

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

- 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.
- Het is een
- pluspunt dat de brouwerij als gebouw blijft behouden en dat dit stedenbouwkundig wordt vastgelegd, haar inplanting was/is verbonden aan de beekvallei en belangrijk voor ons cultuur historisch patrimonium. Minder gunstig is dat op het terrein van de brouwerij zes woningen ingeplant worden in een zone die effectief overstromingsgevoelig is. Moeten er geen bepalingen opgenomen worden i.v.m. ingrepen die het natte karakter van het gebied kunnen verstoren om de bebouwing mogelijk te maken (vb. grondwaterpompen)
- Houd regularisatie in dat elke zonevreemde woning zich mag vermenigvuldigen?
- “pag. 3 -afvoer naar een eigen zuiveringsinstallatie” + “geïntegreerde zuiveringssystemen voor het grijs water” is niet toegelaten in deze zuiveringszone. (zie bepalingen VLAREM)
- 0.E. Bepalingen inzake toegankelijkheid weinig relevant vanwege hogere regelgeving.
- Waarom kan openbare wegenis ook niet in doorlatende materialen uitgevoerd worden?
- Art. 1.B – inrichting zone voor natuurontwikkeling en waterbeheer: goede aandacht voor de natuurontwikkeling en de daarbij horende actiepunten.
- Pijlverbinding voor fietstunnel aanbrengen tussen Park Savelkoul en Oude Steenweg/Bessemstraat
- Art. 3 - Zone voor buurtpark: bepalingen opnemen zodat in deze zone ook ingrepen mogelijk zijn om de koude beek meer te laten meanderen en/of een natuurlijkere loop met meer waterbergingsmogelijkheden te creëren.
- Art. 3.1 het bestaande park Savelkoul: inrichting van volkstuintjes ook opnemen in de lijst met toegelaten infrastructuur. (rondvraag + verdwijnen van verschillende zones met volkstuintjes geeft noodzaak aan om nieuwe volkstuinten aan te leggen)
- Art. 4. zone voor tuinen – inrichting: harde of gesloten afsluitingen op de perceelsgrenzen, zijn verboden. → is dit ter hoogte van de woning niet verplicht i.v.m. inkijk?
- Art. 5. zone voor woningen – materialen: moeten er geen bepalingen opgenomen worden i.v.m. plaatsen van zonnepanelen? (zijn de bepalingen i.v.m. materiaalgebruik hierover niet te streng zodat er afwijkingen aangevraagd moeten worden?).
- Zijn dakkapellen verboden omwille van esthetisch uitzicht, of heeft dit een andere reden?
- 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. → 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 **Brouwerij**
 - 6 **RUP**



RUP KOUDE BEEK

SITUERING

1



2

3

4

5

6



RUP KOUDE BEEK

SITUERING

1:6.000

Kaart 1

- Grens RUP
- Gemeentegrens
- Koude Beek



Stad Mortsel



19 april 2010
RUP Koude Beek

1



2

3

4

5

6



RUP KOUDE BEEK

GRENS RUP

1:5.000

Kaart 2

- Grens RUP
- Gemeentegrens
- Koude Beek
- park Savelkoul
- gemeentelijke opslagplaats
- brouwerij
- garage
- weiland, boomgaard
- tuinen
- buurtparkje
- zonevreemde woningen



Stad Mortsel



1

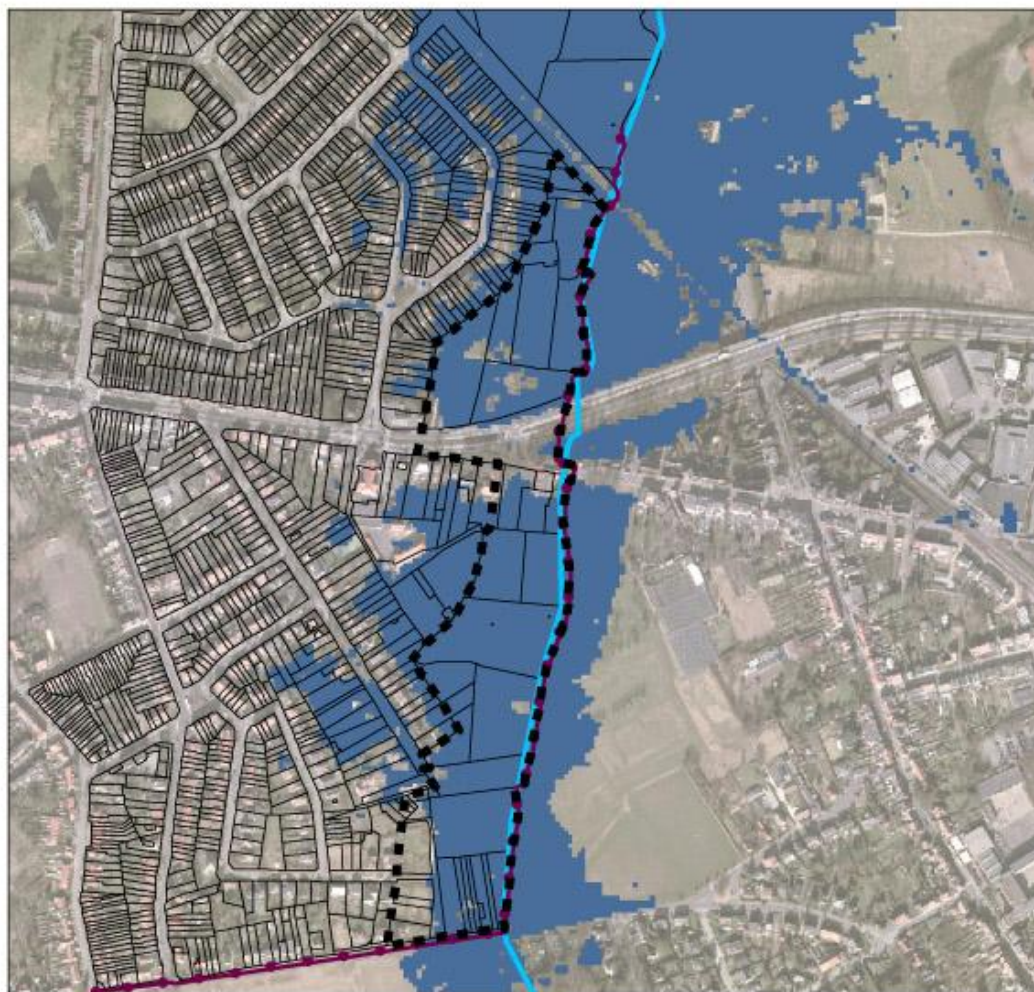
2

3

4

5

6



Stad Mortsel

1

2

3

4

5

6



RUP KOUDE BEEK

BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

1:5.000

Kaart 3

- Grens RUP
- Gemeentegrens
- Koude beek
- biologisch zeer waardevol
- biologisch waardevol
- complex van biologisch minder waa



Stad Mortsel

1

2

3

4

5

6



RUP KOUDE BEEK

LANDSCHAP

1:5.000

Kaart 4

- Grens RUP
- Gemeentegrens
- Koude beek
- knotbomen
- boom
- bomenrij
- basketveldje
- tuin
- struweel
- boomgaard
- weiland
- stortplaats
- vijver
- park met planten en gemaaid gras



Stad Morsel

1

2

3

4

5

6



RUP KOUDE BEEK

BEBOUWING

1:6.000

Kaart 5

- grens RUP
- Gemeentegrens
- Koude beek
- zonevreemde woningen
- brouwerijcomplex
- stallingen paarden
- garage

