

RUP KOUDE BEEK

TOELICHTINGSNOTA

Stad Mortsel

voorontwerp – oktober 2011



Provincie Antwerpen

Gemeente Mortsel

Project **RUP Koude Beek**
Toelichtingsnota

Datum Oktober 2011

Voorlopig vastgesteld in de gemeenteraad van 25 oktober 2011.

De secretaris

De burgemeester

Eva Wuyts

Ingrid Pira

Stramien

Stramien

Broederminstraat 52, 2018 Antwerpen

tel: 03/248 54 02

www.stramien.be

fax: 03/248 77 80

Tinne Beirinckx

Ruimtelijk Planner

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	5
1.1	SITUERING EN GRENS RUP	5
2	ANALYSE BESTAANDE TOESTAND	6
2.1	NATUUR	6
2.2	LANDSCHAP	8
2.3	BEBOUWING	9
2.4	WEGENIS	10
3	ANALYSE JURIDISCHE TOESTAND	11
3.1	GEWESTPLAN	11
3.2	OPENBARE WATERWEGEN	11
3.3	WATERTOETS	12
3.4	TOTAAL RIOLERINGSPLAN KOUDE BEEK / HERREKENING KOUDE BEEK	13
3.5	ECOLOGISCHE HERINRICHTING KOUDE BEEK	15
3.6	15	
3.7	LIJST WAARDEVOLLE GEBOUWEN	16
3.8	VERGUNNINGEN	16
3.9	VASTGESTELDE BOUWMISDRIJVEN	18
3.10	ZONEVREEMDE WONINGEN	18
3.11	GOEDGEKEURDE VERKAVELING	19
3.12	URBANISATIERICHTLIJNEN	19
3.13	ARCHEOLOGISCHE SITES	20
3.15	OPENBARE EIGENDOMMEN	20
3.16	ROOILIJNPLANNEN	20
3.17	ERFDIENSTBAARHEDEN VAN OPENBAAR NUT	20
3.18	OPENBARE WEGEN VOLGENS DE ATLAS DER BUURTWEGEN	21
3.19	FIETSROUTENETWERK	21
4	PLANNINGSCONTEXT	22
4.1	RELATIE MET HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN MORTSEL	22
4.2	BPA KOUDE BEEK GEMEENTE BORSBEEK / GEMEENTE BOECHOUT / GEMEENTE HOVE	24
4.3	RUP KOUDE BEEKVALLEI – DEEL MOLENVELD	24
4.4	GNOP	24
4.5	HARMONISCH PARKBEHEER	25
5	MOGELIJKHEDEN BROUWERIJCOMPLEX	26
5.1	BESTAANDE TOESTAND BROUWERIJCOMPLEX	26
5.2	VRAAG EIGENAAR	26

5.3	VRAAG NAAR EEN SOCIAAL–CULTURELE, EDUCATIEVE INVULLING	27
5.4	FUNCTIE GELINKT AAN LIGGING KOUDE BEEK	27
5.5	VOORSTEL HERBESTEMMING NAAR WONEN	27
6	VISIE	30
7	UITWERKING VAN HET RUP	31
7.1	BESTEMMINGEN RUP	31
7.2	INRICHTINGSPRINCIPES RUP	32
7.3	TECHNISCHE FICHE.....	37
7.4	OPGEHEVEN VOORSCHRIFT PARKGEBIED	39
7.5	OPGEHEVEN VOORSCHRIFTEN VERKAVELING 082/001 (5) VALK	40
7.6	VOORKOOPRECHT	40
8	LIMITATIEVE OPGAVE STRIJDIGE BEPALINGEN	41
8.1	STRIJDIG MET HET GEWESTPLAN	41
9	REGISTER PLANSCHADEVERGOEDING / PLANBATENHEFFING / BESTEMMINGSWIJZIGINGCOMPENSATIE	42
10	MERSCREENING.....	43

Lijst van kaarten

Kaart 1: situering.....	5
Kaart 2: grens RUP	5
Kaart 3: biologische waarderingskaart	6
Kaart 4: landschap	8
Kaart 5: bebouwing.....	9
Kaart 6: autowegen / fiets- en wandelroutes	10
Kaart 7: gewestplan	11
Kaart 8: watertoets	12
Kaart 9: ecologisch herinrichting Koude beek	15
Kaart 10: vergunningtoestand gebouwen	16
Kaart 11: plan bestaande toestand brouwerij / vergunningstoestand.....	16
Kaart 12: opmetingsplan en gewenst profiel woningen Boechoutselei huisnummers 119 tot en met 127 / urbanisatierichtlijnen.....	19
Kaart 13: openbare eigendommen / erfdienstbaarheid van openbaar nut / rooilijnplannen	20
Kaart 14: atlas der buurtwegen	21
Kaart 15: gewenste structuur stadsdeel Savelkoul.....	23
Kaart 16: gewenste structuur stadsdeel Sint Jozef.....	23
Kaart 17: bestemmingsplan RUP Koude beekvallei – deel Molenveld	24
Kaart 18: voorstel herbestemming brouwerij	27
Kaart 19: voorstel uitbreiding brouwerijcomplex.....	34



Vallei van de Koude Beek



School Sint Jozef



Kasteelpark Fruithof

1 INLEIDING

1.1 SITUERING EN GRENS RUP

Kaart 1: situering
Kaart 2: grens RUP

De gemeente wenst een gebiedsgericht RUP op te maken voor de parkzone langs de Koude Beek tussen de spoorweg en de Boechoutselei op de grens met de gemeente Boechout. De parkzone omvat de vallei van de Koude Beek en vormt een onderdeel van de open ruimte corridor tussen Mortsel en Boechout.

De westelijke grens van het studiegebied bestaat uit woningen met de Sint Jozef kerk en de school Sint Jozef. In het noorden grenst het aan de spoorweg met daarachter het open landbouwgebied van Borsbeek. In het zuiden grenst het aan het kasteelpark Fruithof. De oostelijke grens wordt gevormd door de Koude Beek met de open ruimte tussen Boechout en Mortsel en de terreinen waar het muziekfestival sfinx doorgaat. Deze zone is recent via een gemeentelijk RUP herbestemd naar een open ruimte bestemming.

Het studiegebied omvat het park Savelkoul met een gemeentelijke opslagplaats tussen de spoorweg en de Liersesteenweg en een zone met een voormalige brouwerij, weilanden (voor paarden en koeien), een boomgaard, tuinen, een buurtparkje en zonevreemde woningen langs de Boechoutselei.

De voormalige brouwerij langs de Oude Steenweg en een aantal woningen langs de Boechoutselei zijn gelegen in parkgebied en dus zonevreed. De gemeente wenst het brouwerijcomplex te herbestemmen zodat hier een woonproject kan gerealiseerd worden of een sociaal-culturele of educatieve functie aan de gebouwen kan gegeven worden. Het RUP moet rechtszekerheid bieden aan de zonevreemde woningen langs de Boechoutselei.

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



Koude Beek met fietspad



Koude Beek tov gevel herenwoning



Koude Beek

2 ANALYSE BESTAANDE TOESTAND

2.1 NATUUR

2.1.1 Water

De Koude Beek vormt de oostelijke grens van het studiegebied. De kruin van de beek bevindt zich op een afstand van 4 tot 5 m van de zijgevel van de herenwoning langs de Oude Steenweg (zie foto)². Langs de Koude Beek is er ter hoogte van de centrale fiets- en wandelverbinding een educatieve poel aangelegd.

In het studiegebied zijn er problemen met overstromingen na een hevige regenbui (zie ook effectief overstromingsgevoelig gebied 1.1 watertoets). Enkele woonstraten in de omgeving durven dan wel eens onder water te lopen. Een reden is onder andere het feit dat de riolering hier te laag ligt. Het weiland achter de tuinen van de zonevreemde woningen langs de Boechoutselei is het meest drassig. De gemeente heeft in het verleden langs het fiets- en wandelpad die een verbinding vormt tussen de Nieuwelei en de Koude Beek een gracht bijgelegd om overvloedig water op te vangen. De Koude Beek ter hoogte van de Bessemstraat is verbreed met plasbermen en kan zo ook meer water bufferen.

Langs de westzijde van de zonevreemde woningen langs de Boechoutselei loopt een gracht. Achter de tuinen van de zonevreemde woningen liep vroeger ook een gracht.

2.1.2 Biologische waarderingskaart

Kaart 3: biologische waarderingskaart

Het overgrote deel van de onbebouwde delen van het studiegebied bevatten biologisch waardevolle elementen. De houtkant langs het pad op het perceel 481a is biologisch zeer waardevol.

Tabel 1: biologische waarderingskaart

Volgnr.		Omschrijving
1	Herkomst	terreinbezoek door karteerder tijdens najaar 2001
	Biologische kwaliteit	complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen

² De juiste breedte van de zone tussen de zijvel van de herenwoning en de kruin van de Koude Beek is niet gekend wegens het ontbreken van een opmetingsplan. Bij een terreinbezoek ter plaatse is er een geschatte opmeting gebeurd.



