

**Gemeente Sint-Katelijne-Waver
Ruimtelijk Uitvoeringsplan**

**Grafisch Plan
Herziening RUP Borgerstein**

Legende

- ↔ maatlijnen
- percelen
- Bestemming lijn - indicatief**
 - ↔ art.3 ontsluitingsweg
 - ↔ art.4 toeleveringsweg
- Bestemming overdruk**
 - ▨ art.1bis zone voor tuinen en terrassen
 - ▩ art.2bis zone voor parkeren
- Bestemming grondvlak**
 - art.1 zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling
 - art.2 zone voor park
 - gebouwen

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 29-05-2017

Ondertekenaars,

Opdracht voorzitter d.d. 15.01.2013
Bij toepassing van art.183 gemeentedecreet

Secreataris,

Burgemeester

Gunter Desmet

Kristof Sels

Koen Janssens, erkend ruimtelijk planner

Bron: Grootchalig Referentie Bestand, 2015

Kenmerk: 2295925004/bnu

Datum: 08/06/2017

Plannr.: 03/03

Formaat: A3

Schaal: 1:2.000



GEMEENTE SINT-KATELIJNE-WAVER
RUP BORGERSTEIN – ONTWERP RUP

Verordenend deel
Stedenbouwkundige voorschriften

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in de zitting
van 29-05-2017

Ondertekenaars,

Gunter Desmet
Gemeentesecretaris

Opdracht voorzitter d.d. 15.01.2013
Bij toepassing art. 183
gemeentedecreet

Kristof Sels
Burgemeester

COLOFON

Opdracht:

RUP Borgerstein

Opdrachtgever:

Gemeente Sint-Katelijne-Waver
Lemanstraat 63
2860 Sint-Katelijne-Waver

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen

T : +32(0)11 89 77 00

F : +32(0)11 89 70 01

www.anteagroup.be

BTW: BE 414.321.939

RPR Antwerpen 0414.321.939

IBAN: BE81 4062 0904 6124

BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

2295923038.doc/bnu/kja

Datum:

December 2015

April 2016

April 2016

november 2016

mei 2017

status / revisie:

Concept SBV

Concept SBV rev.01

Concept SBV rev.02

Ontwerp SBV

Ontwerp SBV DV

Vrijgave:

Koen Janssens, Expert & Ruimtelijk Planner

Projectmedewerkers:

Koen Janssens, Expert ruimtelijk planner

Bert Nussbaum, Adviseur & ruimtelijk planner

© Antea Belgium nv 2017

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

INHOUD

ART. 0	ALGEMENE BEPALINGEN	4
0.1	VOORSCHRIFTEN.....	4
0.2	SCHAAL EN MAATVOERING	4
0.3	GEbruIK VAN DE GRONDEN	4
0.4	DUURZAAM (VER)BOUWEN	5
0.5	AANLEG NUTSVOORZIENINGEN.....	5
0.6	MATERIAALGEBRUIK.....	5
0.7	WATERHUIshouDING EN WATERBEHEER	6
0.8	AANDACHTSPUNTEN INZAKE TOEGANKELIJKHEID	7
0.9	PARKEERVOORZIENINGEN.....	7
0.10	BEGRIPPEN	8
ART. 1	ZONE VOOR GEMENGDE STEDELIJKE ONTWIKKELING	11
ART. 1	BIS: ZONE VOOR TUINEN EN TERRASSEN (OVERDRUK)	18
ART. 2	ZONE VOOR PARK	19
ART. 2	BIS: ZONE VOOR PARKEREN (OVERDRUK).....	22
ART. 3	ONTSLUITINGSWEG (INDICATIEF)	24
ART. 4	TOELEVERINGSWEG (INDICATIEF).....	26

Art. 0 Algemene bepalingen

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>0.1 Voorschriften</p> <p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.</p>
<p>Ten aanzien van de indicatieve aanduidingen wordt bij de bijzondere voorschriften aangegeven in welke mate deze kunnen verschuiven ten opzichte van de op het grafisch plan ingetekende plaats.</p>	<p>0.2 Schaal en maatvoering</p> <p>De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van het grootschalig referentiebestand (GRB). De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld. De op plan expliciet weergegeven maten zijn evenwel bindend.</p>
<p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in het plangebied dient gekaderd binnen een totaalvisie voor de geplande en reeds gerealiseerde ontwikkelingen. Dit om bij de beoordeling een globaal beeld te kunnen vormen over de ontwikkelingen op de site.</p> <p>De meerwaarde van elke projectaanvraag moet blijken uit de planopties en hoe deze kaderen binnen de visie en de filosofie van het globale project.</p> <p>De totaalvisie voor nieuwe ontwikkelingen aan de hand van nieuwbouw, herbouw en uitbreidingen aan het bestaande gebouw worden getoetst aan de programmatie van het totale project en de wijze waarop de nieuwe ontwikkelingen zich inpassen in het geheel..</p>	<p>0.3 Gebruik van de gronden</p> <p>Het is verboden de gronden in te richten of te gebruiken op een wijze die strijdig is met de bestemming.</p> <p>Een uitbreiding van het bestaande gebouw of een nieuwbouwwolume binnen de “woonzone” kan overwogen worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zolang het hoofdgebouw een maximale invulling behoudt/krijgt. - Zolang de totale footprint van de uitbreiding niet meer bedraagt dan 30% van de totale footprint van de bestaande gebouwen. - Zolang de nieuwe bebouwing in de hoogte en volume in verhouding staat tot het bestaande seminariegebouw. - Zolang het kadert in een totaalvisie voor de volledige zone. <p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan doet geen afbreuk aan de bestaande (openbare) erfdienstbaarheden die in het gebied van toepassing zijn.</p>

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>0.4 Duurzaam (ver)bouwen</p> <p>Alle verbouwingen, nieuwe gebouwen, constructies en infrastructuur dienen op een duurzame wijze te worden opgericht. De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of hieraan wordt voldaan. Bij de beoordeling hiervan worden daarbij minstens de volgende criteria afgewogen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>zuinig en compact ruimtegebruik:</u> • <u>Waterhuishouding:</u> • <u>energie-aspecten:</u> - Het oriënteren en concipiëren van leefruimtes binnen woningen, kantoorruimten en publieke voorzieningen met oog voor een optimale energetisch bewuste inplanting en oriëntatie van de gebouwen en/of delen ervan, om op passieve wijze en eventueel actieve wijze maximaal gebruik te kunnen maken van het zonlicht. • <u>duurzaam materiaalgebruik en bodemverzet</u> • <u>gebruik van groene energie waar mogelijk en met respect voor de bestaande architectuur</u>
	<p>0.5 Aanleg nutsvoorzieningen</p> <p>Binnen het gehele plangebied is de aanleg van ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering, ... toegestaan.</p> <p>Het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbare nutsvoorzieningen (zoals elektriciteitscabine, gascabine...) is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de bebouwingsvoorschriften van de desbetreffende zone, mits het niet om verblijfsruimtes gaat, de kleinschaligheid hiervan gewaarborgd is, hun integratie in de omgeving verzekerd is en mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving.</p>
	<p>0.6 Materiaalgebruik</p> <p>Alle gevels, zowel van het hoofdgebouw als van bijgebouwen, evenals de van op de openbare weg zichtbare delen van de bebouwing zullen uitgevoerd worden in gevelsteen, natuur- of kunstmatige steen, of andere materialen die esthetisch verantwoord en duurzaam te zijn en aangepast aan het kader van het gebouw en van de omgeving.</p>

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Voor de dakbedekking zijn pannen, leien, zink of een ander esthetisch en duurzaam verantwoord materiaal mogelijk. Het gebruik van groendaken wordt gestimuleerd.</p> <p>Het materiaalgebruik wordt omstandig gemotiveerd in de toelichtingsnota gevoegd bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.</p>
	<p>0.7 Waterhuishouding en waterbeheer</p> <p>Bij de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning worden, voor zover van toepassing, maatregelen genomen voor een duurzaam en efficiënt afvalwaterbeheer en voor de opvang, buffering en mogelijk hergebruik van het hemelwater. Volgende voorschriften worden gehanteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het voldoen van de aanvraag tot stedenbouwkundige voorschriften aan de vigerende decretale bepalingen met betrekking tot het integraal waterbeleid. - Hemelwater moet in eerste instantie zoveel mogelijk (her)gebruikt worden. Het resterende deel moet maximaal kunnen infiltreren in de ondergrond op eigen terrein, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van regenwater van verharde delen naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen. - Afvalwater afkomstig van de bebouwde delen in het plangebied dient aangesloten te worden op het bestaande rioleringsnet of dient op de site zelf gezuiverd. Vanuit milieukundig oogpunt dienen plaatsen, waar er door de aard van de activiteiten kans is op pollutie, verplicht in niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden en dient het afstromende water te worden opgevangen en afgevoerd naar het rioleringsnet of naar een daartoe voorziene opvangzone en/of zuiveringspunt. <p>Alle werken, handelingen, voorzieningen en maatregelen in functie van een goede waterhuishouding (hemelwaterbuffering, infiltratievoorzieningen, waterzuivering, etc.) worden toegelaten, ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving of aan het waardevol karakter van de gebouwen.</p> <p>Het gebruik van waterdoorlatende materialen is verplicht voor de verharding van private terreinen, tenzij kan aangetoond worden dat het gebruik hiervan omwille van milieutechnische redenen of een ongeschikte bodemgesteldheid niet mogelijk is of tenzij dit in functie van vigerende sectorale wetgeving, veiligheidsvoorschriften of normen voor de toegankelijkheid voor andersvaliden noodzakelijk is. Niet-</p>


Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>functionele verharde oppervlakten moeten vermeden worden. De aansluiting van een parking of weg als verharde oppervlakte aan het afwateringssysteem moet via een olieafscheider gebeuren.</p>
	<p>0.8 Aandachtspunten inzake toegankelijkheid</p> <p>De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden integraal toegankelijk (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet – vergunningsplichtige ingrepen.</p> <p>Halteplaatsen voor gemeenschappelijk vervoer dienen te worden ingericht zodat zij toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.</p> <p>Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen of infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerk gesteld wordt, moeten toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.</p> <p>Indien de gebouwen of delen van gebouwen waar personeel tewerk gesteld wordt niet in aanmerking komen om personeel met een beperking te activeren, kunnen zij voor die gedeelten een afwijking van deze verplichting vragen, zo deze verplichting niet tevens bij wet of besluit verplicht zijn.</p>
<p>De parkeernorm van 1,5 parkeerplaats is van toepassing voor residentieel wonen. Bij de ontwikkeling van zorg- of kamerwonen kunnen in afwijking hiervan specifieke parkeernormen worden opgenomen.</p> <p>Vandaag is er al parkeerdruk aanwezig. In het masterplan bleek het opvangen op het eigen terrein ruimschoots te voldoen.</p>	<p>0.9 Parkeervoorzieningen</p> <p>Parkeervoorzieningen voor woningen</p> <p>De parkeervoorzieningen voor woningen hebben betrekken op zowel nieuwe woningen als op herbouw, bij een vermeerdering van het aantal wooneenheden en bij een bestemmingswijziging van bestaande gebouwen met een andere functie dan wonen naar een woonfunctie.</p> <p>Meergezinswoningen en grondgebonden groepswoningbouwprojecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Per woongelegenhed dient 1,5 parkeerplaats te worden voorzien op het eigen terrein voor het residentieel wonen. Dit is niet van toepassing voor zorg- en kamerwoningen. - Bij meergezinswoningen met 6 wooneenheden of meer is het aangewezen een ondergrondse parkeergarage te realiseren. - Per woongelegenhed dient er voor minimum 2 fietsen te worden voorzien in een overdekte fietsstalplaats. De fietsstalplaatsen kunnen per individuele woongelegenhed voorzien worden of collectief in een gemeenschappelijke ruimte.

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De aan wonen verwante voorzieningen hebben een maximale parkeervraag die geconcentreerd is op piekmomenten zoals zaterdagmiddag, waarvoor de aanwezige bovengrondse parkings mogelijk niet toereikend zijn. Gezien de lagere bezetting van de ondergrondse parkeergarages op deze momenten wordt hierbij aanbevolen de ondergrondse parkeergarages ook open te stellen voor bezoekers van de commerciële functies.</p> <p>Gelet op de parkeerdruk in de onmiddellijke omgeving van de site, dienen ook voor de niet woonfuncties de parkeernoden volledig op eigen terrein te worden opgevangen.</p>	<p>Alle parkeernoden moeten volledig op eigen terrein opgevangen worden.</p> <p>Parkeervoorzieningen voor andere functies</p> <p>De parkeervoorzieningen voor andere functies hebben betrekken op zowel nieuwbouw als op herbouw en bij een bestemmingswijziging van bestaande gebouwen. Volgende normen worden gehanteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voor kantoren: <ul style="list-style-type: none"> • 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 50m² brutovloeroppervlakte; • minimum aantal fietsenstelplaatsen: 1 fietstelplaats per begonnen schijf van 50m² • Vrijstelling: Indien de ruimte beperkt wordt tot maximum 100m² is er geen parking of fietsenstalling nodig voor deze bestemming. - voor diensten en vrije beroepen: <ul style="list-style-type: none"> • 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 100m² vloeroppervlakte • minimum aantal fietsenstallingen: 1 fietsenstalling per begonnen schijf van 50m² vloeroppervlakte • Vrijstelling: Indien de ruimte beperkt wordt tot maximum 100m² is er geen parking of fietsenstalling nodig voor deze bestemming. - voor handel en horeca <ul style="list-style-type: none"> • 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 50m² vloeroppervlakte • minimum aantal fietsenstallingen: 1 fietsenstalling per begonnen schijf van 25m² vloeroppervlakte <p>Alle parkeernoden moeten volledig op eigen terrein opgevangen worden.</p> <p>Maximumnormen worden niet opgenomen. De vergunningverlenende overheid zal hierover oordelen op basis van de plaatselijke goede ruimtelijke ordening en de lokale ruimtelijke draagkracht.</p>
<p>Begrippen aan te vullen na finaliseren voorschriften voorontwerp RUP.</p>	<p>0.10 Begrippen</p> <p>Ten behoeve van de leesbaarheid van de voorschriften is hierbij volgende verklarende begrippenlijst</p>

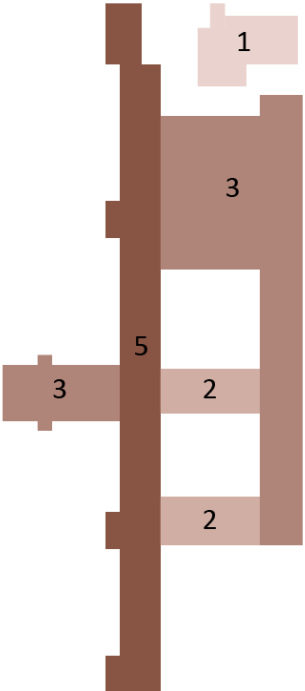
Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>toegevoegd:</p> <p>Bebouwingspercentage: (terreinbezetting) de verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken op één terrein of kavel ten aanzien van de oppervlakte van het terrein of de kavel.</p> <p>Bestemming: een doeleinde van ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel (bv. gebouw), die met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.</p> <p>Bijgebouw: het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, in gebruik voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enz., die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet los van het hoofdgebouw bestaan.</p> <p>Bouwdiepte: de diepte in meter tussen de uiterste voorgevel, samenvallend of evenwijdig met de bouwlijn en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten inclusief balkons en/of terrassen.</p> <p>Bouwhoogte: de totale hoogte van een bouwwerk inclusief bovenzijde nok.</p> <p>Bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitsluiting van onderbouw en zolder (ook al is deze bewoonbaar).</p> <p>Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.</p> <p>Hoofdgebouw: het gebouw dat door zijn constructie, afmetingen of gebruik als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.</p> <p>Hoofdzakelijk vergund: een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft; - Overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwwolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.


Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Kroonlijst: de snijlijn tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak.</p> <p>Kroonlijsthoogte: hoogte van een bouwwerk gemeten vanaf het maaiveld tot de bovenkant van de kroonlijst of de dakrand bij een plat dak.</p> <p>Meergezinswoning: gebouw bestaande uit min. twee woonentiteiten.</p> <p>Nevenbestemming: een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming en daardoor steeds minder dan de helft van de hoofdbestemming bedraagt.</p> <p>Nok: het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.</p> <p>Openbaar nut: een functie die het algemeen nut dient.</p> <p>Verbouwen: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.</p> <p>Verharding: alle bodembedekkingsmaterialen in functie van het betreedbaar maken van de ondergrond. Onderscheid wordt gemaakt tussen verhardingen met een stenig karakter, zoals bijv. betonvloeren, asfalt en andere koolwaterstoflagen, betonstraatstenen, klinkers, tegels en half-verhardingen zoals bijv. grindafwerking en dolomiet die beperkt waterdoorlatend zijn.</p> <p>Verhardingspercentage: verhouding van alle verharde oppervlaktes samen ten aanzien van het terrein</p> <p>Vloer/terreinindex (V/T): bepaalt de verhouding van de som van alle vloeroppervlaktes of bouwlagen van alle bouwwerken binnen de bestemmingszone ten aanzien van de oppervlakte van alle terreinen en kavels samen binnen dezelfde bestemmingszone.</p> <p>Vloeroppervlakte: de som van de vloeroppervlakten of de denkbeeldige oppervlakte indien er geen vloerplaat aanwezig is, op alle bouwlagen in een gebouw – gemeten tussen de buitenzijde van de gevels – boven het maaiveld vanaf een vrije hoogte van 1.50 meter, terrassen niet inbegrepen.</p> <p>Woongelegenheden: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.</p> <p>Woonlaag: bouwlaag of ruimte onder het zadeldak van een gebouw dat ingericht is in functie van wonen.</p> <p>Zone: het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.</p> <p>Zonegrens: grens tussen twee bestemmingszones.</p>

Art. 1 Zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Gebiedscategorie: wonen
	Bestemming
<p>De nieuwe bestemmingszone heeft voornamelijk betrekking op de herontwikkeling van het hoofdgebouw Borgerstein. Hier wordt een nieuwe invulling aan gegeven. Aangezien nieuwe ontwikkelingen ifv de zorgfunctie ten noorden van het gebied worden ingepland, zal ook de zorgfunctie geheel (of gedeeltelijk) verplaatst kunnen worden. De ruimte die hierbij vrijkomt kan ingevuld worden met nieuwe functies die passen binnen de stedelijke ontwikkeling van het plangebied en verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Handelsfuncties worden beperkt tot 400m² per handelsruimte om het kleinschalig karakter te waarborgen.</p>	<p>De zone is bestemd voor de uitbouw van een gemengde projectzone (in functie van stedelijke ontwikkeling) waarin volgende functies zijn toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Meergezinswoningen, zorgwoningen (assistentie-woningen) en gemeenschappelijke woonvormen - Openbare dienstverlening en voorzieningen die kaderen binnen de taakstelling van de overheid: functies van openbaar nut, dienstverlenende activiteiten (algemeen, zorg, cultuur, educatie en jeugdactiviteiten) - Aan wonen verwante voorzieningen: horeca, vrije beroepen, sociaal-culturele inrichtingen, kleinschalige handelsruimte en recreatieve voorzieningen. Handelsactiviteiten worden beperkt tot 400 m² per handelsruimte. - Parkeerfunctie
	Inrichting
	Algemeen
<p>De oppervlakte van de zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling (art.1) bedraagt 38 250m², overeenkomstig met de oppervlakte van de bestemmingszone (zone voor openbaar nut' in het vorige RUP.</p> <p>Omwille van de draagkracht van het gebied wordt behoudens de oppervlakte voor woonfuncties en openbare dienstverlening en voorzieningen, maximaal 6.000m² of +/- 15% van de gerealiseerde totale vloeroppervlakte ingericht voor aan wonen verwante</p>	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. De gehele zone dient als één ruimtelijk en architecturaal samenhangend geheel te worden ontwikkeld, met aandacht voor de architecturale aspecten van het hoofdgebouw (behoud van de kapel als geheel bv.).</p> <p>Elke uitbreiding van het bestaande gebouwencomplex of een nieuwbouwwolume is te motiveren., waarbij het bestaande hoofdgebouw een maximale invulling behoud/krijgt.</p> <p>Behoudens de oppervlakte voor woonfuncties (inclusief zorg en gemeenschappelijke woonvormen) en openbare dienstverlening en voorzieningen kan maximaal 6.000m² van de gerealiseerde totale</p>

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>voorzieningen zoals horeca, handel, sociaal culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. Dit is in overeenstemming met de visie in het masterplan Borgerstein.</p> <p>Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet steeds gekaderd worden binnen een globaal masterplan om bij de beoordeling een globaal beeld te kunnen vormen van de geplande en reeds gerealiseerde ontwikkelingen.</p> <p>In totaal is er een bestaande footprint van ongeveer 9300m² (hoofdgebouw: 8553,25 m² en bijgebouw/werkplaatsen: 678,26 m²) waardoor de B/T momenteel 0,24 bedraagt.</p>	<p>vloeroppervlakte worden ingericht voor aan wonen verwante voorzieningen zoals horeca, handel, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.</p> <p>Parkeren wordt voor inwoners verplicht ondergronds georganiseerd, met uitzondering van hulpdiensten, parkings voor personen met een handicap, dienstvoertuigen,... Bezoekersparkeren kan zowel ondergronds als bovengronds plaatsvinden.</p> <p>Waardevolle karakter van het hoofdgebouw</p> <p>De compositie van het hoofdgebouw en zijn verschillende onderdelen dient maximaal bewaard. De inplanting van de voorgevel ten aanzien van de openbare weg dient hierbij behouden.</p> <p>Het waardevolle karakter van het gebouw dient behouden te blijven met respect voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De geleding en typologie van het gebouw - De kroonlijsthoogte en de nokhoogte van de schuine daken - De bestaande en/of oorspronkelijke materialen voor de gevels - De specifieke architecturale en decoratieve elementen in de gevels - De voorgevel - De binnentuinen <p>Elke verbouwing, uitbreiding of nieuwbouw dient steeds met respect voor het bestaande volume te gebeuren, waarbij de verhoudingen en de geleding,, de structuur en de kenmerkende stijlelementen waarin het gebouw is opgetrokken worden gerespecteerd.</p> <p>Wijzigingen, ontpitten van het volume, volume-uitbreidingen en nieuwbouw die een aangetoonde meerwaarde bieden voor de kwaliteit van de reconversie en de leefbaarheid van het gebouw, kunnen overwogen worden.</p> <p>De constructies of bijgebouwen waarvan de patrimoniumwaarde minder belangrijk is, kunnen het voorwerp uitmaken van grote verbouwingen, renovaties of zelfs vervangingsbouw voor zover zij met respect voor het waardevolle karakter van het bestaande hoofdgebouw worden uitgevoerd.</p> <p>Binnentuinen kunnen ook opgehoogd worden tot op het niveau van de gelijkvloerse ruimtes, op voorwaarde dat het verhoogde maaiveld opnieuw wordt ingericht als een volwaardige binnentuin.</p>

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Op onderstaande afbeelding worden het aantal bouwlagen weergegeven:</p>  <p>Het ophogen van de bestaande binnentuinen heeft tot voordeel dat centraal onder de tuinen een (half)ondergrondse parking kan worden gerealiseerd.</p> <p>De totale vloeroppervlakte bedraagt momenteel</p>	

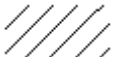
Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
ongeveer 32 000m ² (hoofd- en bijgebouw). De V/T bedraagt momenteel 0,84.	
	<i>Bebouwde delen</i>
	<u>Inplanting</u>
<p>Binnen de bestemmingszone kan nieuwe bebouwing worden voorzien. Deze bebouwing dient in harmonie met de omgeving te zijn.</p> <p>Het noordelijke bijgebouw (beschutte werkplaats) bedraagt 678,26m². Het hoofdgebouw Borgerstein heeft een oppervlakte van 8553,25m². De uitbreiding (30% totale opp. +/- 9300 m²) bedraagt maximum 2800m² footprint. De ondergrondse laag en de binnentuinen zijn hier niet bijgerekend.</p> <p>De verhoogde plint van minstens 1,00m laat een ondergrondse parkeerruimte makkelijker toe. Deze wordt geheel ondergronds ingewerkt zodat er geen afbreuk wordt gedaan aan het historische karakter van de site waarbij de auto, bijna compleet, uit het beeld wordt geweerd.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Een maximale uitbreiding van 30% van de huidige footprint van de bestaande gebouwen is mogelijk (max. 2800m² bijkomend te voorzien). De ondergrondse parking wordt hierin niet meegeteld. Daarnaast kan in geval van wijzigende volumes (afbraak van een volume) ifv verbouwing kan het gewijzigde volume/oppervlakte opnieuw voorzien worden. • Wat betreft de plaatsing van de gebouwen dienen volgende regels te worden gerespecteerd: <ul style="list-style-type: none"> ○ De inplanting van het hoofdgebouw wordt behouden, uitbreiding is mogelijk binnen de harmonieregel. ○ Nieuwe volumes worden toegestaan binnen deze zone. ○ De afstand tot de noordelijke bestemmingsgrens moet minstens 12 m bedragen, opdat de ontsluiting tot het noordelijk gelegen gebied optimaal kan verlopen. ○ Uitbreiding is mogelijk in de binnenruimtes van het gebouw. Er mag geen afbreuk gedaan worden aan de markante voorgevel en de te bewaren kapel achteraan. ○ De noodzakelijke parkeerbehoefte wordt maximaal ondergronds ingevuld. • Alle gevels dienen als kwalitatieve wanden te worden gerealiseerd en in relatie tot de erfgoedwaarde van het gebouw.
	

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Handel- en horecafuncties worden bij voorkeur op het gelijkvloers geplaatst. Daarnaast kunnen specifieke bouwkundige elementen (bv. kapel) uitermate geschikt zijn voor een horeca- of handelsfunctie.</p>	
	<u>Bouwwolume</u>
<p>Voor alle buitengevels en de bedekking van de daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetische materialen. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als volwaardige zichtgevels.</p> <p>Voor de voorgevel is de bebouwing beperkt tot 17,50m hoogte ten aanzien van de weg. Niet voor de voorgevel of achteraan is bebouwing beperkt tot 23,65 t.a.v. de weg. Bouwhoogte achteraan op plannen = 23.79m vanaf het maaiveld.</p> <p>De dakvorm is vrij, maar deze moet harmonieus aansluiten bij de bestaande dakvolumes. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren, waarbij er geen afbreuk wordt gedaan aan het historische karakter.</p> <p>De parkeerbehoefte wordt maximaal ondergronds opgevangen, waarbij gegroepeerd en gestapeld parkeren, al dan niet onder gebouwen, de voorkeur geniet.</p> <p>Omwille van veiligheidsredenen kan afgeweken worden van de opgelegde voorschriften voor gevel- en dakafwerking. Daarbij dient deze minstens met respect voor de bestaande historische gevelementen aangebracht te worden en dient zij bij voorkeur en in de mate van het mogelijke, aangebracht te worden op een onopvallende plaats.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Binnen de zone gelden beperkingen inzake bebouwingsmogelijkheden. Uitbreiding van het hoofdgebouw Borgerstein is enkel mogelijk dmv kwalitatieve en verantwoorde aansluiting of als een constructie op zich. Het aantal bouwlagen blijft bijgevolg gelijk voor het hoofdgebouw. • Uitbreidingen voor de huidige voorgevel van het hoofdgebouw richten zich inzake maximale bouwhoogte naar de nokhoogte van de voorzijde (voorste deel) van het hoofdgebouw. Overige gebouwen richten zich inzake maximale bouwhoogte naar de nokhoogtes van de achterzijde (achterste deel) van het hoofdgebouw • De dakvorm is vrij. • Energievoorzieningen, zoals zonnepanelen, kunnen geplaatst worden op die delen van het gebouw, die niet zichtbaar zijn van op het openbare domein en mits het respecteren van de erfgoedwaarde van het gebouw. • Het realiseren van ondergrondse parkeerruimte is verplicht. De parkeerbehoeften van de woongelegenheden dienen volledig ondergronds (of half ondergronds) binnen de zone voor gemengd stedelijke ontwikkeling te worden opgevangen. Parkeerruimte voor kantoren gebeurt best ondergronds, handel en horeca kan ook mogelijk bovengronds. De parkings worden daarbij gegroepeerd en waar mogelijk gestapeld gerealiseerd. • Onder de bestaande gebouwen en binnentuinen is een ondergrondse laag mogelijk. Onder bijkomende uitbreidingen en nieuwbouw zijn meerdere Ondergrondse lagen mogelijk mbt parkeren. • Het werkelijk aantal parkeerplaatsen wordt afgestemd op de concrete bouwaanvraag en de invulling van de diverse functies. • Het voorzien van een overdekte fietsenberging, voor zowel bewoners als bezoekers, is verplicht. Dit dient bij voorkeur te gebeuren in aansluiting met het hoofdvolume. Als losstaande constructie kan een fietsenberging enkel in transparante materialen worden uitgevoerd. Overige vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegelaten. • Voor de van op de openbare weg (of vanuit het park) zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit van het gevelbeeld ondersteunen of die uitnodigen tot het


Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	betreden van de nieuwe functies <ul style="list-style-type: none"> • Het materiaalgebruik van gevels en daken van de uitbreidingen is vrij maar dient esthetisch en harmonieus afgestemd te worden op de bestaande bebouwing, al kan de architectuur van de nieuwe bebouwing onderling verschillen. Verbouwings-, uitbreidings-, of herstelwerken aan de bestaande gevels en daken (uitbouwen, gevelopeningen,...) dienen steeds uitgevoerd te worden in overeenstemming met de bestaande gevel- en dakmaterialen.
	<i>Onbebouwde delen</i>
<p>Er wordt gekozen voor monoliet als grondbedekking voor verhardingen. Niet enkel omwille van de negatieve pesticidentoets die werd uitgevoerd op het terrein, maar ook omwille van de toegankelijkheid van het hele gebied voor minder mobiele.</p> <p>Totale oppervlakte bestemmingsgebied: 38 250 m² - max bebouwbare opp. 12.100m² = 26 150m². Hiervan kan 70% verhard worden = 18.305m². Zo blijft er nog 7.845m² onverharde ruimte of groen over, dit bedraagt ongeveer 20% van de bestemmingszone, wat maakt dat naast de binnentuinen nog structurele groenvoorzieningen mogelijk zijn. Groenvoorzieningen bovenop ondergrondse constructies worden niet aanzien als verharding.</p> <p>Indien er voor geopteerd wordt om het maaiveld van de binnentuinen op te hogen, en onder de binnentuinen ondergrondse parkings te voorzien, kunnen deze zones uitgesloten worden van bovenstaande regel, op voorwaarde dat, met gedetailleerde berekeningen en uitvoeringsdetails wordt aangetoond dat voldoende buffer voor captatie van regenwater wordt voorzien (bij stedenbouwkundige vergunningsaanvraag). Het verhoogde maaiveld dient opnieuw ingericht te worden als een volwaardige (lees "meer dan extensieve") binnen(dak)tuin. Ook hier dient met voldoende</p>	<p>De niet-bebouwde delen zijn bestemd voor tuinen en aanplantingen en kunnen deels verhard worden in functie van de inrichting van de voortuin, parkings (spoeddiensten, dienstvoertuigen,...) en kleinschalige infrastructuur of speelvelden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bestaande binnentuinen moeten maximaal bewaard blijven en hun groene karakter behouden. • De gebouwen die uitgeven op de binnentuin mogen aanpassingen ondergaan om de toegankelijkheid en veiligheid naar de binnentuinen te vergroten en kunnen volume-uitbreidingen krijgen om hier aan te voldoen. De typologie van de binnentuinen moet behouden blijven en 75% van de oppervlakte dient bewaard te blijven en maximaal het groene karakter te behouden. • De niet-bebouwde en niet-verharde delen zijn bestemd voor tuinen en aanplantingen om de parkfunctie te versterken. • De publieke ruimte wordt kwalitatief ingericht. Er zijn slechts een beperkt aantal bovengrondse parkeerplaatsen mogelijk. Functionele wegmarkeringen of verkeersborden zijn toegelaten. • Ten westen van het hoofdgebouw wordt een groene inplanting voorzien binnen de bestemmingszone om een overgang naar de parkzone te voorzien. • In aansluiting met de toegangen tot het gebouw worden de nodige fietsenbergingen voorzien. Deze wordt uitgevoerd in duurzame materialen, met respect voor de omgeving. • Voet- en fietspaden: Verhardingen worden bij voorkeur aangelegd in monolietverharding. De breedte moet minstens 2,5m bedragen. Wegen kunnen verlicht worden. De gekozen lantaarns of verlichtingsarmaturen dienen respect voor de omgeving uit te stralen en/of bescheiden opgesteld te worden. • Er wordt een maximaal verhardingspercentage van 70% van de onbebouwde delen opgelegd. • Het kleinschalig erfgoed (zoals ommuring, straathekkens,...) dient maximaal bewaard te blijven. Vervanging is slechts mogelijk wanneer herstel onmogelijk geworden is. Het vervangen gebeurt met

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>detaillering van opbouw van het dak aangetoond te worden dat sedimentdikte groot genoeg is voor de aanleg van groendak met middelgrote tot grote planten.</p> <p>De binnentuinen zijn vandaag samen 2900m² qua oppervlakte (noord: 1650m² en zuid: 1250m²).</p> <p>Waardevolle bomen worden maximaal behouden. Dit maakt dat bij ontwikkelingen in aansluiting met waardevolle groenbestanden de nodige maatregelen worden genomen om de bomen zelf te behouden en de waterhuishouding in de wortelzone te optimaliseren bv. retourbemaling bij werkzaamheden). De gemeente zal op inrichtingsniveau bekijken welke bomen best bewaard blijven (advies groendienst).</p> <p>De bestaande afsluitingen op de zonegrenzen worden zoveel mogelijk verwijderd, behoudens de bakstenen muren. Hierdoor zal de relatie tussen park en gebouw opnieuw versterkt kunnen worden.</p>	<p>respect voor de historische context en architectuur.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Waardevolle bomen moeten maximaal behouden blijven tenzij deze omwille van veiligheidsaspecten dienen verwijderd te worden. Dit maakt dat bij ontwikkelingen in aansluiting met waardevolle groenbestanden de nodige maatregelen worden genomen om de bomen zelf te behouden en de waterhuishouding in de wortelzone te optimaliseren. • Aanpassingen aan het reliëf zijn toegestaan om de toegankelijkheid te verbeteren en voor de aanleg van terrassen en tuinrichting. Om deze te realiseren zijn keermuren en constructies toegestaan voor zover zij maximaal worden geïntegreerd in de parkaanleg.

Art. 1 *Bis: Zone voor tuinen en terrassen (overdruk)*

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Gebiedscategorie: wonen
	Bestemming
<p>De bestemmingszone vormt een overdrukzone bovenop art.1 Gemengde projectzone. Binnen de overdruk wordt geen bebouwing toegelaten en geldende de verhardingspercentages binnen art.1.</p> <p>Doel is het versterken van de binding tussen het gebouw en het achterliggende park als een landschappelijke overgangszone.</p>	<p>De zone is bestemd voor de uitbouw van een tuinzone waarin volgende functies zijn toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tuininrichting - Waterbuffering - Natuurinrichting - Terrassen - Parkeren
	Inrichting
	<i>Algemeen</i>
<p>Er wordt een afstand van 10m uit de achtergevel van het hoofdgebouw genomen voor aanvullende constructies, waarna de zone voor het invullen ifv tuinen, terrassen,... een plaats krijgt. Op deze manier wordt bouwen tot tegen het bestaande park niet toegestaan. Het groen kan zich verder ontwikkelen binnen deze overdrukzone.</p> <p>Parkeren kan ondergronds worden gerealiseerd als uitloper van de parking onder de bouwzone. Bovengronds parkeren wordt slechts zeer beperkt toegestaan.</p>	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Hierbij dient een zekere eenheid nagestreefd op het vlak van materiaalgebruik, meubilair en beplanting. Het oprichten van fietsenbergingen is onder meer mogelijk mits inpassing in de omgeving.</p> <p>Waardevolle bomen moeten behouden blijven tenzij deze omwille van veiligheidsaspecten dienen verwijderd te worden. Aanpassingen aan het reliëf zijn toegestaan om de toegankelijkheid te verbeteren en ifv aanleg van terrassen en ifv tuininrichting. Om deze te realiseren zijn keermuren toegestaan voor zover zij maximaal worden geïntegreerd in de parkaanleg.</p> <p>Parkeren wordt bovengronds beperkt toegestaan in functie van een ontsluiting voor laden en lossen en voor personen met een verminderde mobiliteit. Ondergronds kan de parking vanuit de bouwzone doorlopen tot in de zone voor tuinen en terrassen. Een aparte parkeergebouw en een ondergrondse parking met een eigen in- en uitrit binnen de zone voor tuinen en terrassen wordt niet toegestaan.</p>

Art. 2 Zone voor park

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Gebiedscategorie: parkgebied
	BESTEMMING
	Het park is een gebied met een historische, landschappelijke en ecologische waarde. Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het groen met zijn parkachtig karakter. Het gebied heeft tevens een sociale functie.
	INRICHTING
<p>Borgerstein wil het park uitspelen als een ontmoetingsruimte tussen haar bewoners, bezoekers en de omgeving. Het voorzien van kleine constructies zoals een kiosk, speeltuigen, ... is bedoeld voor de bewoners, maar ook voor de bezoekers van het park.</p> <p>De gemeente zal op inrichtingsniveau bekijken welke bomenrijen en waardevolle bomen best bewaard blijven (advies groendienst) en die ook vrijwaren naar de toekomst toe.</p> <p>Het gesloten karakter van het park wordt verbroken en zachte verbindingen richting Tuinstraat en Schorsemolenstraat zijn voorzien.</p> <p>De oppervlakte van de bestemmingszone bedraagt ongeveer 45 055m². Er is ongeveer 2% (900m²) mogelijk ivf gezamenlijke oppervlakte van vaste constructies en dit behoudens constructies ivf natuurbeheer en</p>	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>De zone voor Borgersteinpark is een landschappelijk waardevolle groene ruimte. Naast de zone voor parkeren (art.2 bis), ontsluiting (art.3) en toeleveringsweg (art.4) is de inrichting van de zone gericht op het behoud en de aanleg van groen met een parkachtig karakter en het behoud en de ontwikkeling van natuurlijke elementen. De vijver in het park dient behouden in functie van hemelwaterbuffering.</p> <p>Binnen het domein zijn een aantal dreefstructuren, bomenrijen en waardevolle bomen aanwezig. Deze worden maximaal behouden.</p> <p>In het gebied kunnen werken toegelaten worden die noodzakelijk zijn voor het behoud en de uitbouw van het parkgebied als groene ruimte (zone tussen huidige park en hoofgebouw Borgerstein bv.), als voor het openstellen van de parkzone en de inrichting van het gebied als recreatiezone (speelzones bv.).</p> <p>Er zijn bovengronds geen vaste constructies toegestaan met uitzondering van kleine vaste constructies die de toegankelijkheid van de parkzone vrijwaren en van kleine aan het park gelieerde gebouwtjes en infrastructuren (bv. kiosk, tuinberging, speeltuigen, schuilhokken voor dieren,...). De gezamenlijke oppervlakte van alle losstaande constructies bedraagt maximaal 900m². De invulling wordt niet als één constructie gerealiseerd, maar er worden meerdere constructies verspreid voorzien in het parkgebied. Tijdelijke constructies voor activiteiten of evenementen is toegelaten.</p>

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
waterhuishouding.	Het oprichten van een fietsenberging is verplicht in het kader van de sociale en recreatieve functie. Deze wordt uitgevoerd in transparante materialen, met respect voor de omgeving en zijn tevens inbegrepen in de 900m ² aan gezamenlijke oppervlakte van constructies.
Tijdelijke constructies voor één- of meerdaagse activiteiten of evenementen zijn niet vergunningsplichtig. Het gaat om verschillende verspreide kleinschalige constructies en gebouwen in het parkgebied.	BEBOUWINGSVORM <ul style="list-style-type: none"> • Kleinschalige constructies die toegankelijkheid vrijwaren of aan park gelieerde infrastructuren: <ul style="list-style-type: none"> • Max. 900m² , alle constructies samen • beperkt tot 1 bouwlaag van maximaal 4m hoog voor de gesloten constructies
<p>Het groene karakter van het park wordt maximaal gevrijwaard. Om het groene karakter te vrijwaren worden hoogstambomen zoveel als mogelijk behouden. Indien gewenst wordt gebruik gemaakt van streekeigen gewassen om dit karakter te versterken.</p> <p>Een toetsing aan de principes van harmonisch park- en groenbeheer kan als leidraad gelden.</p>	ONBEBOUWDE DELEN <p>De niet bebouwde en verharde delen dienen als private of collectieve groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd in functie van het versterken van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden. Waardevolle bomen moeten behouden blijven. Aanpassingen aan het reliëf zijn toegestaan om de toegankelijkheid binnen de parkzone te verbeteren. Om deze reliëfwijzigingen te realiseren zijn keermuren toegestaan voor zover zij maximaal worden geïntegreerd in de parkaanleg. Overige reliëfwijzigingen als parkinrichting kunnen aanvaard worden voor zover die de waterhuishouding en natuurbeheer binnen de zone kan verzekeren.</p> <p>Overige reliëfwijzigingen kunnen aanvaard worden voor zover ze niet meer dan 0,50m bedragen tot het bestaande maaiveld en voor zover de afvoer van het oppervlaktewater op eigen perceel kan verzekerd worden. Enkel in functie van waterhuishouding en ifv natuurinrichting kan afgeweken worden van deze 0,50m.</p> <p>Er wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen die integreerbaar zijn in het parkgebeuren. Verhardingen worden minstens voor de hoofdverbindingen in het park uitgevoerd in monolietverharding, dit om de toegankelijkheid te bevorderen voor minder mobiele. Voet- en fietswegen kunnen aangelegd worden, met respect voor het landschap</p> <p>De bestaande muurconstructies kunnen behouden worden op de randen van de bestemmingszone. Het hekwerk tussen gebouw Borgerstein (art.1) en de parkzone wordt waar mogelijk verwijderd. Nieuwe afsluitingen worden verplicht in draad of haag uitgevoerd. Gemotiveerd afwijken is toegestaan voor het lokaal plaatsen van muurconstructies in gevelsteen.</p> <p>Opwaardering en aanplant van nieuwe gewassen gebeurt maximaal door middel van streekeigen soorten.</p> <p>Er mag eveneens beperkte verlichting aangebracht worden met respect voor de omgeving.</p>


Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Aangezien de onmiddellijke omgeving gekenmerkt wordt door muurconstructies met verschillende hoogtes en in rode baksteen, kan dit principe doorgetrokken worden als afsluitingsmogelijkheid.</p>	<p>Kleinschalig erfgoed</p> <p>Het kleinschalig erfgoed dat aanwezig is in deze zone (zoals ommuring, straathekken, ...) dient maximaal bewaard te blijven. Vervanging is slechts mogelijk wanneer herstel niet meer mogelijk is. Het vervangen van het kleinschalig erfgoed dient met respect voor de historische context uitgevoerd te worden.</p>

Art. 2 *Bis: Zone voor parkeren (overdruk)*

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	
	BESTEMMING
<p>De basisbestemming blijft behouden en kan op termijn worden gerealiseerd mocht de behoefte aan parkeerfaciliteiten zijn achterhaald of er gekozen wordt voor een andere invulling.</p> <p>De parkeerzone mag in geen elk geval buiten de bestemmingszone (overdruk) vallen. Hierdoor blijft het groenscherm visueel aanwezig en zorgt het voor het typische karakter vanaf de randen van het plangebied. De groenzones moeten benadrukt blijven.</p> <p>De ruimtelijke integratie kan slaan op het behouden van een pleinruimte voor occasionele activiteiten, in aansluiting met het park, of het voorzien van groenelementen in functie van de landschappelijke integratie in zijn omgeving.</p>	<p>De zone in overdruk is bestemd voor het inrichten van een parking en bijhorende voorzieningen met aandacht voor de ruimtelijke integratie ervan. De overdruk bevindt zich bovenop de zone voor park (art.2).</p> <p>De parkeerplaatsen zijn gekoppeld aan de nieuwe functies binnenin het hoofdgebouw Borgerstein (art.1) en in functie van de toegankelijkheid van het park voor het publiek.</p>
	INRICHTING
<p>Om de parkeerdruk op de omgeving op te vangen wordt bijkomend de nodige ruimte voorzien voor het realiseren van een parking op maaiveld niveau. Het oprichten van een parkeergebouw of parkeertoren is hier evenwel niet toegelaten. Het gedeelte van de zone dat niet wordt</p>	<p>Binnen deze zone kunnen parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waarbij de nodige ruimte moet worden voorzien voor de toegankelijkheid van deze parkeerplaatsen. Het oprichten van een parkeergebouw of parkeertoren is niet toegelaten.</p> <p>De parking zelf moet een voldoende groen aspect vertonen. Er wordt verplicht 1 boom opgenomen per 10 parkeerplaatsen. De toegang tot de parking verloopt via aanliggende zones (art.1 en art.2) zoals indicatief</p>

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>ingericht als parking krijgt ofwel een inrichting als plein of multifunctionele ontmoetingsruimte of een inrichting als groenzone.</p> <p>De norm van 30m² per parkeerplaats kan bij de inrichting worden nagestreefd om een voldoende groene afwerking mogelijk te maken.</p> <p>Kleinschalige constructies binnen de zone voor parkeren kunnen bovenop de vastgelegde gezamenlijke oppervlakte voor constructies voorzien worden.,</p>	<p>aangegeven op het grafisch plan.</p> <p>De verharding van de parkeerplaatsen dient te worden uitgevoerd in een waterdoorlatende verharding zoals elementverharding, grasdallen, grasraattegels, steenslag of ander materiaal dat de infiltratie van de bodem verzekerd. De verharding van de ontsluitingswegen is vrij en wordt bij voorkeur uitgevoerd in monolietverharding.</p> <p>Kleinschalige constructies kunnen bovenop de vastgelegde gezamenlijke oppervlakte voor constructies, met name 900m², voorzien in art.2, gerealiseerd worden.</p> <p>Functionele wegmarkeringen of verkeersborden zijn toegelaten.</p> <p>Het oprichten van een fietsenberging is wenselijk. Deze wordt uitgevoerd in transparante materialen, met respect voor de omgeving.</p>

Art. 3 Ontsluitingsweg (indicatief)

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Gebiedscategorie: lijninfrastructuur
	BESTEMMING
<p>Gemotoriseerd verkeer is toegestaan met het oog op de ontsluiting van de site en tot toegang naar de ondergrondse parking en de bovengrondse parkeerzones.</p> <p>Langs de voorgevel van het hoofdgebouw Borgerstein, wordt slechts beperkt gemotoriseerd verkeer toegelaten (cfr. Artikel 4 toeleveringsweg). De voortuinzone wordt aan de zachte weggebruiker gegeven.</p>	<p>De zone vervult een ontsluitingsfunctie voor gemotoriseerd en niet gemotoriseerd verkeer alsook een verblijfsfunctie. De strook is bestemd voor de aanleg van de wegenis (bediening- en ontsluitingswegen).</p> <p>De ontsluitingswegen zijn indicatief weergegeven op het grafisch plan en kunnen afwijken binnen marges.</p>
	INRICHTING
	<p>De inplanting van de ontsluitingsweg binnen de bestemmingszone is vrij tussen de weergegeven begin- en eindpunten. De zone voor ontsluiting heeft een maximale breedte van 10m, waarvan maximum 6m verhard kan worden. Voor de toegangen aan de IJzerenveld en de bovengrondse parkeerzone (art.2 bis) kan hiervan worden afgeweken in functie van de aansluiting met de straat.</p> <p>De afstand van de verharding tot een andere bestemmingszone dient minstens 3m te bedragen indien de grens van de bestemmingszone gelijk valt met een eigendomsgrens.</p> <p>Enkel constructies in overeenstemming met de bestemming zijn toegelaten zoals verlichtingsapparatuur, straatmeubilair, signalisatie, kunstwerken e.d. en installaties behorend bij ondergrondse nutsleidingen. Andere constructies zijn toegelaten voor zover ze bijdragen tot de kwaliteit van de wegen en parking. De aanleg van beplanting is tevens mogelijk. De gekozen lantaarns of verlichtingsarmaturen dienen respect voor de omgeving uit te stralen en/of bescheiden opgesteld te worden.</p> <p>Binnen de zone kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en</p>

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	riolering aangelegd worden.

Art. 4 Toeleveringsweg (indicatief)

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Gebiedscategorie: lijninfrastructuur
	BESTEMMING
Langs de voorgevel van het hoofdgebouw Borgerstein, wordt beperkt gemotoriseerd verkeer toegelaten. De voortuinzone wordt aan de zachte weggebruiker gegeven.	De indicatieve lijnaanduiding is bestemd voor de aanleg van een toeleveringsweg/dienstenweg en laden & lossen. Deze kunnen tevens als ontsluiting voor langzaam verkeer dienen.
	INRICHTING
Onder maximaal waterdoorlatende materialen wordt o.a. grasdallen verstaan. Grasdallen hebben eveneens de eigenschap dat ze een groen karakter van het park niet hypothekeken. Op deze manier kan de relatie tussen het hoofdgebouw Borgerstein (art.1) en het park (art.2) versterkt worden en wordt er geen extra barrière gecreëerd.	<p>De zone voor toeleveringsweg heeft een maximale breedte van 10m, waarvan maximum 5m verhard kan worden, behoudens de noodzakelijke keerpunten. De verharding moet maximaal waterdoorlatend zijn voor zoverre dit niet om redenen van milieutechnische aard te vermijden is.</p> <p>De afstand van de verharding tot een andere bestemmingszone dient minstens 3m te bedragen indien de grens van de bestemmingszone gelijk valt met een eigendomsgrens.</p> <p>De weg kan verlicht worden. De gekozen lantaarns of verlichtingsarmaturen dienen respect voor de omgeving uit te stralen en/of bescheiden opgesteld te worden. Functionele wegmarkeringen of verkeersborden zijn toegelaten.</p> <p>Binnen de zone kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering aangelegd worden.</p>

**GEMEENTE SINT – KATELIJNE - WAVER
RUP BORGERSTEIN – ONTWERP RUP**

***Niet verordend deel
Toelichtingsnota***

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in de zitting
van 29-05-2017

Ondertekenaars,

Opdracht voorzitter d.d. 15.01.2013

Bij toepassing art. 183 gemeentedecreet

Gunter Desmet
Gemeentesecretaris

Kristof Sels
Burgemeester

COLOFON

Opdracht:

RUP Borgerstein
Toelichtingsnota

Sint-Katelijne-Waver

Opdrachtgever:

Gemeente Sint-Katelijne-Waver
Lemanstraat 63
2860 Sint-Katelijne-Waver

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Berchem (Antwerpen)

T : +32(0)3 221 55 00

F : +32 (0)3 221 55 01

www.anteagroup.be

BTW: BE 414.321.939

RPR Antwerpen 0414.321.939

IBAN: BE81 4062 0904 6124

BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

2295923037.doc/bnu/kja

Datum:

Oktober 2015
December 2015
April 2016
November 2016
Mei 2017

status / revisie:

Vorstudie
Voorontwerp RUP
Voorontwerp RUP rev 01
Ontwerp RUP
Ontwerp RUP DV

Vrijgave:

Koen Janssens, Expert ruimtelijke planning

Projectmedewerkers:

Bert Nussbaum, Adviseur
Koen Janssens, Expert ruimtelijke planning

© Antea Belgium nv 2017

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

INHOUD

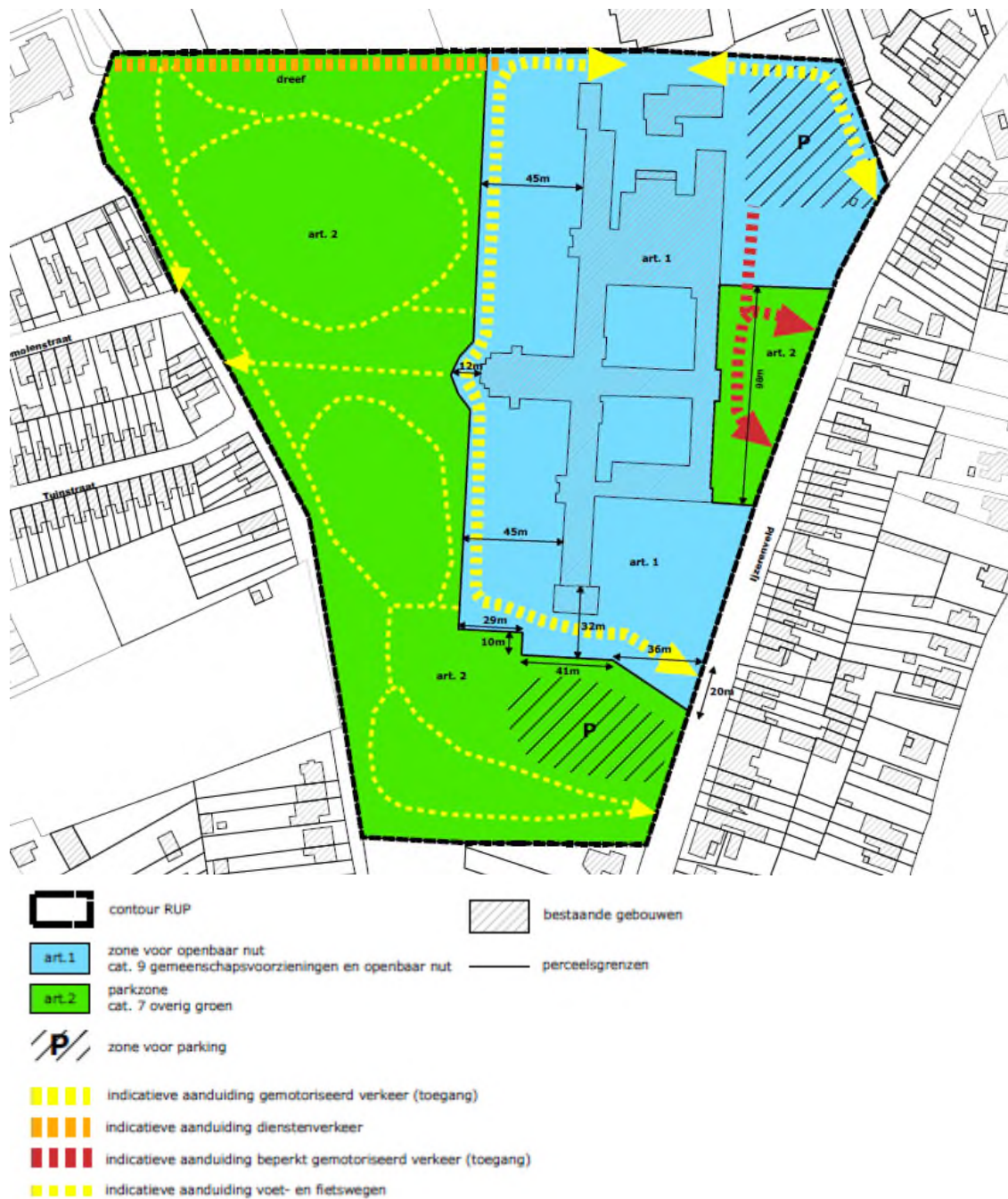
1	INLEIDING	4
1.1	OPDRACHTOMSCHRIJVING.....	4
1.2	SITUERING PLANGEBIED	5
1.3	AFBAKENING RUP	7
2	JURIDISCH KADER	8
2.1	SAMENVATTENDE TABEL	8
2.2	GEWESTPLAN	9
2.3	PRUP AFBAKENING REGIONAALSTEDELIJK GEBIED MECHELEN.....	10
2.4	NATURA 2000 / VEN	11
2.5	BUURT- EN VOETWEGEN	11
2.6	CULTUREEL ERFGOED	12
3	BELEIDSKADER EN RELEVANTE STUDIES	14
3.1	STRUCTUURPLANNING	14
3.2	OPEN RUIMTEBELEID	17
3.3	MOBILITEIT.....	20
3.4	INTEGRAAL WATERBEHEER.....	22
4	ONDERZOEK EN ANALYSE	26
4.1	PLANGEBIED OP MACRO-SCHAAL	26
4.2	PLANGEBIED OP MICRO-SCHAAL	27
4.3	KNELPUNTEN, KWALITEITEN EN POTENTIES.....	39
5	VISIE	40
5.1	CONCEPTEN	40
6	GRAFISCH PLAN EN PLANOPTIES	45
6.1	PLANOPTIES EN BESTEMMINGEN	45
6.2	MOTIVATIE VAN DE PLANOPTIES.....	45
6.3	LIMITATIEVE OPGAVE VAN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN	46
6.4	RUIMTEBALANS	47
6.5	REGISTER POTENTIËLE PLANSCHADE, PLANBATEN, KAPITAALSCHADE EN GEBRUIKERSCOMPENSATIE ...	47
7	SCREENING PLAN-MER-PLICHT	49
7.1	CONCLUSIE VERZOEK TOT RAADPLEGING	49
7.2	PROCEDURE PLAN-MER-SCREENING EN BESLISSING DIENST MER	50
8	WATERPARAGRAAF – CONCLUSIE WATERTOETS	51
9	ARCHEOLOGIE	52
10	BIJLAGEN	53