Stad Mortsel



1

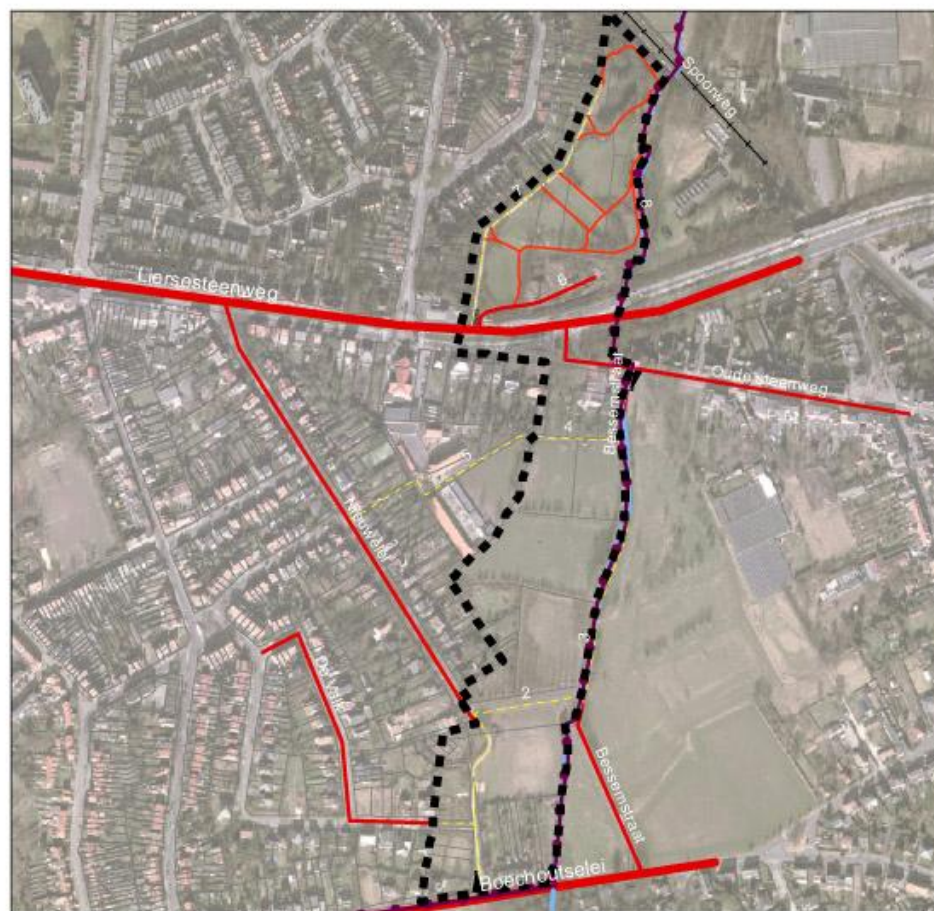
2

3

4

5

6



RUP KOUDE BEEK

WEGENIS

1:5.000

Kaart 6

grens RUP

Gemeentegrens

Koude beek

Drukke weg

weg

voet - en fietsverbinding

1. Voet- en fietsverbinding in dolomietverhar

2. Voet- en fietsverbinding in asfalt

3. Voet- en fietsverbinding , deels bereikbaar

4. Voet- en fietsverbinding ontsluiting woning

5. Informele voet- en fietsverbinding, deels a

6. Wandelpaden park

7. Fiets en Voetgangersverbinding, ontsluitin

Sporweg

toegang tot studiegebied

Stad Mortsel

1

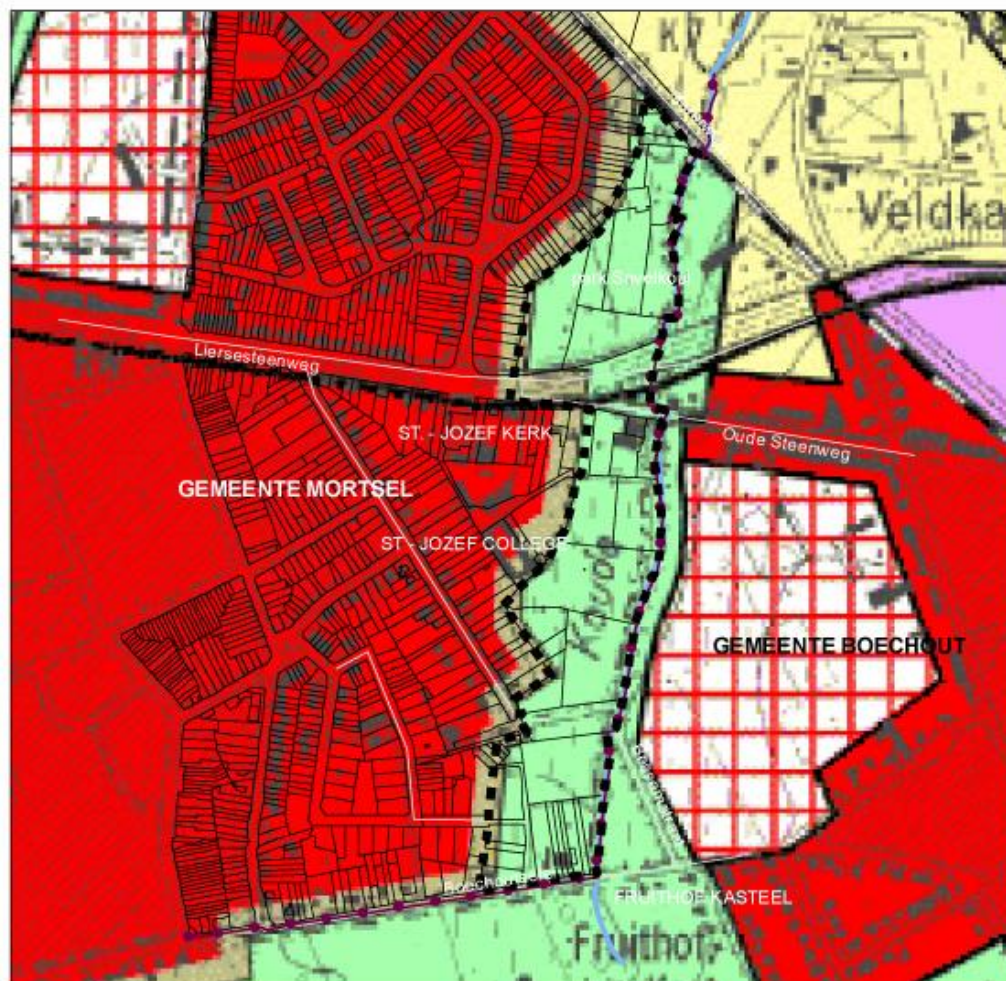
2

3

4

5

6



RUP KOUDE BEEK

GEWESTPLAN

1:6.000

Kaart 7

-  Grens RUP
-  Gemeentegrens
-  Koude beek
-  woongebied
-  buffer?/tuin?
-  parkgebied
-  industriegebied