	Grondgebruikseenheden	aanplanten en parken
		urbaan en/of industrieel gebied (inclusief groeven, storten, opgehoogde terreinen zonder aangeduide begroeiing)
	Bwkeenheden	park of parkachtig kerkhof
		terrein met recreatie-infrastructuur (b.v. chalets, sportvelden)
		eutrofe plas met verstevigde oevers, arm aan oever-en waterplanten
2	Herkomst	terreinbezoek door karteerder tijdens najaar 2001
	Biologische kwaliteit	complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
	Grondgebruikseenheden	graslanden met bomenrijen, houtkanten, ...
	Bwkeenheden	soortenarm permanent cultuurgrasland
		bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilg (<i>Salix</i> sp.)
		bomenrij met dominantie van populier (<i>Populus</i> sp.)
3	Herkomst	terreinbezoek door karteerder tijdens najaar 2001
	Biologische kwaliteit	complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
	Grondgebruikseenheden	aanplanten en parken
		graslanden met bomenrijen, houtkanten, ...
	Bwkeenheden	loofhoutaanplant (exclusief populier)
		soortenarm permanent cultuurgrasland
		bomenrij met dominantie van populier (<i>Populus</i> sp.)
4	Herkomst	terreinbezoek door karteerder tijdens najaar 2001
	Biologische kwaliteit	complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
	Grondgebruikseenheden	graslanden met bomenrijen, houtkanten, ...
	Bwkeenheden	soortenarm permanent cultuurgrasland
		bomenrij
5	Herkomst	terreinbezoek door karteerder tijdens najaar 2001
	Biologische kwaliteit	biologisch waardevol
	Grondgebruikseenheden	aanplanten en parken
	Bwkeenheden	loofhoutaanplant (exclusief populier)
		Zwarte Els (<i>Alnus glutinosa</i>)
6	Herkomst	terreinbezoek door karteerder in de loop van 2001
	Biologische kwaliteit	biologisch zeer waardevol
	Grondgebruikseenheden	opgaande kleine landschapselementen
	Bwkeenheden	houtkant of oude heg



Parkje langs Boechoutselei



Weilanden



Tuin voormalige brouwerij

2.2 LANDSCHAP

Kaart 4: landschap

De zone tussen de spoorweg en de Liersesteenweg is een park met bomen en gemaaid gras. Langs de spoorweg bevindt zich in deze zone een vijver. De vijver is een restant van het voormalig kasteeldomein Savelkoul. Een stortplaats ten noorden van de Liersesteenweg wordt visueel afgeschermd met een struweel met hoge bomen.

De zone langs de fiets- en wandelverbinding tussen de Boechoutselei en de Bessemstraat is ingericht als een parkje met banken, verlichtingspalen, vuilnisbakken en een basketveldje.

Het deel tussen de brouwerij langs de Oude Steenweg en de zonevreemde woningen langs de Boechoutselei zijn weilanden. De weilanden zijn omrand met knotbomen, grote bomen en houtkanten. Eén perceel is beplant met fruitbomen.

Rond de voormalige brouwerij bevindt zich een tuin. De achtertuinen van de woningen langs de Nieuwelei, de Valk en de Boechoutselei vormen een deel van het RUP.

Langs beide zijden van de Koude Beek in de zone tussen de Oude Steenweg en de Boechoutselei is een knotbomenrij aangeplant.

2.3 BEBOUWING

Kaart 5: bebouwing

Tabel 2: bebouwing in studiegebied

Volgnr.	Naam / adres		Gebruik	Type	oppervlakte
1	Herenwoning	voormalige brouwerij	woning		120 m ²
2	Brouwerijgebouw	voormalige brouwerij	staat leeg		124 m ² + 77 m ² = 200 m ²
3	Woning	voormalige brouwerij	woning		200 m ²
4	Conciërgewoning	voormalige brouwerij	staat leeg		60 m ²
5	Loods	voormalige brouwerij	staat leeg	open loods	370 m ²
6	zonevreedde woning	zonevreedde woning	woning	alleenstaande woning	128 m ²
7	zonevreedde woning	zonevreedde woning	woning	half-open woning	104 m ²
8	zonevreedde woning	zonevreedde woning	woning	gesloten woning	130 m ²
9	zonevreedde woning	zonevreedde woning	woning	gesloten woning	117 m ²
10	zonevreedde woning	zonevreedde woning	woning	gesloten woning	100 m ²
11	zonevreedde woning	zonevreedde woning	woning	half-open woning	94 m ²
12	stallingen	stallingen			
13	stallingen	stallingen			
14	garage	garage			

In het studiegebied bevinden zich negen woningen. Het brouwerijcomplex bestaat uit 5 gebouwen. Het overgrote deel van deze gebouwen wordt vandaag niet gebruikt en staan leeg. In de brouwerij bevinden zich twee woningen: in de herenwoning en achteraan. In de weilanden zijn drie stallingen voor paarden aanwezig. In het studiegebied bevindt zich langs de Oude Steenweg een garage van de woning op het perceel 467 De brouwerijgebouwen, de zonevreedde woningen en de garage zijn momenteel zonevreedde door hun ligging in parkgebied.



Zonevreedde woning 7-8



Zonevreedde woning 9-10



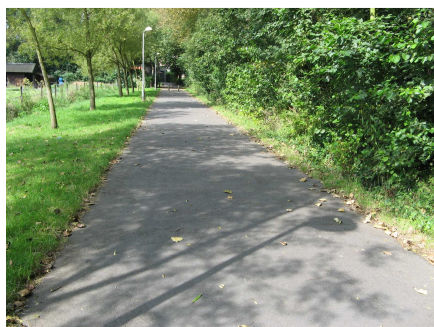
Zonevreedde woning 11



Oude Steenweg



Fiets- en wandelpad langs Koude Beek



Fiets- en wandelpad door het gebied

2.4 WEGENIS

2.4.1 Autowegen

Kaart 6: autowegen / fiets- en wandelroutes

In het noorden wordt het studiegebied begrensd door de spoorweg. In het zuiden door de Boechoutselei. De Lierse- en de Oudesteenweg splitsen het studiegebied in twee.

De stortplaats in het noordelijk deel is met de auto bereikbaar via de Liersesteenweg. De woning aan de achterzijde van de brouwerij wordt ontsloten via een onverharde weg naar de Bessemstraat. Het noordelijk en zuidelijk plangebied is voor de rest niet toegankelijk voor auto's.

2.4.2 Fiets- en wandelroutes

Langs de Koude Beek tussen de Oude steenweg en de Boechoutselei is op het grondgebied van de gemeente Boechout een fiets- en wandelverbinding aanwezig. Er bestaat een fiets- en wandelverbinding tussen het fiets- en wandelpad langs de Koude Beek en de Nieuwelei en het fiets- en wandelpad tussen de Nieuwelei en de Boechoutselei. Vanuit de Valk zal er kortelings een aansluiting worden voorzien op het fiets- en wandelpad tussen de Nieuwelei en de Boechoutselei.

De school het Sint-Jozef college is achteraan bereikbaar via een paadje naar de Bessemstraat.

In het park ten noorden van de Liersesteenweg bevinden zich een groot aantal fiets- en wandelpaden. Er bestaan plannen om een fiets- en wandelverbinding te realiseren over de spoorweg met het gebied ten noorden van de spoorweg.

3 ANALYSE JURIDISCHE TOESTAND

3.1 GEWESTPLAN

Kaart 7: gewestplan

Het volledige studiegebied is gelegen in parkgebied. Het parkgebied omvat de vallei van de Koude Beek en loopt op het grondgebied van de gemeente Boechout verder. Het parkgebied loopt verder naar het zuiden met het kas-teeldomein Fruithof. Ten westen van het parkgebied ligt het woongebied van Mortsel.

3.2 OPENBARE WATERWEGEN

De Koude Beek is een waterloop van categorie II. Het is een onbevaarbare waterloop en de provincie is verantwoordelijk voor het onderhoud hiervan.

Voor de noodzakelijke onderhouds- en ruimingswerken en voor het verspreiden van de ruimingsproducten dient langs beide kanten van de waterloop een zone met een breedte van 5 meter landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop vrij te worden gehouden van voorwerpen, constructies, aanplantingen en gebouwen die de doorgang zouden belemmeren van de machines die bij de werken worden gebruikt.

Verder zijn de volgende richtlijnen voor de zone langs de Koude Beek van toepassing:

- Verhardingen en leidingen voorzien tot op een afstand van minder dan 5 meter vanaf de kruin van de waterloop moeten bestand zijn tegen het overrijden van machines.
- Bemesting binnen de 5 meter zone zijn verboden.
- Naaldbomen zijn verboden binnen de 6 meter.
- Het is verboden om over een zone van 1 meter langs de waterloop grondbewerkingen uit te voeren of bestrijdingsmiddelen te gebruiken.
- Afsluitingen langs de waterloop moeten op een afstand van 0,75 meter tot 1,00 meter vanaf de kruin van de waterloop geplaatst worden. Ze mogen niet hoger zijn dan 1,50 meter boven de begane grond.
- Intensief begraasde weilanden die aan de open waterlopen palen, dienen omheind te worden op een afstand van 0,75 tot 1 meter naast de waterloop en met een maximale hoogte van 1,5 meter.



Park Savelkoul



Koude Beek naast de tuin van de herenwoning



3.3 WATERTOETS

Kaart 8: 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 van 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 studiegebied is bijna volledig gelegen binnen de grenzen van de effectief overstromingsgevoelige gebieden. De Liersesteenweg, de Oude Steenweg en de bebouwing van de voormalige brouwerij langs de Boechoutselei zijn niet gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied.

Infiltratie/ hemelwaterberging:

Het overgrote deel van het studiegebied is onbebouwd. Het studiegebied fungeert samen met de naastgelegen open ruimte op het grondgebied van de gemeente Boechout als bufferzone.

Enkel ter hoogte van de bebouwing langs de Liersesteenweg en de Boechoutselei is er geen infiltratie van neerslagwater. Het hemelwater van de daken en de verharding rond de bebouwing vloeit hier gecontroleerd af en wordt afgevoerd naar de Koude Beek.

Volgende inspanningen dienen geleverd te worden:

- Hemelwater moet maximaal ter plaatse indringen in de bodem.
- De Koude Beek moet kunnen bufferen. Een knijpconstructie kan op de overloop voorzien worden.
- Aanleggen van bufferzones voor hemelwater.
- Opvang en herbruik van hemelwater (cf gemeentelijke en/of gewestelijke bouwverordening). Minimale aansluiting van wc en/of buitenkraan.



