het maaiveld over een strook met een breedte van 5m langsheen de perceelsgrenzen aansluit op het niveau van het aanpalende eigendom of het openbaar domein.

Stramien cvba
Januari 2009