1 Inleiding

1.1 Opdrachtomschrijving

De gemeente Sint-Katelijne-Waver stelde een RUP op waardoor de gemengde zorginstelling Borgerstein kan uitbreiden. Dit RUP werd goedgekeurd door de deputatie in 2011.

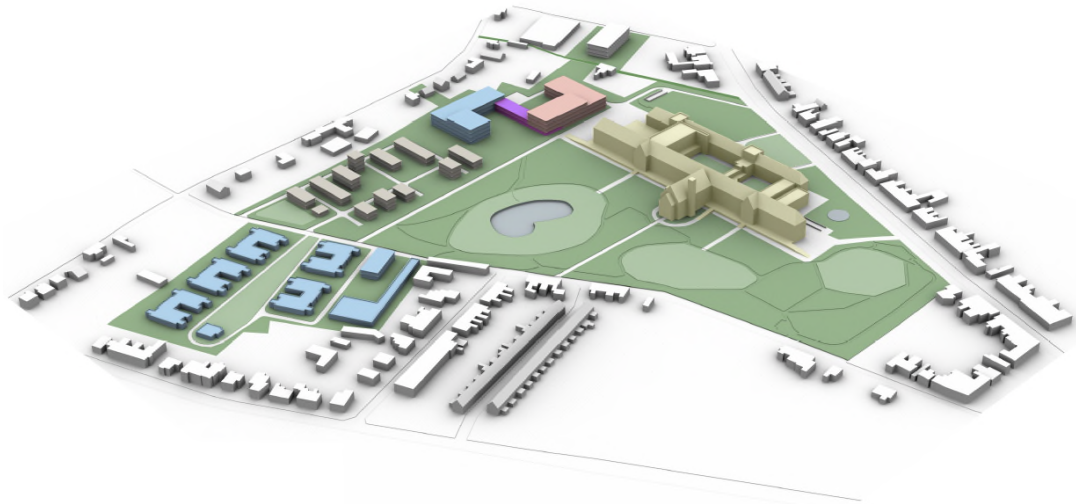
Tijdens zeer recente ontwikkelingen binnen het plangebied kwamen echter verschillende knelpunten naar boven. Zo is gebleken dat het aanpassen van het bestaande gebouw van de zorginstelling aan de actuele normen en noden van de bewoners niet haalbaar is. Daarop stelde de eigenaar een ontwerper aan voor het opstellen van een visie voor de toekomstige ontwikkeling van de site.



Figuur 1-1 Grafisch Plan RUP Borgerstein 1.0.

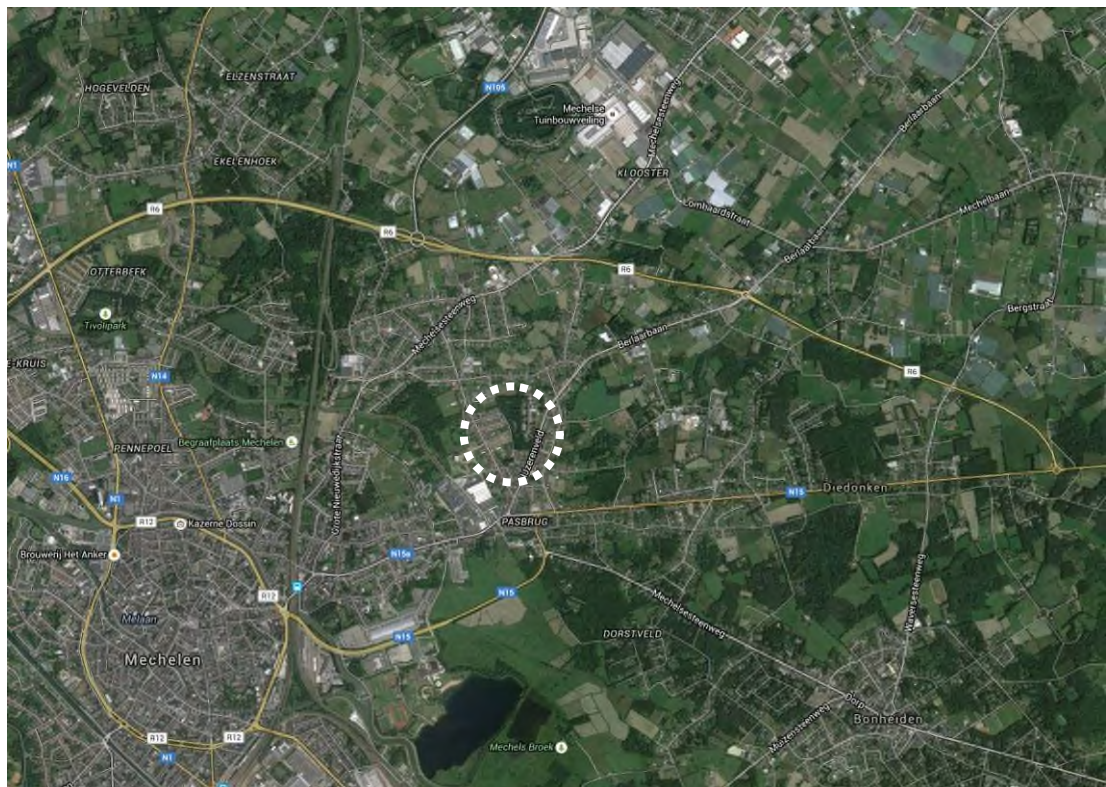
De visie of masterplan dient doorvertaald te worden in een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan of masterplan. Het bestaande RUP Borgerstein wordt door dit RUP herzien.

- De actuele visie op het plangebied houdt rekening met het verhuizen van de bestaande functie van zorginstelling naar een nieuwe ontwikkeling ten noorden van het plangebied en het herontwikkelen van het gebouw Borgerstein voor meergezinswonen (<100 appartementen) en beperkt kantoren voor de private markt.



Figuur 1-3 Masterplan campus Borgerstein - 3D Visualisatie

1.2 Situering plangebied



Figuur 1-2 Situering plangebied RUP 'Borgerstein', bron Google Maps

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van Mechelen, aangrenzend aan Nekkerspoel. Ten noorden ligt de R6, terwijl ten zuiden de N15 van oost naar west loopt. De N15a – IJzerenveld – Berlaarbaan is de belangrijkste Zuid-oost georiënteerde as en komt aan de oostzijde voorbij aan het plangebied.

De omgeving van het plangebied is grotendeels bebouwd, alleen ten noorden van het huidige RUP liggen nog enkele onbebouwde percelen woongebied die potentieel aangesneden kunnen worden. Op deze percelen wordt de nieuwe ontwikkeling van de zorginstelling voorzien. Deze percelen behoren echter niet tot het plangebied van het RUP.



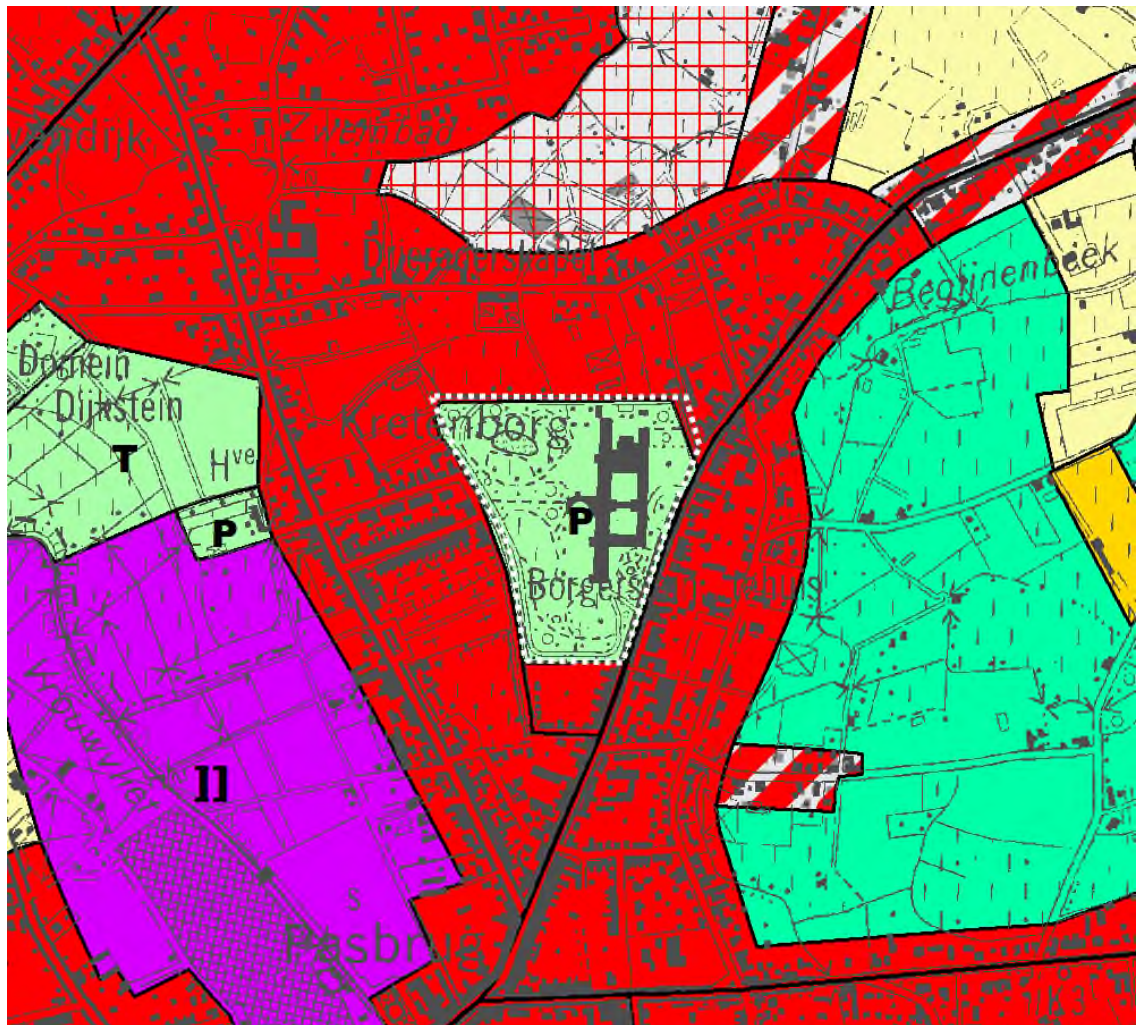
Figuur 1-2 Potentieel aan te snijden woongebied, aan noordzijde van het plangebied.

2 Juridisch kader

2.1 Samenvattende tabel

Type plan	Kenmerken
<i>Gewestplan(nen)</i>	Gewestplan nr. 15 Mechelen (KB 05/08/1976) en gedeeltelijk gewijzigd op 03/04/2001: - parkgebied (woongebied rondom park)
<i>Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen</i>	Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen (18/07/2008)
<i>Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen</i>	Geen
<i>Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen</i>	RUP Borgerstein 1.0, MB 04.04.2011
<i>Algemene plannen van aanleg</i>	Geen
<i>Bijzondere plannen van aanleg</i>	Geen
<i>Verkavelingsvergunningen</i>	Geen
<i>Gemeentelijke rooilijnplannen</i>	Geen
<i>Habitatrichtlijngebieden</i>	Geen
<i>Vogelrichtlijngebieden</i>	Geen
<i>Gebieden van het VEN – 1e fase</i>	Geen
<i>Beschermde monumenten</i>	Gebouw Borgerstein opgenomen in inventaris VIOE (bouwk. erfgoed)
<i>Beschermde landschappen</i>	Geen
<i>Beschermde stads- en dorpsgezichten</i>	Geen
<i>Vastgestelde ankerplaatsen</i>	Geen
<i>Beschermingszones grondwaterwinningen</i>	Geen
<i>Polders en wateringen</i>	Geen
<i>Buurt – en voetwegen</i>	Buurtweg nr. 1: grotendeels IJzerenveld, verdwenen in voortuin plangebied
<i>Herbevestigde agrarische gebieden</i>	Nee

2.2 Gewestplan



Figuur 2-1 Uittreksel gewestplan, bron: geopunt

Het plangebied is gelegen in het gewestplan van Mechelen (nr. 15) goedgekeurd bij KB van 05/08/1976 en gedeeltelijk gewijzigd op 03/04/2001.