- Voldoende buffercapaciteit voor de afvoer van daken en (half) verharde oppervlakten moet voorzien worden. Een buffervolume van minimum 33 m^3 ⁴ per 1000 m^2 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 (conform gemeentelijk zoneringsplan openbare riolering).

Oppervlaktewaterkwantiteit

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



Koude Beel thv Boechoutselei / Liersesteenweg



Plasbermen langs Koude Beek

3.4 TOTAAL RIOLERINGSPLAN KOUDE BEEK / HERREKENING KOUDE BEEK

Bron: ingenieursbureau France, 18 januari 2005, toelichting bij de TRP herrekening Koude Beek, goedgekeurd door de gemeenteraad op 25 januari 2005, Aquafin dossiernr 201 KBX

De Koude Beek heeft haar punt van oorsprong in Hove, stroomt langs de grens Mortsel/Boechout, verder afwaarts via het Fort 3 in Borsbeek en mondt uiteindelijk in Deurne uit in het Groot Schijn.

De waterloop kent zowel waterkwantitatieve als waterkwalitatieve problemen. De Koude Beek heeft zelf een vrij klein eigen debiet maar dient bij regenweer belangrijke bijkomende debieten aan overstortwater af te voeren. De overbelaste waterloop treedt buiten haar oevers en zorgt oa. voor overstromingen in de lager gelegen gebieden te Mortsel (oa. Bessemegebied). Het overstortwater komt van het gemengde rioleringsstelsel. De waterbodem van de Koude Beek zelf is verontreinigd met PCB's, zink en cadmium.

Voor een oplossing ten gronde voor zowel de waterkwantitatieve als –kwalitatieve aspecten, zijn 'brongerichte' maatregelen noodzakelijk. Om een beter inzicht te hebben in de werking van het rioolstelsel en de interactie met de waterloop (via de overstorten), werd een TRP-herrekening van het volledige aangesloten rioolstelsel opge-maakt. De bedoeling hiervan was vooral het zoeken van een oplossing om de overstortfrequenties en –volumes

⁴ In het kader van de mer-screening werd door de provincie gevraagd, omwille van de ligging in de vallei van de Koude Beek, de oppervlakte van het buffervolume te verhogen van 250 m^3 naar 330 m^3 / ha.

naar de Koude Beek te verminderen. Hiertoe zal vooral gekeken worden naar de afkoppeling van inlaten/grachten en het ontwerpen van een gescheiden rioolstelsel.

Rekening houdend met de resultaten van het de TRP herrekening heeft de stad Mortsel de volgende afkoppelings-principes weerhouden:

1. Minimaal 50% van de dakoppervlakte van de private en openbare gebouwen in de straat wordt afgekoppeld.
2. Het openbaar domein wordt volledig afgekoppeld met maximaal gebruik van waterdoorlaatbare materialen. Nadien werd de eis bijgevoegd om op straatniveau zoveel mogelijk een verbeterd gescheiden stelsel te voorzien met afvoer van de First flush naar de DWA.
3. Voor grote bedrijven en grote private en openbare parkings wordt gestreefd naar een maximale afkoppeling. Hierbij wordt voorzien dat minimaal 65% van de verharde oppervlakte wordt afgekoppeld bij bestaande gebouwen en parkings. Voor nieuwe gebouwen en parkings moet dit 100% zijn." Specifiek voor Mortsel geldt dat 65 % van de KMO-zone en 100 % van de gebouwen van Fort IV, het zwembad en de terreinen van GB aangesloten is op de geplande RWA-leidingen.

In het gebied "St Jozefkerk" gelegen tussen de Liersesteenweg, Boechoutselei, de spoorweglijn en de grens met de gemeenten Boechout en Hove dateert de riolering van tussen de wereldoorlogen en diende er geen rekening gehouden te worden met het behoud van de bestaande riolering. Aangezien de bestaande leidingen niet dienden herbruikt te worden kon het geplande DWA-stelsel geoptimaliseerd worden.

De Provincie legt voor het bekken Koude Beek een lozingsvoorwaarde op van 2,5 l/s/ha. Op basis van deze eis en in het kader van de TRP-herrekening werden verschillende buffermogelijkheden weerhouden. Bufferbekkens zijn noodzakelijk om overbelasting van de waterlopen te voorkomen. Buffering van regenwater wordt voorzien langs de Koude Beek ter hoogte van de Bessemstraat (inhoud 5.000 m³) en ter hoogte van park Savelkoul (inhoud 2.500 m³). De buffering wordt bij voorkeur uitgevoerd als een open bovengrondse opvangbekkens en/of opvanggrachten, ingericht volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw en rekening houdend met de landschappelijke inpasbaarheid in de omgeving. Enkel indien dit technisch onmogelijk is, kan de aanleg van een ondergronds bufferbekken voor regenwater worden toegelaten.

3.5 ECOLOGISCHE HERINRICHTING KOUDE BEEK

Bron: Provincie Antwerpen, departement Leefmilieu, Dienst Waterbeleid, ecologische inrichting van de Koude Beek te Borsbeek en Mortsel

Kaart 9: ecologisch herinrichting Koude beek

Voor een doordacht beheer van de Koude beek slaan de gemeente Borsbeek, de stad Mortsel, de provincie Antwerpen en Natuurpunt de handen in elkaar.

De ecologische inrichting van de Koude Beek te Borsbeek en Mortsel heeft als doel opnieuw een waardevol beekstelsel te creëren waarbij zowel de structuur van de waterloop als de waterkwaliteit maximaal worden hersteld en waar een zo groot mogelijke diversiteit aan streekeigen planten en dieren voorkomen.

De provinciale dienst waterbeleid heeft in samenwerking met de stad Mortsel een project omtrent de ecologische herinrichting van de Koude Beek gerealiseerd.

De Koude beek in het park Savelkoul valt geregeld droog. In deze zone werden twee vispasseerbare stuwtjes geplaatst om het gebied te kunnen vernatten.

Ter hoogte van de Bessemstraat werd de Koude Beek over een afstand van 210 m verbreedt met plasbermen en beplant met riet. Hierlangs werden nieuwe aanplantingen met streekeigen bosgoed aangeplant.



Dubbelhuis - herenwoning



Brouwerijgebouwen

3.7 LIJST WAARDEVOLLE GEBOUWEN

De brouwerij werd opgenomen in de inventaris van het cultuurbezit van België uit het boek “bouwen door de eeuwen heen”.

De volgende beschrijving over de brouwerij is opgenomen in het boek:

Dubbelhuis uit XX a, drie trav. en twee bouwlagen onder half zadel- en half mansardedak (n // straat, leien en pannen). N. –voorgevel met lisenen en benadrukte ingangstrav., kroonlijst met tandlijst op klossen, eerste trav. met erker op bovenverd.; licht getoogde muuropeningen.

Aansluitende verankerde bakstenen brouwerijgebouwen (XX a) van de brouwerij z.g. “Prins Albert” (cf. arduinen gevelsteen), modo “E. Van Rijswijck” (cf. opschrift O. –zijgevel van het woonhuis), waarvoor vernieuwing van bedrijfsvergunning voor bierbrouwerij en mouterij van 1934. Twee en drie bouwl. Onder pannen zadeldaken (n ⊥ en // straat) met segmentboogvormige vensters (1456).

PAA, VI, Morstel 1934, nr. 6: E. Van Rijswijck.

De brouwerij is niet beschermd.

3.8 VERGUNNINGEN

Kaart 10: vergunningtoestand gebouwen

Kaart 11: plan bestaande toestand brouwerij / vergunningtoestand

Vergunningtoestand Brouwerij

De voormalige brouwerij aan de Oude Steenweg is gebouwd voor 1962 en wordt dus vergund geacht.

Het verbouwen van de voormalige bergplaatsen aan de achterzijde van de brouwerij tot een woning (circa 197 m²) en het uitbreiden met een inkomsas en terras is niet vergund. Het wijzigen van de functie van bergplaats naar woning is ook niet vergund. Een regularisatiedossier is in 2002 geweigerd.

Hieronder volgt een bijkomende beschrijving van de bouw misdrijven met betrekking tot de woning achteraan:

1) Binnenverbouwingen zonder vergunning en bestemmingswijziging:

- Binnen het gebouw werden verschillende verbouwingswerken uitgevoerd in functie van de geschiktmaking der lokalen. Uit de gegevens van het kadaster stel ik vast dat de 'bergplaats' (betreffende perceel nr. 467/n2) in juni 1979 werd verbouwd tot 'woning'.
- De 'bestemmingswijziging' van de bergplaats (betreffende perceel nr. 467/n2) naar woning werd inderdaad in juni 1979 doorgevoerd. Uit de gegevens van het kadaster blijkt wel dat voor de samengevoegde percelen bekend sectie C nr(s) : 467/g2 en n2 er zowel in 1979 als ook nu maar 'één woning' bestaat in het volledige complex.
- De bestemmingswijziging van de bergplaats werd doorgevoerd vóór de definitieve kwalificering van 'parkgebied' op 3.10.1979.

2) Uitbreiding:

- Achteraan werden de bergplaatsen (zonder vergunning) afgebroken.
- Nadien werd (zonder vergunning) een volledig nieuwe overdekte ruimte aangebouwd of m.a.w. werd het gebouw uitgebreid met een inkomsas en terras (zie Kaart 11).

Vergunningstoestand woningen Boechoutselei

De zonevrije woningen langs de Boechoutselei worden vergund geacht. In de loop der jaren zijn de volgende vergunningen afgeleverd voor de woningen in de Boechoutselei nrs. 109, 119, 121, 123 en 127.