Stad Mortsel



1

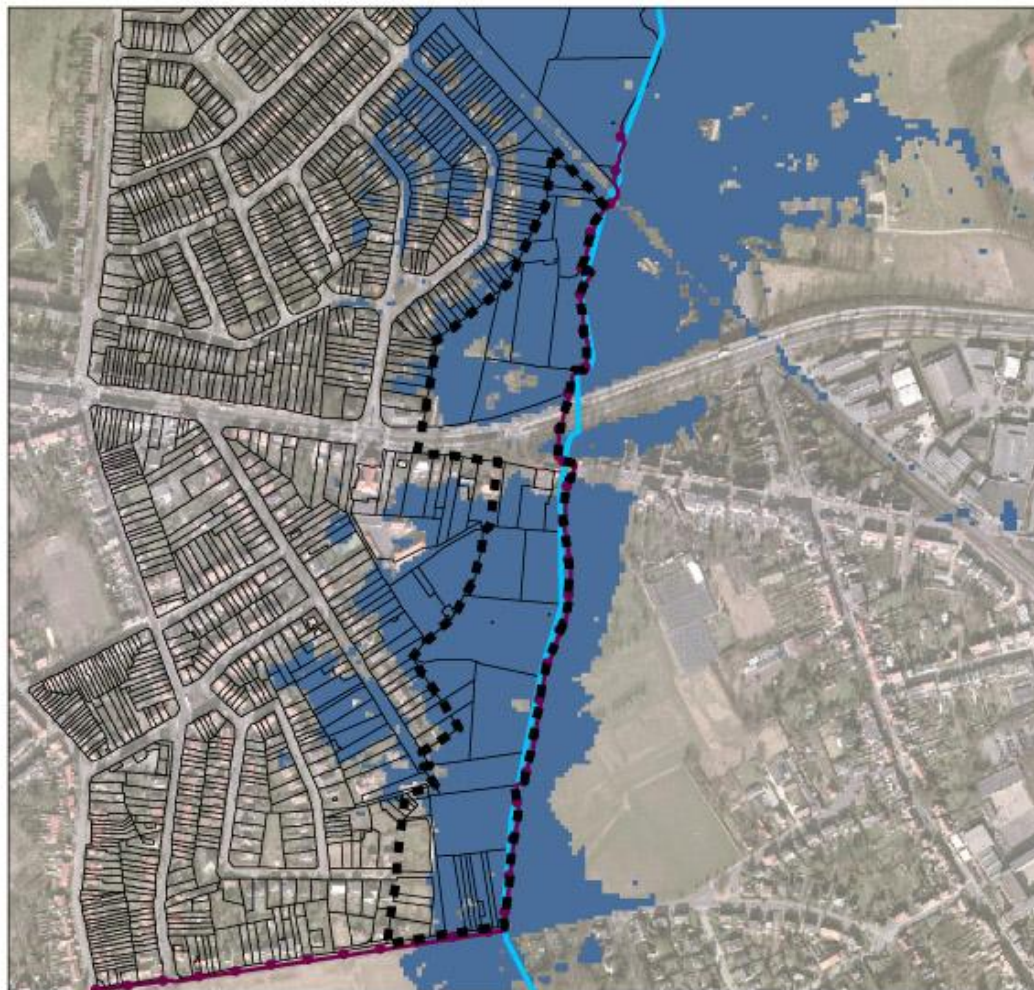
2

3

4

5

6



RUP KOUDE BEEK

WATERTOETS

1:6.000

Kaart 9

-  grens RUP
-  Gemeentegrens
-  Koude beek
-  Effectief overstromingsgevoelig



Stad Mortsel

1

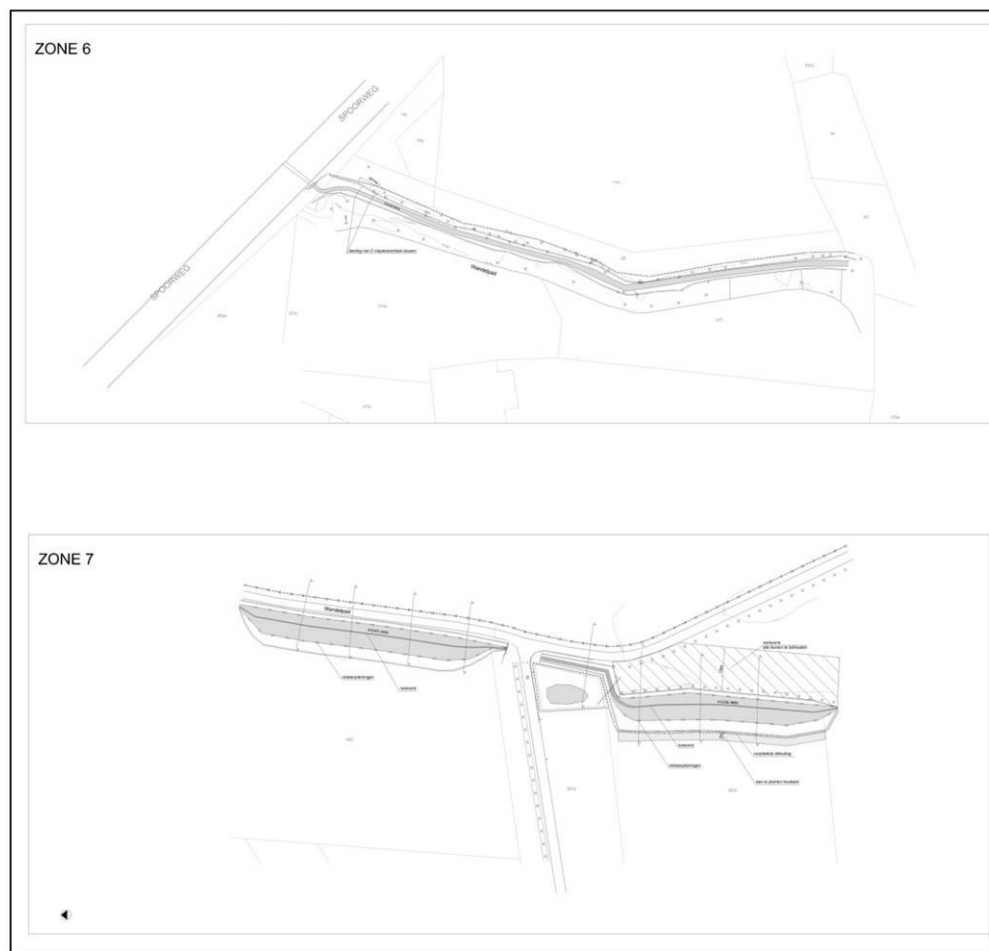
2

3

4

5

6



RUP KOUDE BEEK

ECOLOGISCHE INRICHTING KOUDE BEEK

Kaart 1


STRAMIEN
Stad Mortsel



- 1 Totaal rioleringsplan Koude Beek
- 2** Studie 201 KB – Koude Beek
- 3 Plannen bufferbekkens
- 4 Documenten werkgroep Koude Beek
- 5
- 6

1

De brouwerij is opgenomen in de inventaris van cultuurbezit van België uit het boek bouwen door de eeuwen heen

2

- dubbelhuis
- aansluitende verankerde bakstenen brouwerijgebouwen

3

De brouwerij is niet beschermd

4

5

6



1

2

3

4

5

6



RUP KOUDE BEEK

**Vergunningen
Bouwovertredingen
Verkavelingen**

1:6.000

Kaart 10



Grens RUP



Gemeentegrens



Koude beek

brouwerij



brouwerij niet vergund (PV opge maakt)



brouwerij vergund



zonevremde woningen vergund



verdeling De Valk 082/001 (5)