Het plangebied ligt in een parkgebied volgens het gewestplan en is ontsloten door woongebied. Daarnaast zien we ook nog in het paars dat er milieubelastende industrieën in de onmiddellijke omgeving aanwezig zijn, maar ook woonuitbreidingsgebied en een groot bosgebied ten oosten.



Figuur 2-2 Parkgebied langs zorginstelling Borgerstein.

2.3 PRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen

Begin 1998 is Studiegroep Omgeving in opdracht van de Vlaamse overheid begonnen aan een onderzoek naar de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van het stedelijk gebied Mechelen. Dit onderzoek had als doel te komen tot een voorstel van afbakeningslijn en tot een actieprogramma van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in het Mechelse.

Na het openbaar onderzoek volgde de definitieve vaststelling door de Vlaamse regering op 18 juli 2008 (BS 12 augustus 2008). Dit RUP deelt Borgerstein in bij het stedelijk gebied Mechelen zonder een bestemmingswijziging van het gewestplan door te voeren. Het RUP is geschorst door de Raad van State.

Het projectgebied valt volledig in het stedelijk gebied. Dit betekent dat er voor het projectgebied een stedelijk beleid dient gevoerd te worden. Concreet betekent dit dat de site Borgerstein een bovenlokale rol speelt in de omgeving en op gepaste wijze aan het behoeft patroon moet kunnen beantwoorden.



Figuur 2-2 afbakening regionaalstedelijk gebied, bron PRUP

2.4 *Natura 2000 / VEN*

Speciale beschermingszones

Het plangebied is niet gelegen in een speciale beschermingszone. Er bevinden zich geen speciale beschermingszones in de onmiddellijk omgeving.

VEN/IVON

Het gebiedsgericht beleid van het natuurdecreet houdt de ontwikkeling van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON) in. Het natuurdecreet legt de voorschriften en geboden in VEN en IVON vast.

Er bevindt zich geen VEN/IVON gebied in het plangebied.

2.5 *Buurt- en voetwegen*



Figuur 2-3 Uittreksel uit de atlas van de Buurt- en Voetwegen, bron: provincie Antwerpen

De atlassen van de Buurtwegen werden opgemaakt in opvolging van de wet van 10 april 1841. Deze wet op de buurtwegen is nog steeds van kracht.















Volgende buurt- en voetwegen liggen in of grenzen aan het plangebied:

- Buurtweg nr. 1: grotendeels IJzerenveld, deels over voortuin van Borgerstein (niet meer zichtbaar), deze weg wordt niet door de ontwikkelingen gehypothekeerd.

2.6 Cultureel Erfgoed



Figuur 2-4 Uittreksel uit geoloket onroerend erfgoed, bron <https://geo.onroerenderfgoed.be>

 Beschermd Monumenten	 Aangeduide Ankerplaatsen	 Landschapsatlas Ankerplaatsen	 Bouwkundige Relicten vastgesteld
 Beschermd Landschappen	 Unesco buffers	 Bouwkundige Gehelen vastgesteld	 Bouwkundige Relicten niet vastgesteld
 Beschermd Stads- en dorpsgezichten	 Unesco contouren	 Bouwkundige Gehelen niet vastgesteld	 Orgels
 Beschermd Archeologische Zones			 Wereldoorlog Relicten

Het agentschap Onroerend Erfgoed bereidt het onroerend erfgoedbeleid in Vlaanderen voor en voert het uit. Vanuit die optiek inventariseert en beschermt het gebouwen, landschappen, archeologische sites en varend erfgoed. Deze informatie wordt opgeslagen in de digitale inventaris onroerend erfgoed. Deze biedt informatie over bouwkundig erfgoed, archeologische vindplaatsen, erfgoedlandschappen, orgels, wereldoorlog-erfgoed, tuinen en parken, maritiem en varend erfgoed.

Het plangebied kent een aantal bouwkundige relictten in de nabije omgeving. Op de site zelf is er het verzorgingstehuis Borgerstein, dit dateert uit het interbellum. Andere bouwkundige relictten zijn te vinden rondom het parkgebied. Hier bevindt zich eenheidsbebouwing, stadswoningen van de eerste helft van de 20^e eeuw en de kapel Onze-Lieve-Vrouwe, een beschermd monument waarvan de toegangsdreef tevens beschermd is als stads- en dorpsgezicht. Ook de Cretenburghoeve ten noorden is een beschermd monument en een bouwkundig relict.



Figuur 2-5 Eenheidsbebouwing / stadswoningen van de eerste helft van de 20^e eeuw.

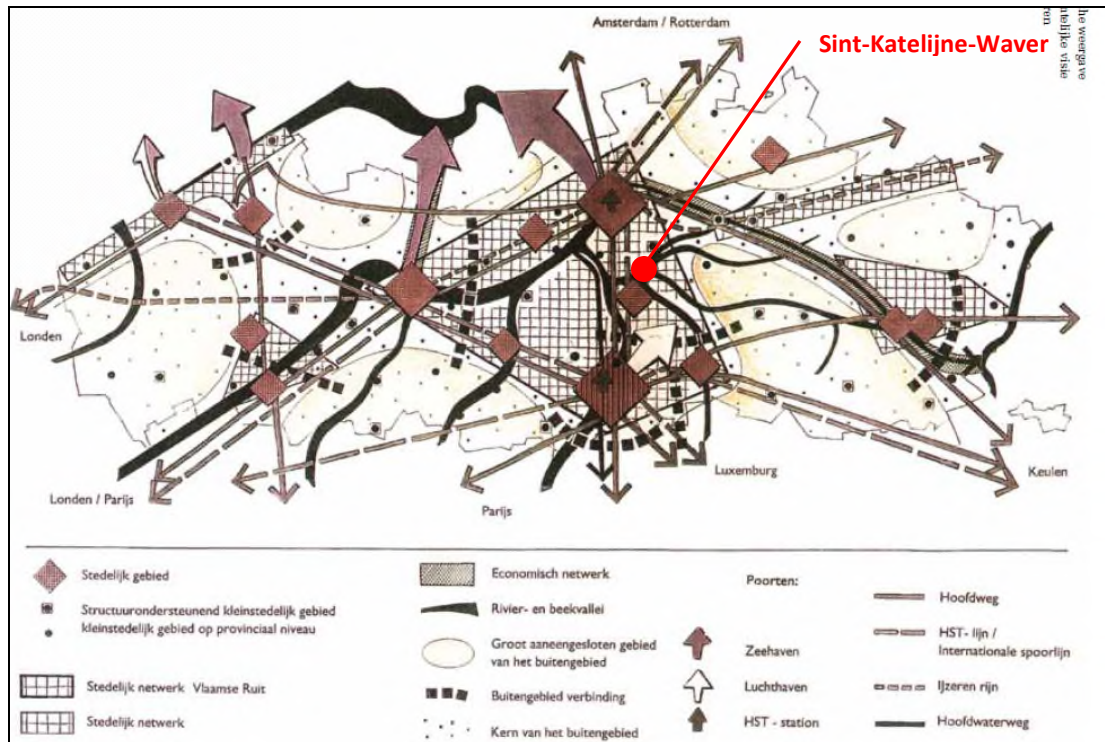


Figuur 2-6 Zorginstelling Borgerstein, achterzijde gebouw

3 Beleidskader en relevante studies

3.1 Structuurplanning

3.1.1 Sint-Katelijne-Waver in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)



Figuur 3-1 gewenste structuur Vlaanderen met situering Sint-Katelijne-Waver, bron RSV nederzettingsstructuur

De nederzettingsstructuur bestaat uit het samenhangend geheel van bebouwing in het buitengebied. Onder bebouwing worden zowel woningen, bedrijfsruimten, industriële gebouwen, recreatieve en toeristische bebouwing als bebouwing voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen verstaan. De nederzettingsstructuur bestaat met name uit kernen (hoofddorpen en woonkernen), uit linten, uit verspreide bebouwing en uit bebouwde perifere landschappen (waarin alle andere nederzettingvormen voorkomen).

De nederzettingsstructuur staat in nauwe relatie met de andere structuurbepalende elementen van het buitengebied, met name de natuurlijke structuur, de agrarische structuur, de bosstructuur, de landschappelijke structuur en de infrastructuur (wegen, water en spoor). De nederzettingsstructuur is gericht op het duurzaam functioneren van wonen en werken. Zij bevindt zich kwantitatief en kwalitatief in een ondergeschikte relatie tot de natuurlijke en agrarische structuur en tot de bosstructuur. De woon- en werkfunctie kan echter op bepaalde plaatsen in het buitengebied ook de hoofdfunctie zijn waaraan dan ruimtelijke voorwaarden vanuit de open ruimte functies (natuur, landbouw, bosbouw) worden gekoppeld.

Volgens het richtinggevend gedeelte van het RSV behoren delen van Sint-Katelijne-Waver tot het regionaalstedelijk gebied Mechelen. Voor deze gebieden zal een stedelijk beleid gevoerd worden. Andere delen van Sint-Katelijne-Waver behoren tot het buitengebied. De verschillende beekvalleien en bosrestanten vormen belangrijke elementen van de natuurlijke structuur. De Nete is een riviervallei van Vlaams belang. De gemeente maakt ook deel uit van een belangrijk agrarisch gebied gelegen tussen Mechelen, Heist-op-den-Berg en Lier. De nadruk ligt hier op glastuinbouw.

Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur

Dit planningsproces houdt de beleidsmatige herbevestiging in van de gewestplannen door het afbakenen van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur. Binnen deze afbakening worden een aantal perimeters gedefinieerd, waarbinnen bepaalde bestemmingen van de bestaande rechtsgeldige gewestplannen, algemene en bijzondere plannen van aanleg (APA en BPA's), en ruimtelijke uitvoeringsplannen van de drie planningsniveaus beleidsmatig herbevestigd worden. Het gaat over: agrarische gebieden, natuurgebieden, bosgebieden en overige groengebieden.

De bestaande gewestplanvoorschriften, de omzendbrieven omtrent de toepassing van de gewestplanvoorschriften en de decretale bepalingen die bepaalde werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen toelaten buiten de geëigende bestemmingszone blijven onverminderd van toepassing. Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen worden beoordeeld op basis van deze bepalingen.

In een eerste fase werden de gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) afgebakend in 'grote eenheden natuur' (GEN) en 'grote eenheden natuur in ontwikkeling' (GENO). Een RUP dat de natuurlijke elementen binnen deze gebieden betekenisvol aantast is gebonden aan de opmaak van een 'passende beoordeling'.

3.1.2 Sint-Katelijne-Waver in het Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen (RSPA)

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen, goedgekeurd op 10 juli 2001, is het meest directe beleidsdocument van de Hogere Overheid met betrekking tot ruimtelijke ordening voor de gemeente Sint-Katelijne-Waver. In het structuurplan is de bestaande ruimtelijke structuur van de provincie voorgesteld samen met het richtinggevend deel en de bindende bepalingen.

Sint-Katelijne-Waver behoort tot de Antwerpse fragmenten, in het bijzonder de deelruimte "Het Mechelse" en het "Mechels rasterlandschap".

Een addendum PRS Antwerpen bundelt de voorstellen tot tekstwijziging als gevolg van de actualisatie en gedeeltelijke herziening van het Provinciaal ruimtelijk structuurplan Antwerpen. De partiële herziening werd goedgekeurd bij ministerieel besluit d.d. 4/05/2011.

Sint-Katelijne Waver wordt geselecteerd als (woon)kern binnen de regionale woningmarkt van Mechelen.

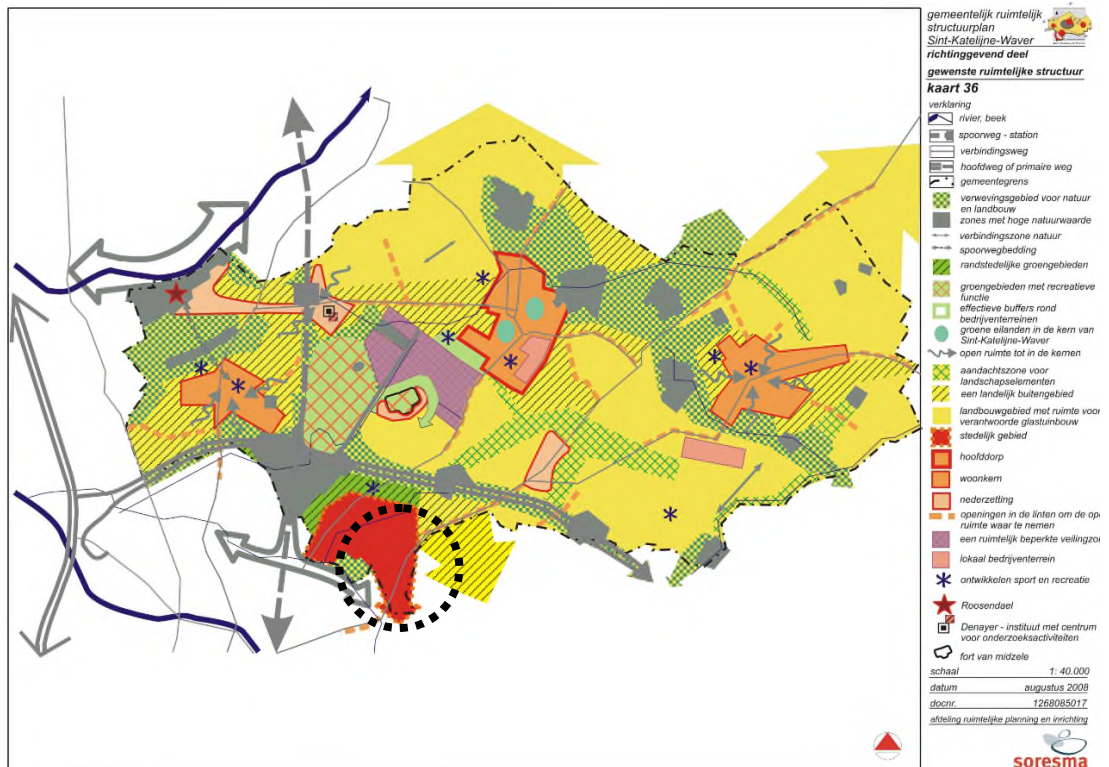
3.1.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Katelijne-Waver

Het structuurplan van de gemeente Sint-Katelijne-Waver werd goedgekeurd op 26 juni 2003, de partiële herziening werd op 26 november 2009 goedgekeurd door de deputatie.