Boechoutselei 109

- 2003/0267: Snoeien van 3 hoogstammen en van coniferen (2 februari 2004)
- 9003/B/22837: Het plaatsen van een veranda (23 juli 1990)

Boechoutselei 119

- 2001/0248: aanleggen oprit (26 Aug 2002)
- 9003/A/13992: Het verbouwen van een kleine woning tot een woning van een particulier gezin (25 maart 1996)
- 9003/A/13962: Het verbouwen van een kleine woning tot een woning van een particulier gezin (3 mei 1995)
- 1995/0026: Het verbouwen van een eengezinswoning (25 maart 1996)
- 8165: Het bouwen van een kieken- en duivenhok. (27 februari 1962)
- 4345: Bouwen van een woning. (26 juli 1952: weigering)
- 2806: Bouwen van een woning (23 april 1947)

Boechoutselei 121

- 1996/0029: Het plaatsen van een houten tuinhuisje (25 maart 1996)
- 9003/B/22806: Wijziging van bouwvergunning A-13.575 (30 april 1990)
- 9003/A/13575: Het bouwen van een woonhuis (28 augustus 1989)

Boechoutselei 123

- 2003/0135: Verbouwing en uitbreiding bestaande woning (19 januari 2004)
- 2003/0014: Verbouwing slaapkamers (geen beslissing)
- 9003/B/22620 bis: Het plaatsen van een hobbyserre en een berghok. (21 maart 1989: weigering)
- 9003/A/13524: Verbouwing woning – regularisatie (31 januari 1989)

Boechoutselei 127

- 2000/0203: Verbouwing woonhuis (5 februari 2001)
- 1998/0051: Vellen van twee berken (9 maart 1998)
- 9003/A/13684: Uitbreiden van een woning (24 september 1991: weigering)

Voor de woning nr. 125 zijn geen vergunningen afgeleverd. Hier dient wel opgemerkt te worden dat op 20-12-1999 en 25-09-2001 aan notaris Wellens en resp. notaris Coppens het volgende werd meegedeeld: 'Uit een summier onderzoek is gebleken dat achteraan en binnen het gebouw grondige verbouwingswerken werden uitgevoerd zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke bouwvergunning van het college van burgemeester en schepenen'.

Vergunningstoestand garage Liersesteenweg

Van de garage is er geen vergunning beschikbaar. Vermoedelijk werd deze voor 1962 gebouwd.

3.9 VASTGESTELDE BOUWMISDRIJVEN

Voor het optrekken van de niet vergunde woning (4) aan de achterzijde van de voormalige brouwerij is een PV (PV 341) opgemaakt.

3.10 ZONEVREEMDE WONINGEN

De acht⁷ woningen in het studiegebied zijn wegens hun ligging in parkgebied zonevreed. Het gaat om vijf aangesloten woningen, één vrijstaande woning langs de Boechoutselei en twee woningen ter hoogte van de voormalige brouwerij langs de Oude steenweg. De woning aan de achterzijde van de voormalige brouwerij wordt niet ontsloten via een uitgeruste weg. Ze zijn wel bedienbaar van elektriciteit, water en gas via de Oude steenweg. De herenwoning en de woning horende bij het brouwerijcomplex zijn in nabijheid gelegen van effectief overstromingsgevoelig gebied. De zonevreedde woningen langs de Boechoutselei zijn wegens hun ligging in effectief over-

⁷ De leegstaande conciërgewoning wordt hier niet onder begrepen.

stromingsgevoelig gebied gelegen in kwetsbaar gebied. Geen enkele woning is gelegen in een biologisch waardevolle zone. De herenwoning is een waardevol gebouw.

Tabel 3: lijst zonevreemde woningen

Volgnr.	Naam	Vergunningstoestand	Gelegen langs uitgeruste weg	Gewestplan bestemming	Watertoets	Waardevolle gebouwen
1	Herenwoning		ja	Park	Nabijheid van effectief overstromingsgevoelig gebied	x
3	Woning	Niet vergund	neen	Park	Nabijheid van effectief overstromingsgevoelig gebied	
6	Woning		ja	Park	Effectief overstromingsgevoelig gebied	
7	Woning		ja	Park	Effectief overstromingsgevoelig gebied	
8	Woning		ja	Park	Effectief overstromingsgevoelig gebied	
9	Woning		ja	Park	Effectief overstromingsgevoelig gebied	
10	Woning		ja	Park	Effectief overstromingsgevoelig gebied	
11	Woning		ja	Park	Effectief overstromingsgevoelig gebied	

3.11 GOEDGEKEURDE VERKAVELING

Zie kaart 11: vergunningen, bouwoverschrijding, verkavelingen

Het studiegebied overlapt voor een deel met de verkaveling 082/001(5) Valk. De verkaveling omvat een verkavelingsontwerp voor het realiseren van acht vrijstaande bouwkavels en de aanleg van het wegentracé. In bijlage 2 zijn de verkavelingsvoorschriften toegevoegd.

Het pad tussen de Nieuwelei en de Boechoutselei is al gerealiseerd. De woning op het perceel 482y4 heeft een achterontsluiting die uitkomt op deze wegenis. De verbinding tussen deze fiets- en wandelverbinding en de Valk zal in de nabije toekomst gerealiseerd worden.

3.12 URBANISATIERICHTLIJNEN

Kaart 12: opmetingsplan en gewenst profiel woningen Boechoutselei huisnummers 119 tot en met 127 / urbanisatierichtlijnen

Voor de woningen aan de Boechoutselei met de huisnummers 119 tot en met 127 heeft de gemeente urbanisatierichtlijnen opgesteld. Verbouwingen van deze woningen zijn mogelijk onder de volgende strikte voorwaarden:

- De bestemming ééngezinswoning is te behouden;
- Behoud van de afmetingen van het grondvlak (zie opmetingsplan + profiel);
 - De woning bestaat uit een hoofdvolume en een bijvolume. Het hoofdvolume heeft aan de straatzijde een kroonlijsthoogte van 5,85 m. Het bijvolume heeft een kroonlijsthoogte van 3 m. Het hoofdvolume bestaat

uit 2 bouwlagen met een zadeldak, deels van 24° en deels van 45°. Het hoofdvolume heeft een bouwdiepte van 8 m. De maximale bouwdiepte bedraagt 17 m.

- Eventuele vermeerdering is slechts toegelaten met een maximum van 20% van het volume;
- Verticale geleding is te behouden;
- Elk geval zal afzonderlijk grondig onderzocht worden, niettegenstaande het een feitenkwestie is moet het totaal een architectonisch en harmonisch geheel blijven;
- De bestaande bomen maximaal te respecteren.

3.13 ARCHEOLOGISCHE SITES

De Centrale Archeologische Inventaris geeft een overzicht van de gekende archeologische vindplaatsen. De inventaris geeft enkel een opsomming van de gekende vindplaatsen. Er bevinden zich waarschijnlijk nog veel sites in de ondergrond waar er geen weet van is. Om op een degelijke manier om te gaan met deze 'onbekende' factor, wordt het aspect archeologie opgenomen in de planvorming.

3.15 OPENBARE EIGENDOMMEN

Kaart 13: openbare eigendommen / erfdienstbaarheid van openbaar nut / rooilijnplannen

Op Kaart 13 zijn de percelen aangeduid die eigendom zijn van de stad Mortsel.

De bedding van de Koude Beek behoort toe aan de provincie.

3.16 ROOILIJNPLANNEN

Zie Kaart 13: openbare eigendommen / erfdienstbaarheid van openbaar nut / rooilijnplannen

In het zuiden van het studiegebied vertrekkend van de Nieuwe Lei naar de Boechoutselei is een rooilijn van toepassing.

3.17 ERFDIENSTBAARHEDEN VAN OPENBAAR NUT

Zie Kaart 13: openbare eigendommen / erfdienstbaarheid van openbaar nut / rooilijnplannen

Een erfdienstbaarheid is van toepassing op het pad tussen het Sint-Jozef college en de Bessemstraat.



Zone voor erfdienstbaarheid



Boechoutselei

3.18 OPENBARE WEGEN VOLGENS DE ATLAS DER BUURTWEGEN

Kaart 14: atlas der buurtwegen

In de atlas der buurtwegen is de weg langs de Koude beek tussen de Oude Steenweg en de Boechoutselei aangeduid als buurtweg nr. 9.

3.19 FIETSROUTENETWERK

Bron: www.provant.be

Langs de spoorweg is een hoofdfietsroute gepland. Langs de Liersesteenweg loopt een functionele fietsverbinding. De fietspaden langs de Oude steenweg en de Boechoutselei zijn aangeduid als alternatieve functionele fietsverbindingen.

4 PLANNINGSCONTEXT

4.1 RELATIE MET HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN MORTSEL

Bron: Stramien, juni 2006, ruimtelijk structuurplan Mortsel

4.1.1 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan informatief deel

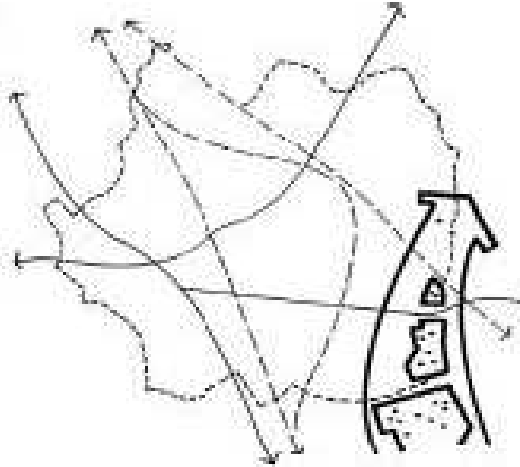
De belangrijkste waterloop in Mortsel is de Koude Beek. Ze is een zijbeek van het Groot Schijn en ontspringt in het Fruithout in de gemeente Hove. Ze vormt de grens tussen de gemeenten Mortsel en Boechout in het oosten en met de gemeente Borsbeek in het noordoosten.