garage



stallingen paarden



Stad Mortsel

1

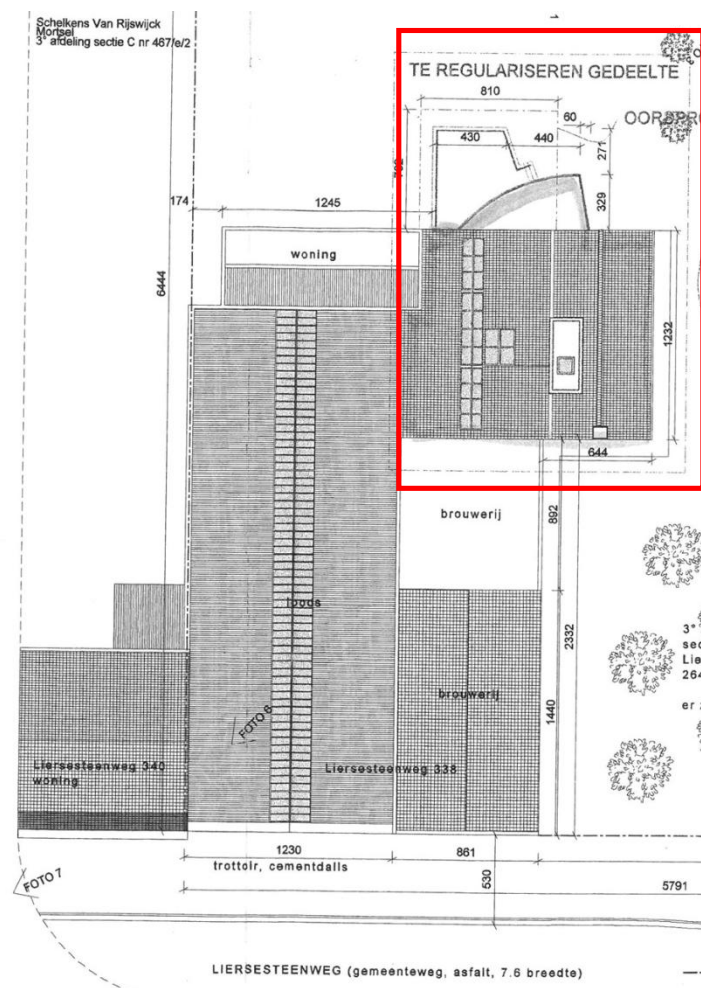
2

3

4

5

6



1

- 2 zonevreemde woningen in brouwerijcomplex

2



3

4

5

- 6 zonevreemde woningen thv Boechoutselei

6



1

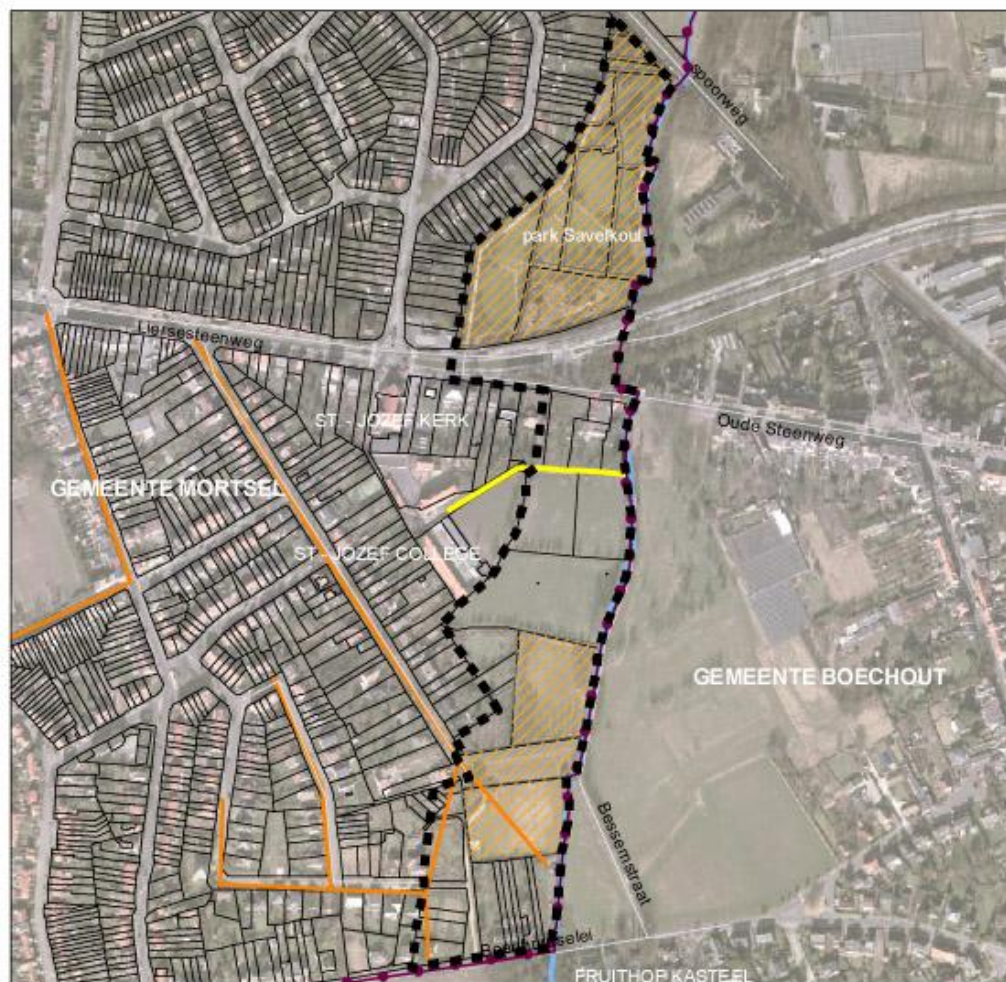
2

3

4

5

6



RUP KOUDE BEEK

OPENBARE EIGENDOMMEN

ROOILIJNEN

ERFDIENSTBAARHEDEN
VAN OPENBAAR NUT

1:5.000

Kaart 12

- Grens RUP
- Gemeentegrens
- Koude beek
- erfdienstbaarheden van openbaar nut
- Rooilijnplannen
- openbare eigendom



Stad Mortsel

1

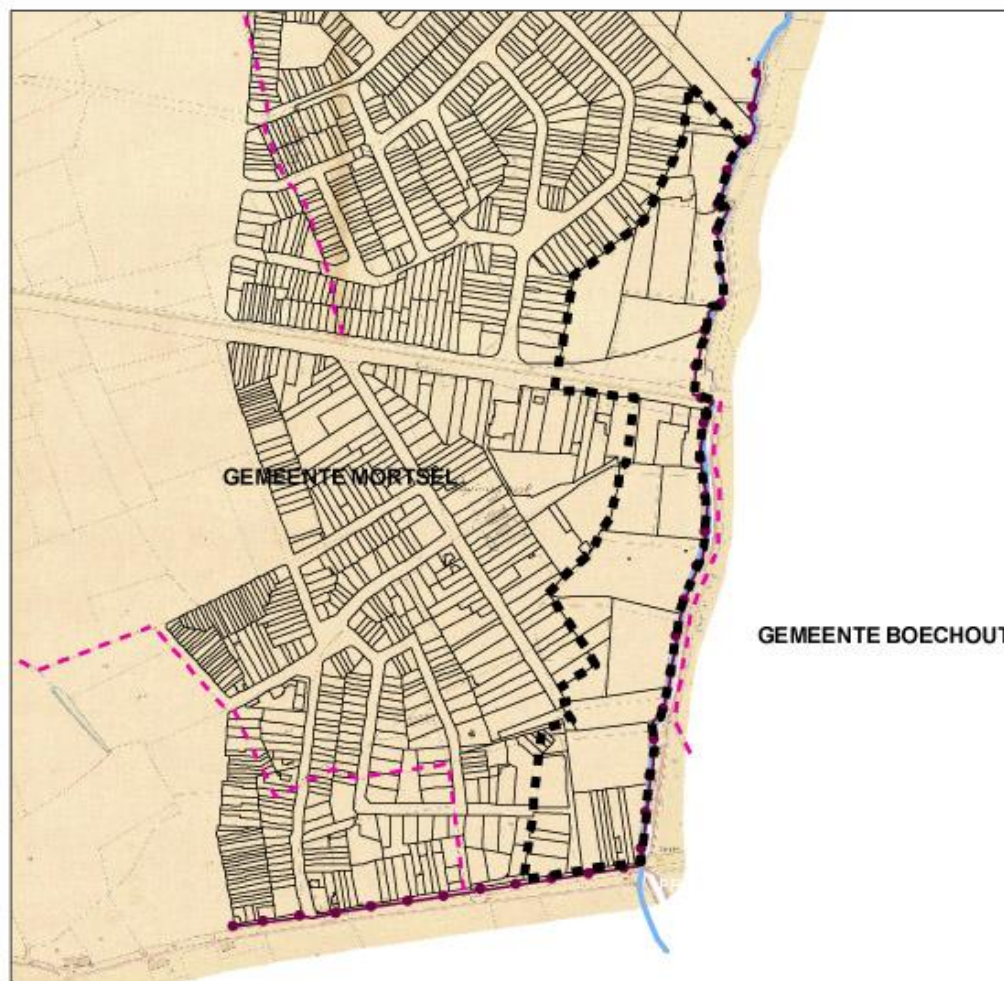
2

3

4

5

6



RUP KOUDE BEEK

OPENBARE WEGEN

1:6.000

Kaart 13



Grens RUP



Gemeentegrens



Koude beek



buurtwegen



Stad Mortsel

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

1

Behouden en versterken van de groene corridor als groene afwerking van het bebouwd weefsel van Mortsel

2

De open ruimte tussen Mortsel en Boechout dient gevrijwaard te worden van bebouwing

3

De bestaande parkgebieden kunnen als stedelijke parken worden heringericht met recreatie als hoofdfunctie.

4

5

Regulariseren van de oude brouwerij en ontwikkelen tot een woonproject of een ruimte voor kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen.

6

-> Een uitbreiding van 10% van de footprint van de bestaande vergunde gebouwen wordt toegestaan

Rechtszekerheid creëren voor de zonevreemde activiteiten

De Liersesteenweg zal ingericht worden als een stedelijke boulevard met aandacht voor voetgangersdoorsteken, veilige fietsroutes, ...



VISIE

- 1 Het studiegebied blijft een park.
- 2 De koude beekvallei vormt de landschappelijke en natuurlijke drager van het park. Het gebied heeft een belangrijke waterbufferende rol.
- 3 De groenzone langs de Koude Beek wordt ingericht als een ecologisch en recreatief landschapspark. De landbouw blijft een medebeheerder van het landschap.
- 4 De groenzone langs de Koude Beek wordt ingericht als een ecologisch en recreatief landschapspark. De landbouw blijft een medebeheerder van het landschap.
- 5 Park Savelkoul en het parkje thv de Boechoutselei kunnen blijven fungeren als buurtpark.
- 6 Het volledige park is niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer.

De bestaande zonevrije woningen kunnen blijven bestaan. De bestaande bouw mogelijkheden worden behouden.

De waardevolle brouwerijgebouwen moeten blijven bestaan. Een woonproject voor een 6-tal woningen kan hierin ondergebracht worden.