Het projectgebied Borgerstein situeert zich in het centraal gebied van Sint-Katelijne-Waver waarvoor een stedelijk beleid zal worden uitgewerkt. De kern Pasbrug-Nieuwendijk, waartoe het projectgebied behoort, vormt de groeikern van de gemeente. De dichtheid en de ontwikkelingsmogelijkheden zijn er hoger dan elders in de gemeente.

De woonfunctie is voor Pasbrug-Nieuwendijk belangrijk. Daarom wordt voor de site Maenhoevevelden (gelegen ten noorden van het projectgebied) gewerkt aan de realisatie van een stedelijk woonbeleid. Hierbij worden minimale woondichtheden van 25 woningen/ha gehanteerd. Ook in de stad Mechelen worden verschillende ruime woonprojecten gerealiseerd in de omgeving van kern Pasbrug-Nieuwendijk (Papenhof, Bonduelle). Zowel de woonentiteiten uit het Mechelse als deze uit de kern Pasbrug-Nieuwendijk, zijn sterk verankerd met de ontsluitingsmogelijkheden via R6 die ten noorden van dit projectgebied is gelegen. In het gebied ontstaat daardoor een sterke dynamiek van bewegingen die op elkaar afgestemd zijn of moeten worden.

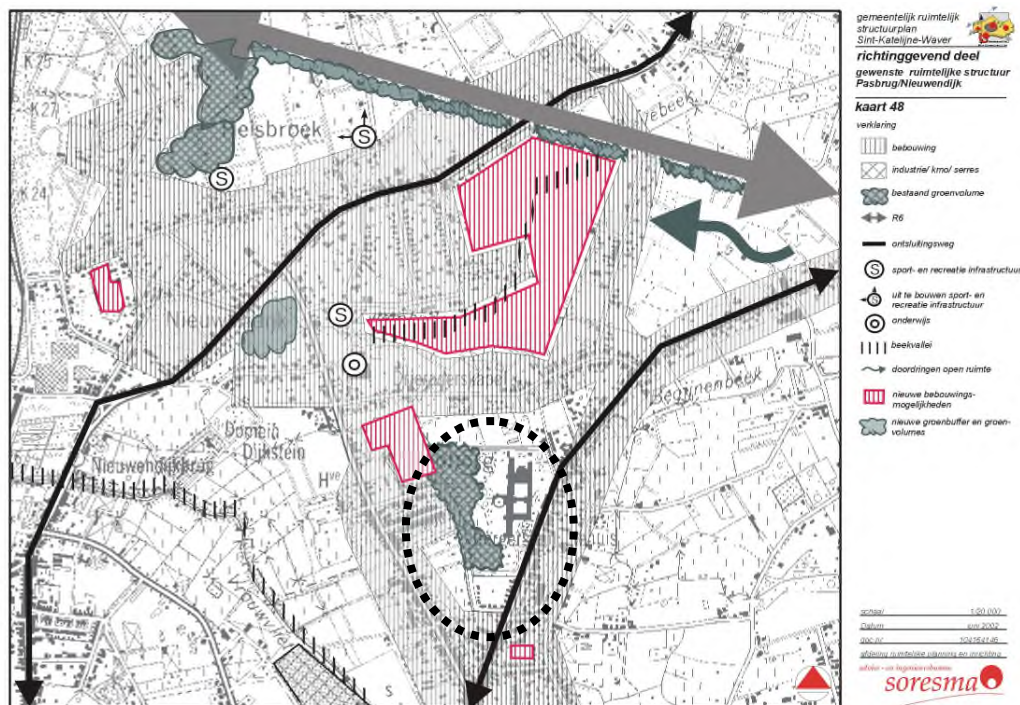
In dat kader speelt de zorginstelling Borgerstein een belangrijke rol. Als functie sluit de instelling aan op de stijgende nood aan verzorging van verstandelijk gehandicapten en bejaarde gehandicapten. In een dichtbevolkte kern is de ligging van de zorginstelling dan ook een logisch gevolg. Het geeft bovendien extra mogelijkheden naar integratie en interactie tussen bewoners van Borgerstein en de omgeving. In Borgerstein is ook de woonfunctie sterk verankerd, waardoor de instelling optimaal inspeelt op de sterk residentiële en verstedelijkte omgeving.



Figuur 3-2 Richtinggevend deel – gewenste ruimtelijke structuur, bron: GRS Sint-Katelijne-Waver

Borgerstein behoort wel samen met Sint-Michiels, Drevendaal en Lombardstein tot de gave landschappen en kasteeldomeinen van Sint-Katelijne-Waver. Voor de gave landschappen en groengebieden kan een ontwikkelingsvisie worden opgemaakt, mogelijk in samenwerking met de hogere overheid voor vrijwaring van het geheel. Borgerstein wordt gevrijwaard van verdere versnippering en versnijding door infrastructuur en bebouwing.

De groen- en natuurfunctie van de kern komt vooral tot uiting in de gebieden die aansluiten bij de Vrouwlietvallei en in de zone langs de spoorlijn. De buffering van de R6 maakt deel uit van de groenstructuur. De zone langs de R6 leent zich voor de uitbouw van groenbuffers en Randstedelijk groen. Het recreatief medegebruik van deze groene ruimte wordt voorop gesteld. De Vrouwlietvallei vormt een waardevol valleigebied aan de rand van de kern Pasbrug-Nieuwendijk. Naast het behoud van de open ruimte kan de uitbouw van fietswegen en voetgangersassen in het valleigebied voorop worden gesteld. Voor de zorginstelling Borgerstein is in het richtinggevend gedeelte van het GRS aangegeven dat een oplossing moet gevonden worden voor de gewenste uitbreiding door de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Deze uitbreiding is momenteel niet mogelijk wegens de ligging van de site in parkgebied.



Figuur 3-3 gewenste structuur GRS voor het deelgebied Pasbrug/Nieuwendijk met betrekking tot het RUP

Bindende bepaling 6 van het GRS: De gemeente legt in een op te maken uitvoeringsplan vast binnen welke randvoorwaarden de gemengde zorginstelling Borgerstein kan uitbreiden, in het ruimtelijk uitvoeringsplan worden de noodzakelijke bestemmingswijzigingen opgenomen.

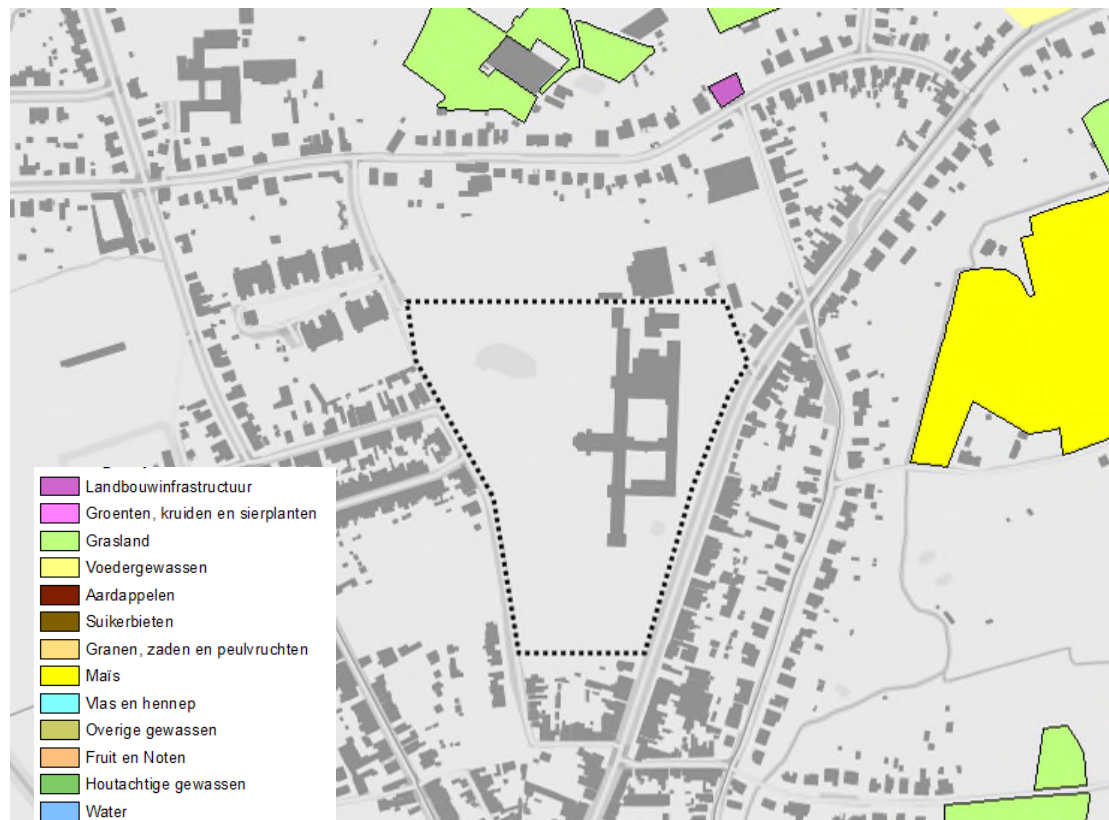
3.2 Open ruimtebeleid

3.2.1 Biologische waarderingskaart

De biologische waarderingskaart vormt een basisdocument voor iedereen die betrokken is bij natuurbehoud, ruimtelijke planning, milieueffectrapportage, landschapszorg, e.d. Het is de enige beschikbare gebiedsdekkende inventaris van de Vlaamse biotopen en wordt daarom algemeen aangewend als referentiekader. Ze vormt nuttige informatie betreffende de toestand en betekenis van het natuurlijk milieu.

3.2.2 Landbouwgebruik

De kaart met landbouwgebruikspcelen geeft zowel inzicht in welke percelen voor landbouw worden gebruikt en waarvoor ze worden gebruikt.



Figuur 3-6 Uittreksel uit de landbouwgebruikspcelen ALV 2014, bron Geopunt

Het gebied ligt nog binnen de stedelijke invloed van Mechelen en landbouwactiviteiten zijn minder talrijk aanwezig dan op het buitengebied. Ten noorden van het plangebied is er grasland en serrebouw, terwijl meer oostelijk de landbouw zich beter manifesteert (granen, maïs, peulvruchten,...).

3.2.3 Milieubeleidsplan 2010-2014

Met betrekking tot natuur in de gemeente stelt het milieubeleidsplan als doelstelling om de biodiversiteit in de gemeente te verhogen en de openruimte te versterken. Volgende acties worden vooropgesteld:

- Het netwerk trage wegen verder uitbouwen;
- Versnippering van de gebieden tegengaan door het behoud en aanplanten van kleine landschapselementen;
- Er kan een groenscherm voorzien worden rond open sportterreinen;
- Bij het verharderen wordt geopteerd voor een waterdoorlatende verharding en een groene inkleding;
- Er wordt getracht zoveel mogelijk inheems plantgoed te gebruiken;
- De gemeente stimuleert om een brede strook langs waterlopen te reserveren voor oeverontwikkeling.

3.3 Mobiliteit

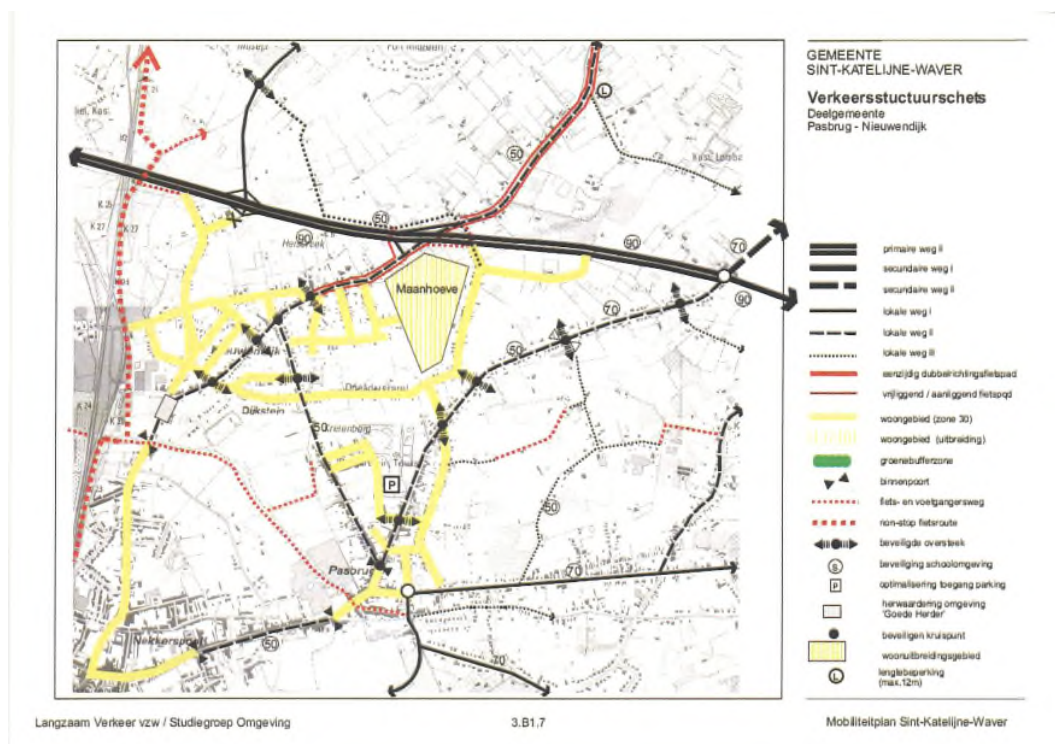
3.3.1 Mobiliteitsplan Sint-Katelijne-Waver

Gezien de specifieke probleemstelling en mogelijkheden dient het mobiliteitsbeleid in de gemeente Sint-Katelijne-Waver hoofdzakelijk gericht te zijn op een vijftal peilers:

- het uitbouwen van een goed openbaar vervoer;
- het realiseren van een fietsbeleid;
- de veiligheid en leefbaarheid op de grote assen nastreven (waaronder IJzerenveld);
- uitwerken van gewenste routes voor het zwaar verkeer;
- wegcategorisering en ontsluiting van Sint-Katelijne-Waver afstemmen op de uitbouw van de R6.