De vallei van de Koude Beek vormt de belangrijkste overblijvende groencorridor van Mortsel. Ze heeft echter een beperkte natuurwaarde. Ter hoogte van de Liersesteenweg is ze op het gewestplan ingekleurd als parkzone. Ze bestaat uit het park Savelkoul en wordt gebruikt voor een aantal natuurontwikkelingsprojecten (hooiland, boomgaard, poel) en als landbouwgebied.

Landschappelijk vormt de vallei ter hoogte van de Liersesteenweg een geheel met het aangrenzende open landbouwgebied in de gemeente Boechout.

De lage beekbedding van de Koude Beek heeft waarschijnlijk een drainerend effect op de aangrenzende landbouwgronden. Deze beek is helaas verontreinigd en heeft een matige structuurkwaliteit. Toch vormt de beekvallei een belangrijke corridor als verbinding tussen de noordoostelijke en zuidelijke groene vingers.

In het verleden is er niet altijd evenveel aandacht besteed aan de afwerking van de woongebieden op de rand van de open ruimte corridor “vallei van de Koude Beek” tussen Mortsel en Boechout. Het verdient aanbeveling om aandacht te besteden aan de beeklandschappen als structurele groen-verbindende elementen.



4.1.2 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan richtinggevend deel

Bron: Stramien, juni 2006, ruimtelijk structuurplan Mortsel

Kaart 15: gewenste structuur stadsdeel Savelkoul

Kaart 16: gewenste structuur stadsdeel Sint Jozef

Mortsel moet zijn schaarse groene ruimten maximaal benutten en als troef uitspelen. De fortengordel (+ oude spoorwegberm) en de groene vinger (+ corridor “vallei Koude Beek”) zijn belangrijke structurele elementen in de stad, maar zijn vandaag nog onvoldoende zichtbaar en voelbaar door de sterke barrièrewerking van de sporenbundels. Dit heeft te maken met het introverte karakter van deze ruimten.

De corridor van de Koude Beekvallei is essentieel in de groene en natuurgerichte afwerking van het bebouwd weefsel tussen Mortsel en Boechout. Ze vormt een natuurlijke grens tussen deze gemeenten en een verbindend element tussen Fort 3 en het parkgebied Fruithof te Hove.

De Koude Beek is beeldbepalend van op de Liersesteenweg. Het is dan ook van belang dat deze groencorridor behouden blijft en kwalitatief wordt ondersteund, met verdere uitbouw in de richting van Fort 3 (zoals voorzien in het GNOP). Storende elementen kunnen beter geherlokaliseerd worden. De stad nam dan ook het initiatief om de groenafvalverwerking zodanig af te bouwen dat geen afzonderlijke opslag langs de Liersesteenweg nodig is. De huidige natuurinrichtingsprojecten kunnen verder gestimuleerd en uitgebreid worden richting Hove. Kleinschalige groenprojecten zullen zorgen voor de consolidatie en de herwaardering van deze groene ruimte.

De open ruimte corridor tussen Mortsel en Boechout dient gevrijwaard te worden van bebouwing. Verder mag de bebouwing niet naar elkaar toegroeien. Nieuwe bebouwing of uitbreiding van de bestaande bebouwing is niet toegelaten. Dit staat gelijk met het bestendigen van de toestand, zoals weergegeven op het gewestplan.

De oude brouwerij, als markant historisch element in deze groene corridor, kan wel geregulariseerd en ontwikkeld worden tot een woonproject (serviceflats, begeleid wonen, levenslang wonen...) of een ruimte voor kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen (crèche, kleuterschool, natuureducatief centrum...). Een uitbreiding van 10% van de footprint van de bestaande vergunde gebouwen wordt hiervoor toegestaan. Belangrijk is dat deze uitbreiding de open relatie tussen het brouwerijgebouw en de bestaande bebouwing richting Mortsel niet afsluit.

De parkgebieden kunnen als stedelijke parken worden heringericht met recreatie als hoofdfunctie. Trapvelden, verharde sportterreinen, (overdekte) petanquebanen kunnen worden geïntegreerd in het parkontwerp. Fiets – en wandelpaden zorgen voor een directe betrokkenheid van omwonenden.

De Liersesteenweg zal ingericht worden als stedelijke boulevard met wonen als de voornaamste functie. Verder gaat de aandacht naar de uitbouw van een netwerk van voetgangersdoorsteeken, veilige fietsroutes langs openbare wegen en openbaar vervoer met o.a. de doortrekking van de tram richting Boechout.

De opmaak van een RUP voor de groencorridor kan een samenhangend geheel realiseren. Een RUP dient te worden opgemaakt ten einde rechtszekerheid te scheppen voor de zonevreemde activiteiten en om een woonproject of een kleinschalige gemeenschapsvoorziening ter hoogte de oude brouwerij te realiseren.

4.2 BPA KOUDE BEEK GEMEENTE BORSBEEK / GEMEENTE BOECHOUT / GEMEENTE HOVE

Bron: Iris Consulting, juni 2006, bijzonder plan van aanleg nr. 12 'Koude Beekvallei'

Het bureau Iris Consulting heeft in opdracht van de gemeenten Borsbeek, Boechout en Hove een bijzonder plan van aanleg gemaakt voor de vallei van de Koude Beek.

4.3 RUP KOUDE BEEKVALLEI – DEEL MOLENVELD

Kaart 17: bestemmingsplan RUP Koude beekvallei – deel Molenveld

Voor de open ruimte ten oosten van de Koude Beek heeft de gemeente Boechout een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt. Het groot woonuitbreidingsgebied tussen deze twee gemeenten wordt herbestemd naar openruimte functies. Op deze manier blijft de groene vinger tussen Mortsel en Boechout verzekerd.

Het grootste deel van het woonuitbreidingsgebied werd herbestemd naar landschapspark met sociaal-culturele en recreatief medegebruik (art. 9). Het parkgebied langs de Koude Beek werd herbestemd naar een strook voor ecologisch waterloopbeheer (art. 13), zone voor ecologisch waterloopbeheer en voet- en fietspad (art. 14) en zone voor landschapspark met mogelijkheid tot waterbuffering (art. 15). Hierlangs is ook een zone non-aedificandi voor een collector van Aquafin opgenomen.

4.4 GNOP

Bron: Stramien, juni 2006, 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 belevingswaarde van de resterende groene ruimte te vergroten: maximaal behoud van open ruimte en maximale realisatie van de parkgebieden zoals aangeduid op het gewestplan.

Voor de vallei van de Koude Beek streeft de gemeente Mortsel naar het herstel van het cultuurhistorisch landschap door uitbreiding van kleine landschapselementen en door de Koude Beek meer natuurgetrouw in te richten en te beheren. Hiervoor zijn reeds de eerste stappen gezet.

4.5 HARMONISCH PARKBEHEER

Bron: www.bosengroen.be

De afdeling Bos en Groen, het huidige Agentschap voor Natuur en Bos, stelde begin 2002 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.



5 MOGELIJKHEDEN BROUWERIJCOMPLEX

5.1 BESTAANDE TOESTAND BROUWERIJCOMPLEX

Het brouwerijcomplex bestaat uit de gebouwen:

1. Herenwoning: 120 m²
2. Brouwerijgebouw: 200 m²
3. Woning: 200 m²
4. Conciërgewoning: 60 m²
5. Loods: 370 m²

De gebouwen hebben samen een bebouwde oppervlakte van 950 m². De uitbreiding van de woning met een inkomssas (20 m²) is niet vergund. De totale oppervlakte van de vergunde gebouwen bedraagt 930 m².

Enkel de herenwoning en de woning achteraan zijn vandaag in gebruik. De overige gebouwen staan leeg. De conciërgewoning is vandaag te klein om als volwaardige woning te kunnen fungeren. De loods is in slechte staat.

De herenwoning en de bakstenen brouwerijgebouwen zijn waardevolle gebouwen. Ze zijn opgenomen in de inventaris van het cultuurbezit van België uit het boek "bouwen door de eeuwen heen".

5.2 VRAAG EIGENAAR

De eigenaar wenst de functie van de gebouwen te wijzigen en de footprint van de huidige gebouwen uit te breiden. De volgende aanpassingen wenst hij te realiseren:

- Naast wonen, ook een kantoor- en horecafunctie toelaten;
 - Er is een concrete vraag voor het toelaten van een groepspraktijk voor gynaecologen in het brouwerijgebouw. De vloer van het brouwerijgebouw bevindt zich op circa 1 m t.o.v. het maaiveld. Voor het toegankelijk maken van het gebouw via de tuin zijn daarvoor hellingen vanuit de tuin naar het gebouw nodig. De groepspraktijk zou moeten kunnen beschikken over minimaal 6 parkeerplaatsen. Deze zouden in de tuin moeten worden voorzien.
- De herenwoning aanpassen aan de huidige eisen van wooncomfort. Diepte van de woning verbreden door het plaatsen van een nieuw volume (serre of moderne veranda) aan de achterzijde van de woning.
- Het intensief verbouwen van de brouwerij tot woningen of appartementen. De eigenaar denkt aan onder andere beschermd wonen in kleinere eenheden.
- Behouden van de woning achteraan.



- Realiseren van een nieuwe woning t.h.v. de conciërgewoning met een uitbreiding van het bestaand volume ter hoogte van de loods tot een diepte van 12 m.
- Afbreken van de loods en realiseren van 1) een mooie open binnenruimte met groen en een carport voor een aantal wagens of 2) een nieuw glazen constructie bij kantoor, kantoor/wonen, of horeca functie.
- Voorzien van een parkeerstrook (6 parkeerplaatsen) ten westen van de brouwerij indien er niet voldoende plaats is ter hoogte van de loods.