WOONPROJECT BROUWERIJ

1

bestaande toestand

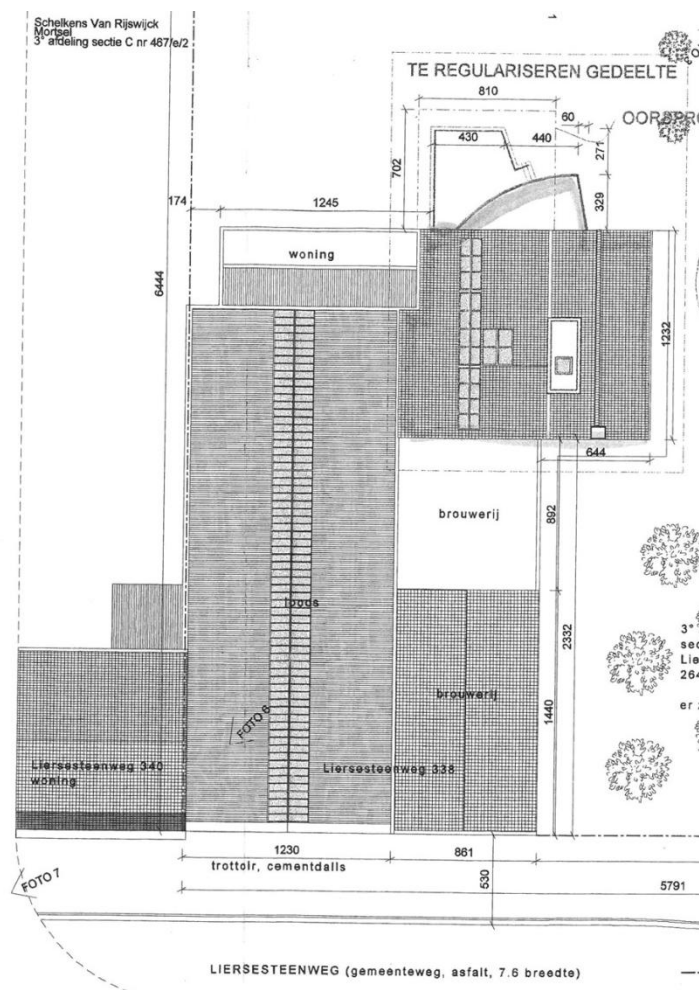
2

3

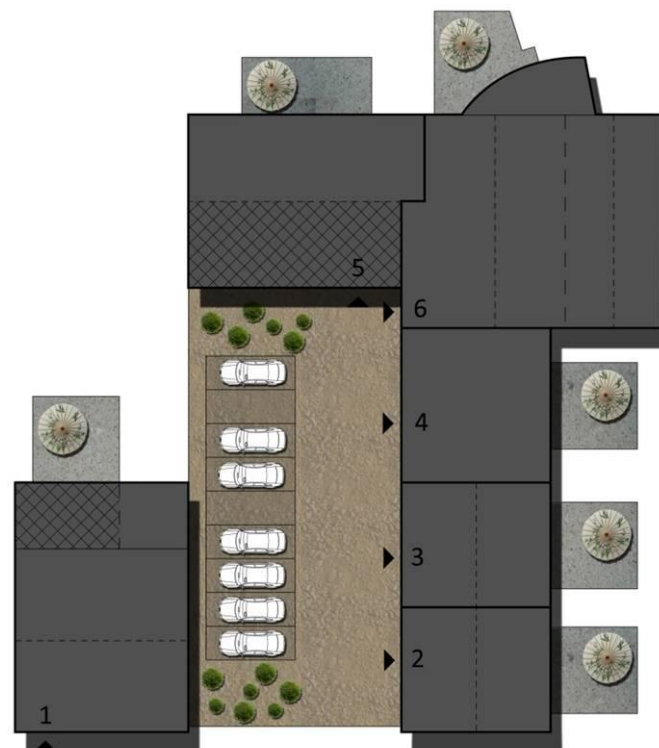
4

5

6

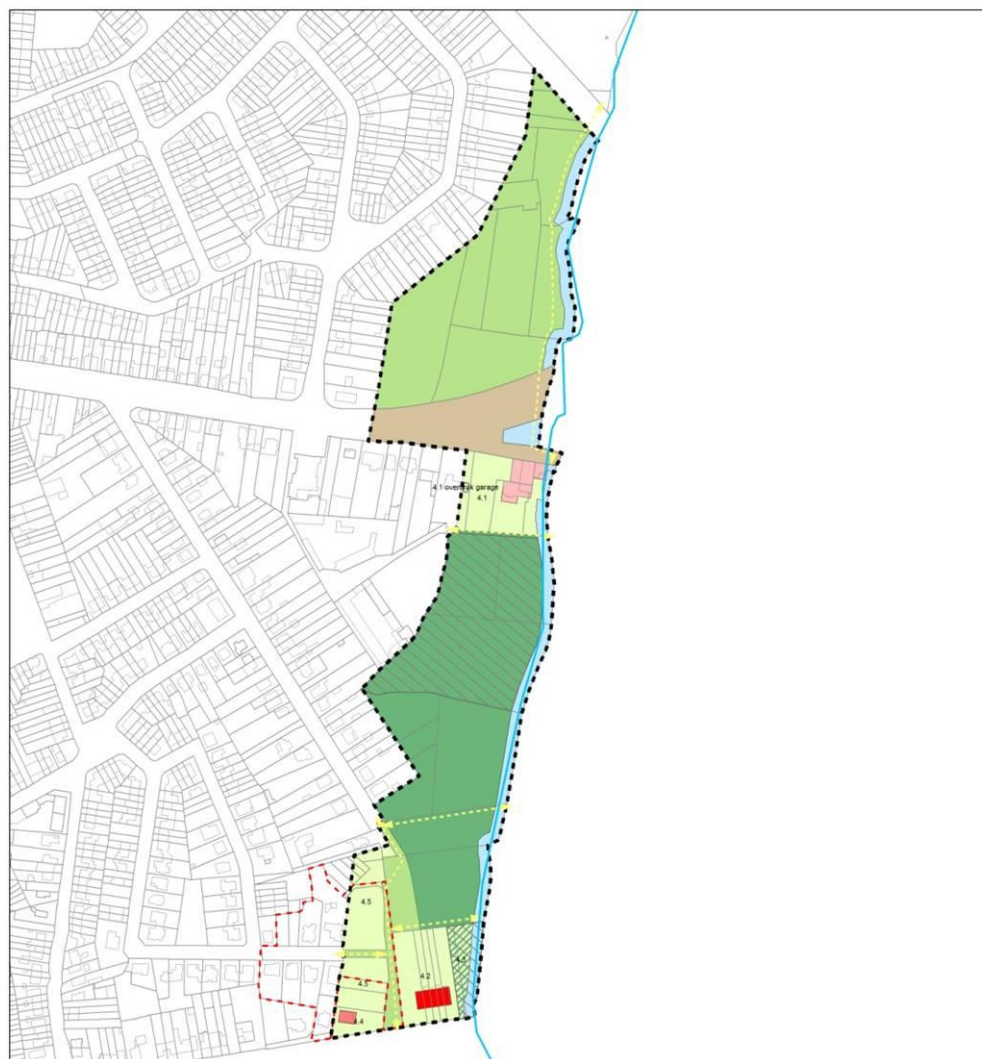


voorstel herbestemming



19 april 2010
RUP Koude Beek

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6



Legenda

- Grens RUP
- verkaveling 082/001(5) Valk
- Koude Beek
- artikel 1: zone voor natuurontwikkeling en waterbeheer
- artikel 2: zone voor landschapspark
- zone voor landschapspark met voorkooprecht
- artikel 3: zone voor buurtpark
- artikel 4: zone voor tuinen
 - 4.1 parktuin brouwerijcomplex
 - 4.1 overdruk garage
 - 4.2 tuinen van zone voor aaneengesloten bebouwing
 - 4.3 tuinen met nabestemming zone voor landschapspark
 - 4.4 tuin van zone voor open bebouwing
 - 4.5 overige tuinen
- artikel 5: zone voor aaneengesloten woningen
- artikel 6: zone voor vrijstaande woning
- artikel 7: zone voor woonproject
- artikel 8: zone voor openbare wegenis
- artikel 9: wandel- en fietspaden

plan

RUP KOUDE BEEK

opdrachtgever

Stad Mortsel

Liersesteenweg 1

2640 Mortsel

ontwerper

STRAMIEN cvba



STRAMIEN



19 april 2010
RUP Koude Beek

1

Artikel 1: zone voor natuurontwikkeling
en waterbeheer

2

Zone parallel aan de Koude Beek:

3

-10 m breedte ter hoogte van de
groenzones

4

- 5 m breedte ter hoogte van de brouwerij

5

Ecologische en waterbufferende rol

6



- 1 Artikel 2: zone voor landschapspark
- 2 Zone tussen de brouwerij en de zonevreemde woningen langs de Boechoutselei
- 3 Zone voor landschapsgebonden landbouw
- 4 Park bestaande uit weilanden, houtkanten, boomgaarden, fiets- en wandelpaden
- 5 Constructies zijn beperkt
- 6 Voorkooprecht gemeente



- 1 Artikel 3: zone voor buurtpark
- 2 Park Savelkoul en bestaand buurtparkje langs de Boechoutselei
- 3 Park met recreatieve infrastructuur
- 4
- 5
- 6**



1

Artikel 4: zone voor tuinen

2

1)Parktuin brouwerij

-Min. 5 hoogstambomen

-Geen parkings

3

-Max. 6 terrassen van max. 25 m² aansluitend bij de bebouwing

4

2)Tuinen aaneengesloten en open bebouwing

-1 parkeerplaats per woning

-Verharding in waterdoorlatende materialen (parking, terrassen, toegangen)

5

-Houtkant en/of brede haag langs 3 zijden van de tuin

6

3)Overige tuinen

-Enkel verharding ifv toegangen



1

Artikel 5: zone voor aaneengesloten
bebouwing

2

Herbestemming van 5 zonevreemde woningen
langs de Boechoutselei

3

Versoepeling decreet (kwetsbaar gebied):
herbouw is wel toegelaten

4

5

Bouwregels volgens bestaande
urbanisatierichtlijnen (17 m diepte)

6



- 1 Artikel 6: zone voor vrijstaande woning
- 2 Herbestemming van 1 zonevreemde woning langs de Boechoutselei
- 3 Versoepeling decreet (kwetsbaar gebied): herbouw is wel toegelaten
- 4 Bestaande bouwregels
- 5
- 6**



1

Artikel 7: zone voor woonproject

2

Herbestemming bestaande brouwerijgebouwen

3

Woonproject met maximaal 6 wooneenheden en 1 praktijkruimte

4

Beperkte uitbreiding:

1)achteraan herenwoning (+ 25 m²)

2)conciërgewoning (+72 m²)

5

Regularisatie van de niet vergunde woning
achteraan wordt mogelijk

6

Herenwoning en bakstenen brouwerijgebouwen
kunnen niet afgebroken worden

Afbraak loods en herbestemming naar een
binnentuin met ruimte om te parkeren: maximaal 9
parkeerplaatsen (1,5 parkeerplaatsen per woning)