5.3 VRAAG NAAR EEN SOCIAAL-CULTURELE, EDUCATIEVE INVULLING

Tijdens de plenaire vergadering kwam er vanuit de GECORO (zie bijlage 1) de vraag om de functie van het gebouw niet alleen te beperken tot wonen maar ook een socio-culturele of educatieve invulling toe te laten. Het voorzien van enkel wonen is hier te eng, gezien de grote cultuurhistorische en architecturale waarde van de gebouwen en de mogelijkheden die hierdoor bestaan.

5.4 FUNCTIE GELINKT AAN LIGGING KOUDE BEEK

De zone langs de Koude Beek vormt een belangrijke groene en recreatieve vinger in de Antwerpse agglomeratie. Het voormalige brouwerijgebouw is historisch gebonden aan haar ligging langs de Koude Beek. Dit gebouw heeft dus zeker de potenties om een functie te herbergen die gebonden is aan de functies (natuur, landschap, recreatie, waterbeheer, ...) die aanwezig zijn in de vallei van de Koude Beek. Het voormalige brouwerijgebouw is één van de weinige gebouwen in het gebied langs de Koude Beek dat een extra functie kan krijgen als ontmoetingsplaats, bezoekerscentrum, ruimte voor natuuronderwijs, openluchtklassen, gidsenpunt, jeugdherberg, ...

5.5 VOORSTEL HERBESTEMMING NAAR WONEN

Hieronder is een voorstel opgenomen van een mogelijke invulling van de gebouwen met maximaal zes wooneenheden. Meerdere voorstellen naar invulling, al dan niet in combinatie met een praktijkruimte of hotelaccommodatie of een functie in de sfeer van cultuur of educatie, zijn echter mogelijk.

Kaart 18: voorstel herbestemming brouwerij

1. Herenwoning (één wooneenheid)

De herenwoning is een waardevol gebouw en kan niet afgebroken worden. De herenwoning blijft een ééngezinswoning. Bij het opsplitsen van de woning in meerdere wooneenheden is de kans te groot dat de architect-



Achterzijde herenwoning



Loods intern



Loods intern

turale waarde van het gebouw wordt vernietigd (door het opdelen van de oorspronkelijke ruimten, voorzien van branddeuren, voorzien van branduitgangen, ...).

De keuken van de woning bevindt zich momenteel in de achterbouw. De oppervlakte hiervan is momenteel beperkt tot 15 m². Een uitbreiding van de achterbouw (+25 m²) wordt toegelaten om de gelijkvloerse ruimten te verdiepen zodat hier een deftige leefkeuken en ruime woonruimtes op het gelijkvloers kunnen voorzien worden. Zo is het denkbaar dat de achterbouw wordt vervangen (-15 m²) door een nieuw volume (40 m²) in de vorm van een serre of een moderne veranda zodat er meer licht binnenstraalt in de gelijkvloerse ruimten.

2. Brouwerij (maximaal 3 wooneenheden)

Het bakstenen brouwerijgebouw kan niet afgebroken worden. Het karakter van de gebouwen moet bewaard blijven. Een uitbreiding is niet toegelaten. In de gebouwen (deel schuin dak 124 m², deel plat dak 77 m²) kunnen 3 wooneenheden worden gerealiseerd. Er is plaats voor 3 grondgebonden woningen of 2 duplexwoningen en 1 grondgebonden woning.

In de herenwoning of in het brouwerijgebouw kan één praktijkruimte met een maximale vloeroppervlakte van 100 m² worden voorzien.

3. Woning (één wooneenheid)

De niet vergunde woning kan blijven bestaan. Een uitbreiding is niet toegelaten. Slechts één wooneenheid is hier toegelaten.

4. Conciërgewoning (één wooneenheid)

De conciërgewoning is een kleine woning (60 m²) en niet kwalitatief. Ze kan afgebroken worden en vervangen worden door één nieuwe woning (slechts één wooneenheid). Een nieuwe woning is technisch en ruimtelijk de beste oplossing. De nieuwe woning moet op een goede manier geïntegreerd worden in het geheel. Het wordt een nieuw volume met een maximale oppervlakte van 160 m², met maximaal 2 bouwlagen en met een plat of een schuin dak. Het gaat hier om een uitbreiding van 100 m²: 10 m² aan de linkerkzijde van de bestaande conciërgewoning en 90 m² ter hoogte van de afgebroken loods. De breedte van de huidige conciërgewoning wordt hierdoor verbreed tot aan de scheidingsmuur van de bestaande loods. De oriëntatie van de woning is gericht op de tuinzijde (zuid).

5. Loods

De loods is in slechte staat en kan afgebroken worden. Deze ruimte kan ingericht worden als een tuin met eventueel ruimte om te parkeren. De spanten van het dak kunnen hierbij eventueel behouden blijven als refe-

rentie naar de vroegere invulling. Het is ook toegelaten deze loods te behouden en te renoveren of opnieuw te overdekken met bijvoorbeeld een glazen constructie. Via deze ruimte kunnen de woningen rondom bereikbaar worden. De ruimte moet doordringbaar zijn, het plaatsen van carports is niet gewenst.

6 VISIE

De waardevolle open ruimte tussen Mortsel en Boechout blijft een park.

De Koude Beekvallei vormt de landschappelijke en natuurlijke drager van het park. Langs beide zijde van de oevers van de Koude Beek moet een groenstrook aanwezig zijn waar zich een beekbegeleidend ecotoop kan ontwikkelen.

De bestaande groenzone langs de Koude Beek wordt ingericht als een ecologisch en recreatief landschapspark. Het bestaat uit weilanden, poelen, vijvers, houtkanten, boomgaarden, bermen, ... De landbouw blijft een medebeheerder van het landschap door middel van beheersovereenkomsten. De lijnvormige elementen in het park: bomenrijen zoals knotwilgen, houtkanten, ... moeten behouden blijven en waar mogelijk worden uitgebreid.

Deze groenzone heeft een belangrijke waterbufferende rol. In het gebied kunnen buffers voor hemelwater worden aangelegd.

De recreatie in het gebied bestaat voornamelijk uit wandelen en fietsen. Een netwerk van fiets- en wandelpaden doorheen het gebied moet verder uitgebouwd worden. Een recreatieve en functionele fietsverbinding langs de volledige loop van de Koude Beek als verbinding tussen het park Fruithof in de gemeente Boechout en de open ruimte ten noorden van de spoorweg op het grondgebied van de gemeente Borsbeek moet aangelegd worden. Hiervoor moet een tunnel onder de spoorweg in het park Savelkoul gerealiseerd worden.

Het park Savelkoul ten noorden van de Oude Steenweg en het parkje ter hoogte van de Boechoutselei kan blijven fungeren als buurtpark. Het is een speel- en verblijfruimte waar constructies zoals speeltoestellen toegelaten zijn.

Het volledige park is niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer.

De doorsteken van het woongebied naar het park moeten blijven bestaan. De toegang naar het park Savelkoul ter hoogte van de Oude Steenweg moet verbeterd worden.

Het brouwerijcomplex heeft een grote cultuurhistorische en architecturale waarde in relatie tot de Koude Beek en het achterliggend landschapspark. De waardevolle elementen van deze site moeten bewaard blijven. De gebouwen kunnen in de toekomst een sociaal-cultureel of educatieve invulling krijgen en/of kunnen ingevuld worden met wonen. De huidige bestemming parkgebied ter hoogte van de voormalige brouwerijgebouwen moet verruimd worden om deze gewenste toekomstige functies in de gebouwen mogelijk te maken. Een functie geven aan deze gebouwen geeft een belangrijke meerwaarde voor het behoud van deze waardevolle gebouwen. De nieuwe functie zorgt ervoor dat huidige gebouwen worden gerestaureerd en zo bewaard blijven. Slechts een beperkte uitbreiding buiten de bestaande contour van het brouwerijcomplex wordt toegelaten waardoor de huidige uitstraling van het gebouwencomplex met de parktuin rondom bewaard zal worden.

De zonevreemde woningen kunnen blijven bestaan. Een beperkte uitbreiding is toegelaten. De bebouwing moet landschappelijk ingekleed worden door het voorzien van een buffer ter hoogte van de achterste perceelsgrens.

7 UITWERKING VAN HET RUP

7.1 BESTEMMINGEN RUP

Zie grafisch plan

Het RUP heeft een oppervlakte van circa 10,5 ha.

De volgende bestemmingen worden in het RUP opgenomen:

Artikel 1: zone voor natuurontwikkeling en waterbeheer

Artikel 2: zone voor landschapspark

Artikel 3: zone voor buurtpark

Artikel 4: zone voor project brouwerijcomplex

Artikel 5: zone voor aaneengesloten woningen

Artikel 6: zone voor vrijstaande woning

Artikel 7: zone voor parktuin brouwerijcomplex

Artikel 8: zone voor tuinen

Artikel 9: zone voor tuinen met nabestemming landschapspark

Artikel 10: zone voor openbare wegenis

Artikel 11: fiets- en wandelpaden (overdruk)

7.2 INRICHTINGSPRINCIPES RUP⁹

De huidige bestemming parkgebied wordt verfijnd.

Zone voor natuurontwikkeling en waterbeheer

Een strook langs de Koude Beek wordt herbestemd naar zone voor natuurontwikkeling en waterbeheer. Deze zone heeft een belangrijke ecologische en waterbufferende rol. Ter hoogte van de groenzones is de strook 10 m breed, aansluitend aan het brouwerijcomplex 4 tot 5 m breed¹⁰.

Landschapspark

Het gebied tussen het brouwerijcomplex en de zonevreemde woningen langs de Boechoutselei wordt herbestemd naar een landschapspark. Het is een gebied met een bijzondere natuurlijke, recreatieve en landschappelijke betekenis voor de wijde omgeving. Het is een park bestaande uit extensieve weides, bomenrijen, amfibieënpoelen, houtkanten, boomgaarden met hierdoorheen fiets- en wandelpaden. Het referentiebeeld voor dit landschap is een traditioneel landbouwlandschap in een beekvallei bestaande uit een bloemrijk hooiland met KLE. Het gebied wordt beheerd door landbouwers of een terreinbeherende vereniging.

Bijkomend heeft dit gebied ook een belangrijke waterbufferende rol (kaderend in het totaal rioleringsplan voor de Koude Beek, zie 3.4). Buffering van regenwater wordt voorzien langs de Koude Beek ter hoogte van de Bessemstraat (inhoud 5.000 m³) en ter hoogte van park Savelkoul (inhoud 2.500 m³). De buffering wordt bij voorkeur uitgevoerd als een open bovengrondse opvangbekkens en/of opvanggrachten, ingericht volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw en rekening houdend met de landschappelijke inpasbaarheid in de omgeving. Enkel indien dit technisch onmogelijk is, kan de aanleg van een ondergronds bufferbekken voor regenwater worden toegelaten.

Buurtpark

Het park Savelkoul en het buurtparkje langs de Boechoutselei worden herbestemd naar zone voor buurtpark. In deze zone kan recreatieve infrastructuur (oa. speeltoestellen) worden aangebracht. Het heeft ook een belangrijke waterbufferende rol (zie hierboven). Binnen een zone van 4 meter breedte langs de spoorweg zijn werken in functie van de spoorweg toegelaten. Hoge beplanting is hier niet toegelaten.

⁹ De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Koude beekvallei Molenbeek te Boechout werden geraadpleegd bij het schrijven van deze voorschriften.

¹⁰ De juiste breedte van de zone tussen de zijvel van de herenwoning en de kruin van de Koude Beek is niet gekend wegens het ontbreken van een opmetingsplan. Bij een terreinbezoek ter plaatse is er een geschatte opmeting gebeurd.

*Brouwerijcomplex – toegelaten functies¹¹***Sociaal-culturele of educatieve functies**

Het brouwerijcomplex heeft een grote cultuurhistorische en architecturale waarde. Omwille van deze waarde in relatie tot de Koude Beek en het achterliggend landschapspark is het toegelaten het brouwerijcomplex in te vullen met een sociaal-culturele of educatieve functie. Door hun ligging en esthetiek zijn deze gebouwen onder andere geschikt voor het voorzien van een ontmoetingsplaats, bezoekerscentrum, natuureducatief centrum, gidsenpunt, museum of tentoonstellingsruimte.

Wonen

Wonen is in deze gebouwen, uitgezonderd in de loods, toegelaten. Maximaal zes¹³ wooneenheden kunnen ondergebracht worden in de gebouwen. Aanvullend aan het wonen is een praktijkruimte en een hotelaccommodatie ook toegelaten.

- **Praktijkruimte**

Binnen de contour van het brouwerijcomplex kan een praktijkruimte aanwezig zijn voor één praktijk met een maximale vloeroppervlakte van 100 m². Deze oppervlakte komt overeen met de helft van de grondoppervlakte van het brouwerijgebouw (gebouw nr. 2). Dit betekent dat ongeveer 1/10 van de totale bebouwde oppervlakte kan worden met een praktijkruimte.

¹¹ De bestemming horeca wordt hier niet toegelaten om de ruimtelijke draagkracht van de plek niet te verstoren. Bij het voorzien van horeca is er nood aan veel parking en verharding (oa. voor terras). Het is niet gewenst om de parktuin van de brouwerij te gaan inrichten met een grote parking en terras.

¹³ Het aantal wooneenheden wordt beperkt tot 6. De redenen hiervoor zijn:

- Het voorzien van meer wooneenheden betekent het verkleinen van de wooneenheden. Bij het verkleinen van de wooneenheden is het gevaar voor het vernietigen van de architecturale – en of culturele waarde van de gebouwen te groot. Het te veel opsplitsen van de originele ruimte, het voorzien van liften, voorzien van uitpandige terrassen, ... doen vaak een afbreuk aan de culturele of architecturale waarde van het gebouw. Kleinere woonvormen in de vorm van beschermd wonen is ook niet gewenst gezien de verre afstand van het centrum van Mortsel of Boechout.
- Bij het voorzien van meer wooneenheden zijn ook meer parkeerplaatsen nodig en wordt de ontsluiting van het geheel complexer. Het is niet gewenst om in de parktuin nog meer parkeerplaatsen toe te laten.

- **Hotelaccommodatie / bed and breakfast**

Ook omwille van bovenstaande waarde van de gebouwen is het toelaten van een hotelaccommodatie/ bed and breakfast hier motiveerbaar.

Brouwerijcomplex – mogelijkheden bebouwing

De herenwoning en het bakstenen brouwerijgebouw zijn waardevol en kunnen niet afgebroken worden. De loods tussen beiden kan eventueel wel afgebroken worden. Na het afbreken van de loods kan het niet bebouwde deel ingericht worden als een binnentuin. In deze binnentuin zijn maximaal 9 autoparkeerplaatsen toegelaten.

Achteraan bevindt zich een deels niet vergunde woning. Via het RUP wordt deze woning herbestemd tot een zone voor wonen. Dit biedt dan de mogelijkheid tot een regularisatieprocedure.

Uitbreiding bestaande contour brouwerijcomplex

Kaart 19: voorstel uitbreiding brouwerijcomplex

De herenwoning kan aan de achterzijde beperkt vergroot worden met 25 m². Het is toegelaten de conciërgewoning te vergroten met 100 m² (160-60m²). De uitbreiding (inkomsas) van de achterliggende woning (20 m²) kan ge-regulariseerd worden. Deze uitbreidingen hebben samen een oppervlakte van 145 m² (25 m² + 20 m² + 100 m²).

Het is wel zo dat het grootste deel van de uitbreiding van de conciërgewoning (+90 m²) enkel kan plaatsvinden na (deels) afbraak van de loods (-370 m²). De bestaande contour (footprint) van de bestaande brouwerijgebouwen wordt dus slechts beperkt uitgebreid met 10 m².

De bestaande 'vergunde' contour (footprint) van de bestaande brouwerijgebouwen kan met maximaal 55 m² (25 m² uitbreiding herenwoning + 10 m² uitbreiding conciërgewoning en 20 m² regularisatie inkomsas) uitgebreid worden. Het gaat dan om slechts een uitbreiding van 6% (930 m² +25 m² + 20 m²+ 10 m² =985 m²) van de bestaande vergunde gebouwen.

De uitbreiding van de herenwoning moet zich bevinden binnen de zone voor uitbreiding herenwoning (symbolische aanduiding grafisch plan). De uitbreiding van de conciërgewoning moet zich bevinden ter hoogte van de zone voor uitbreiding conciërgewoning (symbolische aanduiding grafisch plan).

De zone ter hoogte van de loods kan ingericht worden als parking. Maximaal 9 parkeerplaatsen kunnen hier voorzien worden. Deze parkeerplaatsen kunnen onder andere gebruikt worden door de bewoners (1,5 parkeerplaats voor 6 wooneenheden).

Parktuin brouwerij

De tuin rond het brouwerijcomplex moet ingericht worden als een parktuin met grote bomen. Aansluitend aan de bebouwing zijn verhardingen toegelaten voor het voorzien van toegangen en terrassen. De vloer van het brouwerijgebouw bevindt zich op ongeveer 1 m hoogte ten opzichte van het maaiveld. Ter hoogte van de tuin is het daarom toegelaten om maximaal drie trapconstructies te voorzien als toegang naar het brouwerijgebouw (2). In het tuindeel aansluitend aan de straatzijde is het toegelaten om een kleine groene parking voor maximaal 5 wagens te realiseren. Belangrijk is dat deze parking niet zichtbaar is vanop de straat. De parking moet zich dus beschut in de tuinzone bevinden achter een stevige groene haag of struikenbeplanting. Deze haag/struweel kan over een maximale breedte van 4 m onderbroken zijn voor de aanleg van een toegang naar de parkings.

Zonevreemde woningen Boechoutselei

De zonevreemde woningen langs de Boechoutselei worden herbestemd naar een zone voor aaneengesloten bebouwing en een zone voor open bebouwing. De mogelijkheden voor zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied (=overstromingsgevoelig gebied) zijn volgens het decreet zeer beperkt. Nochtans waren hier al woningen aanwezig van voor de wet op de stedenbouw en heeft de gemeente in het verleden deze woningen al ontwikkelingsmogelijkheden gegeven. De opgestelde urbanisatierichtlijnen voor deze woningen maakten verbouwingen onder bepaalde voorwaarden in het verleden al mogelijk. Om deze reden is een versoepeling van het decreet gewenst en is herbouw en een uitbreiding tot een maximaal volume van 1000 m³ hier wel te verantwoorden. De bestaande urbanisatierichtlijnen (zie 3.12) worden voor het grotendeel opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. De maximale bouwdiepte van deze woningen wordt verruimd van 17 m naar 21 m (verwijzend naar de bestaande toestand).

Op het grafisch plan omvat de zone voor open bebouwing de contour van de bestaande woning.

De bestaande perceelsdelen van de zonevreemde woningen langs de Boechoutselei die in gebruik zijn als tuin worden herbestemd naar tuinzone. Enkel niet-vergunningsplichtige werken zijn in de zone voor tuinen toegelaten. Indien verhardingen in de tuinzone worden voorzien, moeten deze zeer beperkt zijn en zo dicht mogelijk aansluiten bij de bestaande bebouwing (uitgezonderd de verharding voor een parkeerplaats in de voortuinstrook). In de diepe voortuinstrook (14 m) van deze woningen kan er voor elke woning 1 parkeerplaats worden voorzien. De parkeerplaats moet aangelegd worden in een waterdoorlatende verharding. De aaneengesloten woningen moeten landschappelijk ingekleed worden door het voorzien van een groenbuffer ter hoogte van de achterste perceelsgrens en de perceelsgrens grenzend aan het buurtpark. De bestaande verkavelingsvoorschriften blijven van toepas-

sing voor de tuinen van de woningen in de verkaveling 082/001(5) Valk. Voor een deel van de percelen 483e2 en 483p langs de Koude Beek ter hoogte van de Boechoutselei is de nieuwe bestemming als zone voor landschapspark van kracht.