1

Artikel 8: zone voor openbare wegenis

2

Deel Oude Steenweg en Liersesteenweg

3

4

5

6



1

Artikel 9: fiets- en wandelpaden

2

In overdruk weergegeven op grafisch plan

3

Nieuwe fiets- en wandelverbindingen

4

Fietstunnel verbinding park Savelkoul –
landbouwgebied Borsbeek

5

6



ONTEIGENINGSPLAN

1

2

3

4

5

6

7



VERSLAG TOELICHTING ADVIESRADEN RUP KOUDE BEEK

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 Koude Beek

Aanwezig:

Steve D'Hulster - schepen	steve.dhulster@mortsel.be
Fons Jespers - schepen	fons.jespers@mortsel.be
Mich Ampe - GSA	mich.ampe@mortsel.be
Oona Wellens - GSA	oota.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 natuurspunt	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	iven.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
Frans Goossens - gecoro	fransenlieve@hotmail.com
Patsy Van de Kelft - gecoro	patsy.vandekelft@telenet.be
Luc De Houwer - gecoro	luc.dehouwer@stad.antwerpen.be
Anke Van Nuffel - gecoro	ankevannuffel@hotmail.com
Roeland Smits - gecoro	s@msb-architecten.be
Marc Van Herck - gecoro woonraad	alfons.van.herck@pandora.be
Annemie Creemers - woonraad	annemie.creemers@gmail.com

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:

-Connectie met Boechout:

Het plangebied ligt langs de grens met Boechout. Er wordt nagegaan of er in Boechout rup's in opmaak zijn met betrekking tot deze site en het nodige overleg wordt gepleegd.

-Fiets- en wandelverbinding:

De fiets- en wandelverbinding onder de Liersesteenweg en ten noorden van het plangebied (aansluitend bij Rup Sportlandscha) wordt indicatief aangeduid op het rup. Er moet verder onderzocht worden in hoeverre deze verbinding haalbaar en technisch mogelijk is.

- Koude Beek:

Het studiegebied moet optimaal beheerd worden volgens de principes van integraal waterbeheer. In de voorschriften van het rup zijn de nodige bepalingen opgenomen om de afvoer van water naar de Koude Beek zoveel mogelijk te beperken.

-Koude beek:

De koude beek ligt in een zone voor natuurontwikkeling en waterbeheer. Langs de waterloop dient 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. Deze zone kan ook gebruikt worden om de waterloop te verbreden.

-Zonevreemde woningen:

De zonevreemde woningen (zone voor aaneengesloten woningen) zijn recentelijk verbouwd of hebben nieuwe eigenaars. Op deze woningen het voorkeurecht gaan toepassen, heeft niet veel zin aangezien de meeste van deze panden recentelijk verbouwd zijn en/of nieuwe eigenaars hebben. Hieruit blijkt dat deze woningen nog vrij veel toekomst hebben.

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 KOUDE BEEK

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Stad Mortsel

December 2009



INHOUD

0.	ALGEMEEN	3
1.	ZONE VOOR NATUURONTWIKKELING EN WATERBEHEER.....	6
2.	ZONE VOOR LANDSCHAPSPARK.....	8
3.	ZONE VOOR BUURTPARK	10
4.	ZONE VOOR TUINEN	12
5.	ZONE VOOR AANEENGESLOTEN WONINGEN	15
6.	ZONE VOOR VRIJSTAANDE WONING	17
7.	ZONE VOOR WOONPROJECT BROUWERIJ	19
8.	ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS	21
9.	WANDEL- EN FIETSPADEN.....	22

0. ALGEMEEN

A. DUURZAAMHEIDSPRINCIPES

Alle inrichtingen moeten kaderen binnen een duurzame ontwikkeling. Voor gebouwen vertaalt dat zich in aspecten van duurzaam (ver)bouwen, een minimale milieubelasting, investeren in duurzame technologie en integraal waterbeheer. Voor de groene omgeving vertaalt zich dat in harmonisch park- en groenbeheer.

Om het hoogwaardige parkkarakter extra te ondersteunen zal elke initiatiefnemer aantonen dat bijzondere inspanningen geleverd worden op vlak van integraal waterbeheer.

integraal waterbeheer

Het studiegebied moet optimaal beheerd worden volgens de principes van integraal waterbeheer.

De verhardingen van parkeerplaatsen, wandel- en fietswegen, paden, ... worden uitgevoerd in waterdoorlatende verhardingen (uitgezonderd zone voor openbare wegenis, artikel 8). Verhardingen in gesloten verharding zijn enkel toegelaten voor terrassen en beperkt in oppervlakte. Onvervuild regenwater van buitenverhardingen en daken moet maximaal worden opgevangen om afvoer naar de Koude Beek 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 Koude Beek en de geplande waterbuffers voor regenwater kan in dit gebied 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 Koude Beek en de waterbuffers terecht komt. 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 Koude Beek, de waterbuffers of de grachten in het gebied is verboden.

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, ...

B. ARCHEOLOGISCHE ZONE

Een archeologisch vooronderzoek is nodig.

C. HARMONISCH PARK- EN GROENBEHEERPLAN

Voor de parkdelen moet een harmonisch park- en groenbeheerplan opgesteld worden. Alle ingrepen dienen voorafgaandelijk voor advies te worden voorgelegd aan het Agentschap voor Natuur en Bos.

D. BEPLANTING

In het landschapspark zijn enkel streekeigen beplantingen toegelaten. In alle zones moet een haag of houtkant bestaan uit streekeigen beplanting.

Bomen en kleine landschapselementen die beeldbepalend en/of structuurondersteunend zijn, zijn waardevol voor de omgeving en genieten een bescherming. Bouwvergunningsplichtige handelingen (omgevingswerken, graafwerken) in de omgeving van deze bomen en kleine landschapselementen mogen het verder leven van deze bomen of de kleine landschapselementen niet aantasten of bedreigen en evenmin de aanwezige beeld- en belevingskwaliteit aantasten. Bomen en kleine landschapselementen moeten bijdragen tot het versterken van de landschappelijke structuur.

E. 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.

F. OVERIGE BEPALING

Ondergrondse leidingen kunnen aangelegd worden in combinatie met bovengrondse constructies (bv. brandkranen) en/of gebouwen voor bediening van de leidingen (bv. HS-cabine).

Constructies en werken voor de aanleg van een brug of tunnel zijn toegelaten in het studiegebied.

De bovengrondse constructies/gebouwen moeten voldoen aan de volgende voorwaarden (deze voorwaarden gelden niet voor de aanleg van een brug of tunnelconstructie):

- ze hebben een max. bebouwde oppervlakte van 15 m² en een max. hoogte van 2,5 m;
- materiaalkleur mosgroen;
- bovengrondse constructies/gebouwen met een grondoppervlakte groter dan 1 m² worden op 2 m van de zonegrens ingeplant;
- een afsluiting met een max. hoogte van 2,5 m kan geplaatst worden op een afstand van 1,5 m rondom het gebouw of de constructie;
- rondom het gebouw of de afsluiting wordt alleszins een groenscherm voorzien met een minimale breedte van 0,50 m en een hoogte min. gelijk aan de hoogte van het gebouw.

Het aanleggen van hoogspanningsmasten of gsm-masten is niet toegelaten.

1. ZONE VOOR NATUURONTWIKKELING EN WATERBEHEER

A. BESTEMMING

In deze zone vormt natuurontwikkeling en waterbeheer de hoofdbestemming. Alle handelingen in het kader van een ecologisch beheer en een duurzaam waterbeheer zijn toegestaan. Waterlopen kunnen in deze zone vrij ontwikkelen of een hermeandering kan hierin actief vorm gegeven worden. Zacht recreatief medegebruik (nevenbestemming) is toegestaan (wandelen, fietsen).

B. INRICHTING

Het ontwerp, de aanleg en het gebruik van deze zone moet gericht zijn op de Koude Beek. De ecologische inrichting wordt gericht op het creëren van een maximale waterberging.

Alle activiteiten gericht op het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu zijn toegelaten. Afgravingen en andere ingrepen in functie van de waterhuishouding, o.a. voor het creëren van extra waterberging, zijn toegelaten.

Bemesting of het gebruik van bestrijdingsmiddelen is deze zone verboden.

Verhardingen en beplantingen kunnen enkel aangebracht worden indien zij de bestaande ruimtelijke en natuurlijke kwaliteit niet aantasten. Er wordt steeds gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen. De beplanting wordt gekozen op basis van de landschappelijke context: open en agrarisch landschap; en de natuurlijke context: natte biotoop, beek-begeleidende vegetatie.

Langs de waterloop dient 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.

C. CONSTRUCTIES

Enkel constructies die noodzakelijk zijn voor het beheren van de waterhuishouding in het gebied en de omgeving zijn toegelaten.