Zone voor wegenis, fiets- en wandelpaden

Een deel van de Oude Steenweg en de Liersesteenweg wordt herbestemd naar een zone voor wegenis. Tussen het buurtpark en de Oude Steenweg / Bessemstraat moet een veilige oversteekplaats of tunnel voorzien worden. Een fietstunnel onder de Liersesteenweg lijkt hier de beste, veiligste oplossing.

De fiets- en wandelpaden worden grafisch in overdruk aangeduid op het grafisch plan. Langs de Koude Beek moet een nieuwe verbinding gerealiseerd worden. Om een verbinding te maken met het landschap ten noorden van de spoorweg moet een tunnel voor fietsers en voetgangers onder de spoorweg worden gerealiseerd.

Garage Liersesteenweg

Een deel van de tuin met een garage van een woning langs de Liersesteenweg is vandaag in parkgebied gelegen. Via het RUP wordt deze strook met de garage herbestemd naar een zone voor tuinen (artikel 8). Hierdoor wordt de zonevreemde toestand van deze garage opgeheven en worden de toegelaten functies in de tuin vergroot.

7.3 TECHNISCHE FICHE

7.3.1 Oppervlakten RUP

Het RUP heeft een oppervlakte van 10,5 ha.

In Tabel 4 wordt de oppervlakte en het aandeel ten opzichte van het totale RUP per bestemmingszone weergegeven.

Tabel 4: en oppervlakten bestemmingszones en categorie bestemmingswijziging

Artikel	Opp (m²)	Opp (%)	categorie
Artikel 1: Zone voor natuurontwikkeling en waterbeheer	8280	8	reservaat en natuur
Artikel 2: Zone voor landschapspark	36820	35	overig groen, gemend open ruimtegebied
Artikel 3: Zone voor buurtpark	32815	31	overig groen, gemend open ruimtegebied
Artikel 4: Zone voor project brouwerijcomplex	1025	1	wonen
Artikel 5: Zone voor aaneengesloten woningen	685	1	wonen
Artikel 6: Zone voor vrijstaande woning	175	0	wonen
Artikel 7: Zone voor parktuin brouwerijcomplex	4040	4	wonen
Artikel 8: Zone voor tuinen	11990	11	wonen
Artikel 9: Zone voor tuinen met nabestemming landschapspark (artikel 2)	1320	1	wonen
artikel 10: zone voor openbare wegenis	8225	8	lijninfrastructuur
	105375	100	

7.3.1 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.

8.449 m² parkgebied wordt omgezet in de bestemmingen (categorie: reservaat en natuur):

- Artikel 1: Zone voor natuurontwikkeling en waterbeheer: 8280 m²

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

- Artikel 2: Zone voor landschapspark: 36820 m²
- Artikel 3: Zone voor buurtpark: 32815 m²

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

- Artikel 4: Zone voor project brouwerijcomplex: 1025 m²
- Artikel 5: Zone voor aaneengesloten woningen: 685 m²
- Artikel 6: Zone voor vrijstaande woning: 175 m²
- Artikel 7: Zone voor parktuin brouwerijcomplex: 4040 m²
- Artikel 8: Zone voor tuinen: 11990 m²
- Artikel 9: Zone voor tuinen met nabestemming landschapspark (artikel 2): 1320 m²

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

- Artikel 10: zone voor openbare wegenis : 8225 m²

7.4 OPGEHEVEN VOORSCHRIFT PARKGEBIED

De huidige bestemming parkgebied wordt opgeheven.

10,5 ha parkgebied wordt omgezet in:

- Artikel 1: Zone voor natuurontwikkeling en waterbeheer: 8280 m²
- Artikel 2: Zone voor landschapspark: 36820 m²
- Artikel 3: Zone voor buurtpark: 32815 m²
- Artikel 4: Zone voor project brouwerijcomplex: 1025 m²
- Artikel 5: Zone voor aaneengesloten woningen: 685 m²
- Artikel 6: Zone voor vrijstaande woning: 175 m²
- Artikel 7: Zone voor parktuin brouwerijcomplex: 4040 m²
- Artikel 8: Zone voor tuinen: 11990 m²
- Artikel 9: Zone voor tuinen met nabestemming landschapspark (artikel 2): 1320 m²
- artikel 10: zone voor openbare wegen : 8225 m²

Een lineaire strook parkgebied langs de Koude beek wordt herbestemd naar een zone voor natuurontwikkeling en waterbeheer. Omwille van de belangrijke ecologische en waterbufferende rol van deze zone worden er in de bestemming zone voor natuurontwikkeling en waterbeheer specifieke voorschriften opgenomen om deze rol zo goed mogelijk te realiseren.

De centrale strook parkgebied ten zuiden van de Liersesteenweg wordt herbestemd naar een zone voor landschapspark. Deze zone blijft ingevuld als park die ingericht wordt met weilanden, bomenrijen, boomgaarden, houtkanten, ... en waar een agrarische activiteit mogelijk blijft.

Het bestaande park Savelkoul en het buurtparkje langs de Boechoutselei worden herbestemd naar een zone voor buurtpark. Deze parkjes zijn vandaag al ingericht als buurtpark.

De huidige bestemming parkgebied ter hoogte van de voormalige brouwerijgebouwen moet verruimd worden om de gewenste toekomstige functies in de gebouwen mogelijk te maken. Een functie geven aan deze gebouwen geeft een belangrijke meerwaarde voor het behoud van deze waardevolle gebouwen. De nieuwe toegelaten functies zorgen ervoor dat de huidige gebouwen worden gerestaureerd en zo bewaard blijven. Slechts een zeer beperkte uitbreiding aansluitend aan de bestaande gebouwen of binnen de bestaande contour van het brouwerijcomplex wordt toegelaten waardoor de huidige uitstraling van het gebouwencomplex met de parktuin rondom bewaard zal worden.

De zes zonevreemde woningen met hun grote tuinen langs de Boechoutselei worden herbestemd naar een zone voor wonen en zone voor tuinen. 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.

De parkzone ter hoogte van de Lierse- en de Oude steenweg wordt herbestemd naar een zone voor openbare wegenis. Deze zone is al ingericht met wegenis.

7.5 OPGEHEVEN VOORSCHRIFTEN VERKAVELING 082/001 (5) VALK

Een deel van de verkaveling 082/001 (5) VALK wordt opgeheven en vervangen door de artikels: artikel 3, zone voor buurtpark en artikel 8, zone voor tuinen. Het gaat om de percelen / of delen van de percelen: 482y2, 482n2, 482c5.

7.6 VOORKOOPRECHT

Op de percelen 483 e2, 483 p, 478 b2, 478 z (deel), 478 d2, 468, 468 2 en 469 a, c, d is een voorkeepsrecht voor de gemeente van toepassing.

8 LIMITATIEVE OPGAVE STRIJDIGE BEPALINGEN

8.1 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 Koude Beek
Parkgebieden	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: Zone voor natuurontwikkeling en waterbeheer - Artikel 2: Zone voor landschapspark - Artikel 3: Zone voor buurtpark - Artikel 4: Zone voor project brouwerijcomplex - Artikel 5: Zone voor aaneengesloten woningen - Artikel 6: Zone voor vrijstaande woning - Artikel 7: Zone voor parktuin brouwerijcomplex - Artikel 8: Zone voor tuinen - Artikel 9: Zone voor tuinen met nabestemming landschapspark (artikel 2) - Artikel 10: Zone voor openbare wegenis - Artikel 11: Fiets- en wandelpaden

9 REGISTER PLANSCHADEVERGOEDING / PLANBATENHEFFING / BESTEMMINGSWIJZIGING-COMPENSATIE^{15 16}

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

	Op te heffen voorschriften		Vervangende voorschriften		
Percelen	Huidige bestemming	Categorie	Artikel bestemmingswijziging	Categorie bestemmingswijziging	PB, PS, BC
467 T2	Parkgebied	overig groen, gemengd open ruimte gebied	Artikel 4: Zone voor project brouwerij-complex	wonen	planbate
483 H2, 483 F2, 483 G2, 483 S, 483 D2, 483 T2	Parkgebied	overig groen, gemengd open ruimte gebied	Artikel 5: Zone voor aaneengesloten woningen	wonen	planbate
482 G3	Parkgebied	overig groen, gemengd open ruimte gebied	Artikel 6: Zone voor vrijstaande woning	wonen	planbate
467 W2, 467 V2, 467 x2 (deels)	Parkgebied	overig groen, gemengd open ruimte gebied	Artikel 7: Zone voor parktuin brouwerij-complex	wonen	planbate
483 H2, 483 F2, 483 G2, 483 S, 483 D2, 482 G3, 482 C5, 482 Z2, 482 Y4 (deels)	Parkgebied	overig groen, gemengd open ruimte gebied	Artikel 8: Zone voor tuinen	wonen	planbate

¹⁵ 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.

¹⁶ Een kaart met een overzicht van het register planschadevergoeding, planbatenheffing, bestemmingswijzigingscompensatie zal later toegevoegd worden.

10 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.

In bijlage 3 en bijlage 4 is de screeningsnota en het eindadvies van de dienst MER toegevoegd.

Stramien
14 oktober 2011

BIJLAGE

Bijlage 1: verslagen adviesraden Gecoro, milieuraad en wonen

Bijlage 2: verkavelingsvoorschriften 082/001 (5)

Bijlage 3: screeningsnota mer-screening

Bijlage 4: eindbeslissing dienst Mer