Afsluitingen zijn toegelaten. Ze bevinden zich op een afstand van 5 m landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop. Ze mogen niet hoger zijn dan 1,50 meter boven de begane grond.

2. ZONE VOOR LANDSCHAPSPARK

A. BESTEMMING

Deze zone heeft een sociale, esthetische, agrarische en ecologische functie.

De hoofdbestemming van deze zone is landschapsgebonden landbouw. Deze bestemming mag de bestaande en toekomstige natuur- en landschapswaarden niet bedreigen. Zacht recreatief medegebruik (nevenbestemming) is toegestaan (wandelen, fietsen).

Het perceel 478 b2 is onderworpen aan een voorkooprecht voor de stad Mortsel. Het gaat hier om het recht van voorkoop in toepassing van het decreet ruimtelijke ordening. Het deel met voorkooprecht is op het grafisch plan in overdruk aangeduid.

B. INRICHTING

Alle handelingen moeten kaderen in een verantwoord landschaps- en waterbeheer.

Landbouwactiviteiten mogen nooit de recreatieve beleving of de bestaande natuurwaarden bedreigen. Het landbouwareaal moet aanzien worden als permanent weiland voor beweiding en komt niet in aanmerking voor akkerland. Het is verboden landbouwingrepen uit te voeren die leiden tot een merkbaar verschil in het uitzicht van het landschap door bijvoorbeeld het frezen van weilanden, het inrichten van afwateringskanalen of irrigatiesystemen, ...

Het creëren van voet- en fietspaden is toegestaan.

C. CONSTRUCTIES

Stallingen voor dieren zijn toegelaten.

Zitbanken zijn toegelaten.

Afgravingen en andere ingrepen in functie van de waterhuishouding, o.a. voor het creëren van extra waterberging, zijn toegelaten.

Verhardingen zijn enkel toegelaten voor de aanleg van wandel- of fietspaden en voor de ontsluiting van percelen met een agrarisch grondgebruik. Enkel verhardingen in een waterdoorlatende verharding zijn toegestaan.

Het realiseren van afsluitingen, drinkwatervoorziening en/of voederbakken kan geschieden mits deze landschappelijk ingekleed worden. De inplanting gebeurt gemotiveerd binnen de landschappelijke context. Afsluitingen zijn niet hoger zijn dan 1,50 meter boven de begane grond.

3. ZONE VOOR BUURTPARK

A. BESTEMMING

In deze zone zijn gemeenschapsvoorzieningen en dagrecreatie evenwaardige bestemmingen. Als nevenactiviteit is enkel natuur- en landschapontwikkeling toegestaan.

De zone wordt onderverdeeld in twee delen:

3.1 het bestaande park Savelkoul

Infrastructuur voor activiteiten die functioneel verbonden zijn met het park (zoals informele sport- en recreatieve infrastructuur, ligweide/speelweide, ontmoetingsplekken en rustplekken) zijn toegelaten. Alleen niet-hinderlijke dagrecreatieve voorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen (voorzieningen die niet storend zijn voor de woonbuurt en de natuurbeleving- en ontwikkeling) kunnen toegelaten worden.

De zone sluit aan bij de zone voor natuurontwikkeling en waterbeheer (artikel 1) ter hoogte van de Koude beek; er moet bijgevolg voldoende aandacht besteed worden aan de overgang tussen deze 2 zones. Dit betekent onder andere het respecteren van de bestaande natuurwaarden.

De zijde langs de Liersesteenweg moet voldoende transparant blijven zodat een doorzicht van de straat naar het park ontstaat.

3.2 het bestaande parkje langs de Boechoutselei

Infrastructuur voor activiteiten die functioneel verbonden zijn met het park (zoals informele sport- en recreatieve infrastructuur, ligweide/speelweide, ontmoetingsplekken en rustplekken) zijn toegelaten. Alleen niet-hinderlijke dagrecreatieve voorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen (voorzieningen die niet storend zijn voor de woonbuurt en de natuurbeleving- en ontwikkeling) kunnen toegelaten worden. Parkeerinfrastructuur is niet toegelaten.

De zijde langs de Boechoutselei moet voldoende transparant blijven zodat een doorzicht van de straat naar het park ontstaat.

B. INRICHTING

Het ontwerp, de aanleg en het gebruik van deze zones moet contextueel ingepast worden. De relatie met de zone voor natuurontwikkeling en waterbeheer (artikel 1), het landschapspark (artikel 2), en de omliggende woningen met tuinen zijn de belangrijkste referentiecriteriën waaraan alle aanvragen tot aanleg en inrichting getoetst worden. De wandel- en fietsverbindingen (zie overdruk grafisch plan artikel 9) langs de Koude Beek, de verbindingen tussen het park en de omliggende woonstraten en de verbindingen tussen de verschillende bestemmingen in het studiegebied dienen in de vormgeving gestalte te krijgen.

Enkel waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten.

De ingangen van het park moeten duidelijk zichtbaar gemaakt worden en moeten aangegeven worden door verlichting, bomengroepen, of andere architecturale elementen.

C. CONSTRUCTIES

Alle werken noodzakelijk voor het functioneren van het park zijn toegelaten. Het gaat hier over de uitrusting van speelpleinen, ligweides, paden, afsluitingen, afbakeningen, verlichting, meubilair, fietsenstallingen, waterpartijen, stromende waterstructuren en dergelijke. Alle activiteiten gericht op het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu zijn toegelaten.

Stallingen voor dieren zijn toegelaten. Andere bebouwing is niet toegelaten.

4. ZONE VOOR TUINEN

A. BESTEMMING

De hoofdbestemming is tuinen.

Deze zone bestaat uit vijf delen:

- 4.1 Parktuin brouwerijcomplex
- 4.2 Tuinen zone voor aaneengesloten bebouwing
- 4.3 Tuinen zone voor aaneengesloten bebouwing met nabestemming zone voor landschapspark
- 4.4 Tuin zone voor open bebouwing
- 4.5 Overige tuinen

B. INRICHTING

Tuinen worden beplant met grassen, vaste planten, één- en tweejarige planten, heesters en bomen. Het bestaande maaiveld dient maximaal behouden te blijven.

De grens van de tuinzones grenzend aan de zone voor natuurontwikkeling en waterbeheer (artikel 1), landschapspark (artikel 2) en de zone voor buurtpark (artikel 3) moet beplant worden met een haag of houtkant in streekeigen beplanting. Een haag of houtkant kan gecombineerd worden met een draadafsluiting. Aan de buitenzijde moet het beeld bepaald worden door een haag of een houtkant. De draadafsluitingen hebben een maximale hoogte van 1,50 m.

Alle vormen van harde of gesloten afsluitingen op de perceelsgrenzen, zijn verboden. Het gaat onder andere over de volgende afsluitingsvormen: stenen of houten muurtjes; palissades, afsluitingen in betonplaten, in imitatie-houtplaten of andere kunstmatige materialen.

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

4.1 Parktuin brouwerijcomplex

Deze tuin moet ingericht worden als een parktuin. De tuin moet bestaan uit typische parkbomen en beplantingen. Minstens 5 hoogstambomen, van een behoorlijke maat, moeten verspreid in deze zone aanwezig zijn.

Verhardingen in waterdoorlatende materialen zijn toegelaten voor:

- padenstructuur;
- toegangen / toegangswegen;
- terrassen

In deze zone zijn geen parkings toegelaten.

In deze zone zijn maximaal 6 terrassen met een maximale oppervlakte van 25 m² toegelaten. De terrassen sluiten aan bij de bebouwing.

De grondgebonden woningen aansluitend aan deze zone hebben elk een tuin met een minimale oppervlakte van 30 m².

De garage van de woning op het perceel x (zie overdruk grafisch plan) kan blijven fungeren als garage.

4.2 Tuinen van zone voor aaneengesloten bebouwing

Verhardingen in waterdoorlatende materialen zijn toegelaten voor:

- toegangen / toegangswegen;
- terrassen;
- één parkeerplaats per woning.

In de voortuinstrook kan één parkeerplaats aangelegd worden.

Langs de drie zijden van de zone voor tuinen (uitgezonderd ter hoogte van de Boechoutselei) moet een houtkant en/of een brede haag van streekeigen soorten worden aangeplant.

4.3 Tuinen met nabestemming zone voor landschapspark

De percelen 483^e2 en 483p hebben als nabestemming zone voor landschapspark (artikel 2). De nabestemming wordt van kracht na x (bv 15 jaar na de goedkeuring van het RUP). Tot dan zijn de onderstaande voorschriften van toepassing.

In deze tuinzone zijn geen verhardingen toegelaten.

4.4 Tuin van zone voor open bebouwing

Verhardingen in waterdoorlatende materialen zijn toegelaten voor:

- toegangen / toegangswegen;
- terrassen
- één parkeerplaats

In de voortuinstrook kan één parkeerplaats aangelegd worden.

4.5 Overige tuinen

Verhardingen in waterdoorlatende materialen zijn toegelaten voor:

- toegangen / toegangswegen;

In deze zone zijn geen parkings toegelaten.

C. CONSTRUCTIES

Alle niet vergunningsplichtige werken zijn toegelaten.

5. ZONE VOOR AANEENGESLOTEN WONINGEN

A. BESTEMMING

Deze zone is bestemd voor wonen in ééngezinswoningen.

B. INRICHTING EN CONSTRUCTIES

Bebouwingswijze

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

Plaatsing en afmetingen van de gebouwen

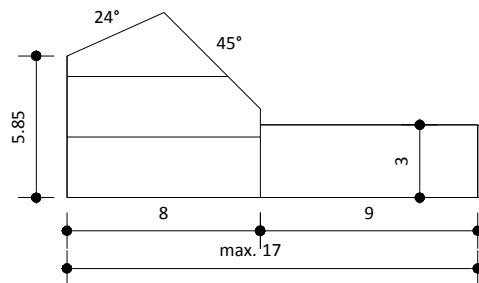
a. Plaatsing van de gebouwen

- Binnen de contour van de zone.

b. Afmetingen van de gebouwen

Minimum- en maximum gebouwenprofiel:

- Harmonisch aansluitend bij bestaande vergunde gebouwen
- Volgens profiel (zie hiernaast):
 - Kroonlijsthoogte hoofdvolume: 5,85 m;
 - Bouwdiepte hoofdvolume (onder het zadeldak): 8 m;
 - Gelijkvloerse uitbouw: tot maximum 17 m uit de bouwlijn;
 - Kroonlijsthoogte uitbouw: 3 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 is niet toegelaten.

b. Dakvormen

- Hoofdgebouwen
 - Zadeldak deel straatzijde met een dakhelling van 24° en deel tuinzijde met een dakhelling van 45°;
- Uitbouwen: plat dak
- Er dient steeds een harmonische overgang met bestaande en vergunde gebouwen te worden gerealiseerd.

c. Dakkapellen

- Dakkapellen zijn niet toegelaten

d. Dakvlakvensters

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

e. Kroonlijsten

Kroonlijsten enkel verplicht:

- aan gevels zichtbaar van op de straat
- als harmonische overgang naar een andere dakrandafwerking

f. Uitsprongen uit het gevelvlak

Uitsprongen uit de voorgevel en achtergevel zijn niet toegelaten.

Aanleg*a. Verhardingen*

De niet bebouwde zone in deze zone kan voor maximum 50 m² verhard worden in functie van de aanleg van terrassen, tuinpaden, e.d.

b. Tuinstrook:

- niet bebouwde of verharde delen worden aangelegd als groene ruimte.

6. ZONE VOOR VRIJSTAANDE WONING

C. BESTEMMING

Deze zone is bestemd voor één ééngezinswoning.

D. INRICHTING EN CONSTRUCTIES

Bebouwingswijze

Open bebouwing.

Plaatsing en afmetingen van de gebouwen

c. Plaatsing van de gebouwen

- Vrijstaand, binnen de zone;

d. Afmetingen van de gebouwen

- Binnen de zone
- Maximum gebouwenprofiel voor het herbouwen van een woning:
 - Hoofdvolume met twee bouwlagen, schuin dak (maximaal 45°);
 - Kroonlijsthoogte hoofdvolume: maximaal 7 m;
 - Kroonlijsthoogte uitbouw: 3 m.

Voorkomen van de gebouwen

g. Gevel- en dakmaterialen

- esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, in kleurharmonie met de omgeving.

h. Dakvormen

- Schuin dak over minstens 60% van de grondoppervlakte van het gebouw. Maximale helling 45°. Platte daken zijn toegelaten op uitbouwen.

i. Dakkapellen

- Dakkapellen zijn niet toegelaten.

j. Dakvlakvensters

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

k. Uitsprongen uit het gevelvlak

Uitsprongen uit de voorgevel en achtergevel zijn niet toegelaten.

Aanleg*c. Verhardingen*

De niet bebouwde zone in deze zone kan voor maximum 50 m² verhard worden in functie van de aanleg van terrassen, tuinpaden, e.d.

d. Tuinstrook:

- niet bebouwde of verharde delen worden aangelegd als groene ruimte.

7. ZONE VOOR WOONPROJECT BROUWERIJ

A. BESTEMMING

De gebouwen in deze zone zijn bestemd voor wonen. Maximaal 6 wooneenheden kunnen in deze gebouwen ondergebracht worden. Eén praktijkruimte met een maximale oppervlakte van 100 m² is toegelaten.

1. Herenwoning en brouwerijgebouw

De bestaande karakteristieke waarden van de gebouwen moet bewaard blijven. Veranderingen en aanpassingen dienen steeds te gebeuren, rekening houdend met de architecturale waarde van de gebouwen. Het bestaande gabariet, de vormgeving, het materialengebruik en het uitzicht is bepalend bij de renovatie van deze gebouwen.

Het is verboden de herenwoning en de brouwerijgebouwen af te breken en/of te herbouwen, tenzij de gebouwen geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd zijn door een plotse ramp buiten de wil van de aanvrager.

De herenwoning kan aan de achterzijde uitgebreid worden met een volume met een maximale oppervlakte van 25 m². Het nieuw volume bestaat uit 1 laag, plat dak.

2. Woning en conciërgewoning

Nieuwbouw en/of sloop van deze gebouwen is mogelijk mits respect voor de huidige structuur van het gebouwencomplex als een conglomeraat van bij elkaar horende onderdelen.

De woning kan niet uitgebreid worden. Het bestaande volume is het maximum. Een nieuwbouw van de woning bevindt zich op dezelfde plaats als de bestaande woning. Het dak kan bestaan uit een plat of hellend dak. Maximaal 2 bouwlagen.

De conciërgewoning kan enkel uitgebreid worden na afbraak van de loods. De uitbreiding bevindt zich ter hoogte van de af te breken loods. De uitbreiding heeft een maximale oppervlakte van 72 m². Het dak kan bestaan uit een plat of hellend dak. Maximaal 2 bouwlagen.

3. Loods

Het dak en de muren van de loods kunnen afgebroken worden.

Het niet bebouwde deel kan ingericht worden als een tuin met ruimte voor 9 parkings.

B. INRICHTING

Verhardingen in waterdoorlatende materialen zijn toegelaten voor:

- parkeerplaatsen (maximaal 9 parkings);
- toegangen / toegangswegen;
- terrassen

Op de platte daken van de gebouwen kan een terras ingericht worden.

.

8. ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS

A. BESTEMMING

De bestemming van deze zone is openbaar domein en circulatiezone voor gemotoriseerde voertuigen, fietsers, voetgangers en andere gebruikers van het openbaar domein, en tevens parkeerplaats voor voertuigen en fietsen.

B. INRICHTING

De aangeduide straten moeten ingericht worden volgens hun verkeersfunctie binnen de hiërarchie van de wegen en straten in de directe omgeving. De aanleg van deze straten zal de relatie met de verder gelegen straten moeten ondersteunen. Constructies eigen aan de bestemming kunnen steeds vergund worden.

Openbare ruimten hebben een verkeers- en verblijfsfunctie. Deze terreinen moet ingericht worden op een wijze dat langzaam verkeer steeds veilig, direct en comfortabel kan functioneren. Het autoverkeer wordt in functie van de aard van de weg, beperkt in aantal, snelheid en ruimte.

Bij de inrichting van openbare ruimte wordt voorrang verleend aan het gebruik voor voetgangers, fietsers en openbaar vervoer en worden verblijfsruimten functioneel ingericht.

C. CONSTRUCTIES

Alle werken noodzakelijk voor de bouw, de inrichting en het onderhoud van het openbaar domein zijn toegelaten, in het bijzonder in relatie tot de specifieke bestemming (wegenis, paden, benodigde constructies zoals lichtmasten, verlichting, fietsenstallingen, busstallingen, e.d.)

Alle straatmeubilair moet gekozen worden in verhouding en harmonie tot zijn omgeving. Straatmeubilair wordt logisch, functioneel en eenvoudig ingericht.

9. WANDEL- EN FIETSPADEN

A. BESTEMMING

De fiets- en wandelpaden weergegeven op het grafisch plan moeten gerealiseerd worden. Gemotoriseerd verkeer is hier niet toegestaan.

De achtertuin van perceel 482y4 blijft met de auto bereikbaar via de noord-zuid fiets- en wandelverbinding aansluitend op de Boechoutselei.

B. INRICHTING

De fiets- en wandelpaden hebben een minimale breedte van 3 m. De verharding van de wandel- en fietspaden bestaat uit een waterdoorlatende verharding. De wandel- en fietspaden bevinden zich op een minimale afstand van 5 m van de Koude Beek.

C. CONSTRUCTIES

Alle constructies hierlangs zijn verboden met uitzondering van lage verlichtingspunten (maximale hoogte 1 m), zitbanken en vuilnisbanken.

Stramien cvba
December 2009