De R6 in Sint-Katelijne-Waver wordt in het RSV aangeduid als primaire weg type II. De bouwaanvraag voor de doortrekking van R6 tot aan N15 is afgeleverd op 16 december 2010. IJzerenveld wordt geselecteerd als lokale weg type I (verbindende functie op lokaal niveau). De Borgersteinlei - Meidoornstraat is als lokale weg II geselecteerd (verzamelende functie op lokaal niveau). De andere straten in de buurt, zoals Berkelei, Drieradersstraat... zijn als lokale wegen III aangeduid (verblijfsfunctie primerend). De verschillende straten worden in de wensstructuur aangeduid als zone 30: Berkelei, Akelei, Drieradersstraat, Schorsemolenstraat...

Het doortrekken van de R6 is gerealiseerd tot aan de N15. Aan de Mechelsesteenweg blijft er een halve aansluiting, in de richting van de E19. De Berlaarbaan, het verlengde van IJzerenveld, heeft een volledige aansluiting gekregen op de R6.

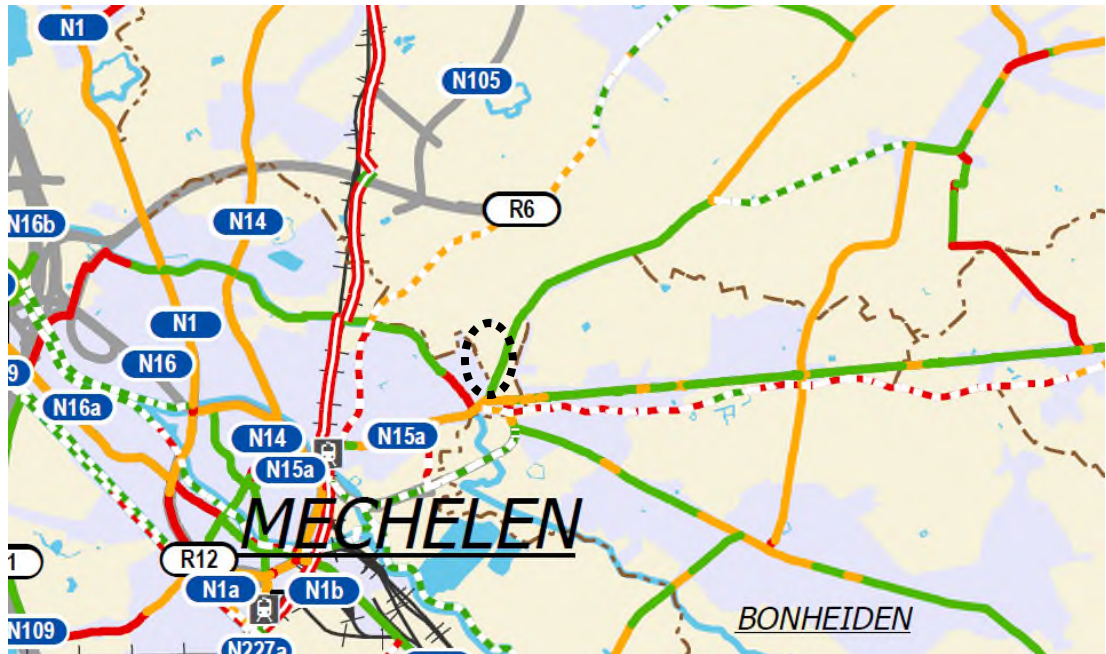


Figuur 3-7 Verkeersstructuurschets voor het deelgebied Pasbrug – Nieuwendijk, bron: Mobiliteitsplan

3.3.2 Provinciaal fietsrouteplan

Het "Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk" is een programma dat i.s.m. de provincies werd opgestart. Het heeft tot doel een concept van fietsroutenetwerk op te stellen. In dit concept worden de belangrijkste gemeentelijke/stedelijke kernen en attractiepolen met elkaar verbonden. Het gaat

hier over een functioneel routenetwerk omdat het betrekking heeft op de zgn. "functionele" verplaatsingen (werken, onderwijs volgen, winkelen...) en niet op het fietsen als ontspanning.



Figuur 3-8 Bovenlokaal fietsroutenetwerk, Bron: provincie Antwerpen

De kleurcodes op de kaart staan voor het respectievelijk niet aanwezig (rood), niet conform fietsvademeccum (oranje) en wel conform aan het fietsvademeccum (groen) zijn van de fietsinrichtingen.

Fietsroutes: IJzerenveld is geselecteerd als bovenlokale fietsroute, Berkelei en Borgersteinlei - Meidoornstraat als lokale fietsroute.

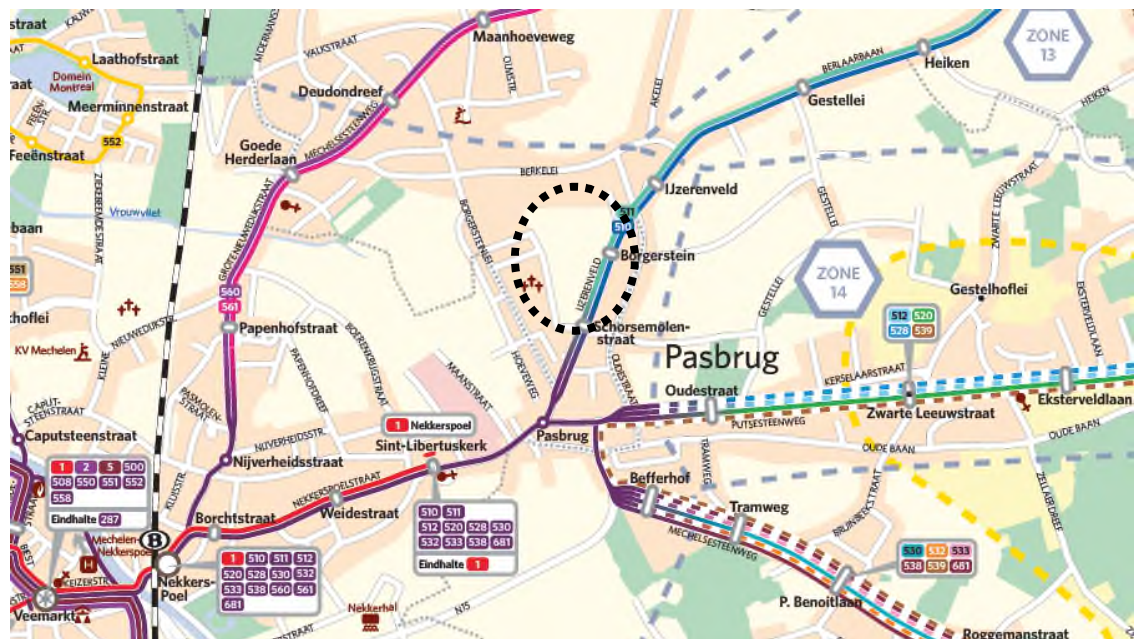
De IJzerenveld die het plangebied langs de oostelijke zijde ontsluit, is in het BFF gelegen. Deze is conform ingericht, met een fietspad langs beide zijden van de straat. De N15 Putsesteenweg en de Maanstraat, ten zuiden, zijn minder of niet uitgerust met de nodige fietsinfrastructuur, terwijl hier net een potentie ligt om een aangesloten verbinding te maken met de groene ruimte rond de Vrouwvliet.



Figuur 3-9 Conform uitgerust fietspad op IJzerenveld

3.3.3 Openbaar vervoer

Het “netplan” van De Lijn voor de regio “Bonheiden - Mechelen - Sint-Katelijne-Waver - Willebroek” geeft een overzicht van de openbaarvervoerlijnen en –knopen in de omgeving van het plangebied.



Figuur 3-10 Aanduiding busnetwerk Sint-Katelijne-Waver, bron de Lijn

Langs de IJzerenveld/Berlaarbaan passeren 2 lijnen het plangebied: lijnnummer 510 (Mechelen – Heist o/d Berg – Hulshout – Westerlo – Geel) en 511 (Mechelen – Heist o/d Berg – Herenthout – Herentals). Er zijn ter hoogte van het plangebied 2 haltes ingepland.

Op de radiaal n15(a) Putsesteenweg zijn er nog een aantal andere lijnen beschikbaar. Lijnnummer 1 Station – Markt – Nekkerspoel, die eerder fungeert als stadsbus en lijnnummer 560 Mechelen – Sint-Katelijne-Waver – Lier via Beukheuvel en 561 (idem 560 maar via Berlaarbaan).

De halte Pasbrug wordt gezien als openbaar vervoersknooppunt.

3.4 Integraal waterbeheer

Binnen Vlaanderen vormt het ‘decreet integraal waterbeleid’ van 18 juli 2003 het kader waarbinnen het waterbeleid moet gevoerd worden. Het is een kaderdecreet dat de grote lijnen voor het beleid uitzet. De concretisering gebeurt via uitvoeringsbesluiten.

Op 9 september 2005 keurde de Vlaamse Regering het eerste uitvoeringsbesluit bij het decreet Integraal Waterbeleid goed. Dit besluit zorgt voor de geografische indeling van de watersystemen binnen het Vlaamse Gewest door de afbakening ervan in stroomgebieden, bekkens en deelbekkens. Daarnaast omvat het de noodzakelijke bepalingen voor de formele oprichting van de overlegstructuren op de verschillende niveaus.

3.4.1 Waterlopen



Figuur 3-11 waterlopen per categorie, bron Geopunt

In het plangebied zelf lopen geen waterlopen. Ten oosten ligt wel de Begijnbeek (geklasseerd onder 2^e categorie), ten westen en noorden ligt de Maanhoevebeek (geklasseerd onder 2^e categorie) en ten zuidwesten de Vrouwvliet (1^e categorie).

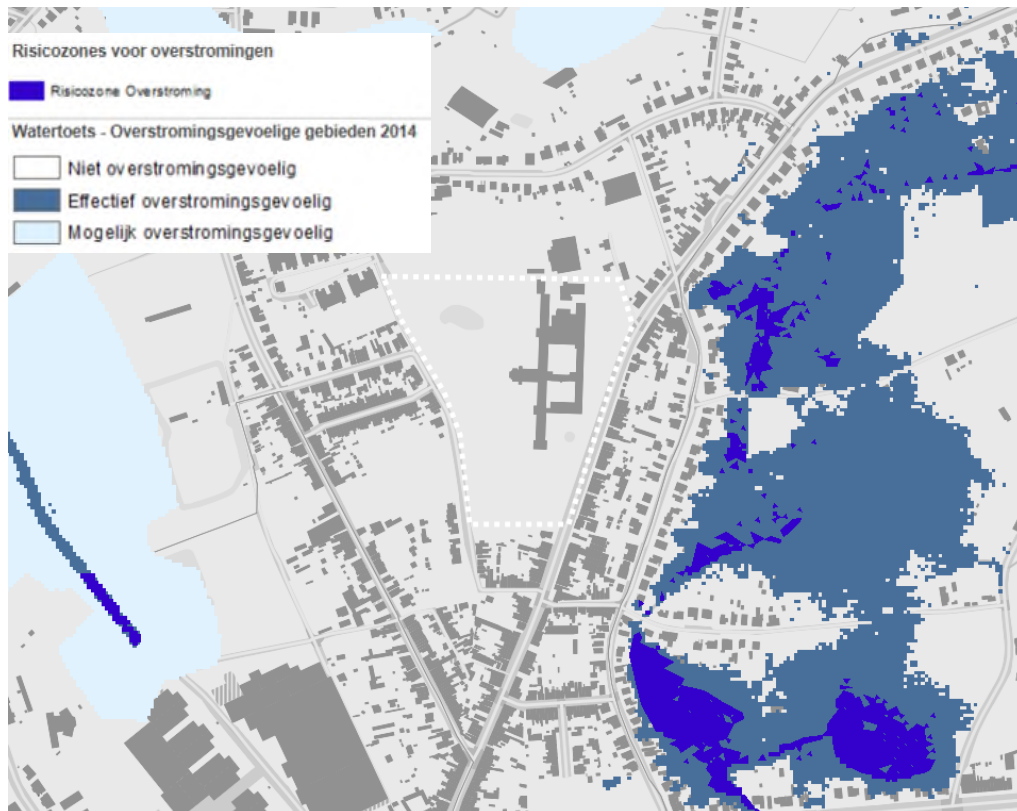
3.4.2 Bekkenbeheerplan

In uitvoering van het decreet integraal waterbeleid, stelde de Vlaamse overheid bekkenbeheersplannen op voor het volledige grondgebied. Op 30 januari 2009 keurde de Vlaamse Regering het besluit voor de vaststelling van de bekkenbeheersplannen en de bijhorende deelbekkenbeheersplannen definitief goed (Belgisch Staatsblad 5 maart 2009).

Het deelgebied situeert zich in het Dijlebekken (stroomgebied van de Schelde) en meer bepaald in het deelbekken "Vrouwvliet".

3.4.3 Watertoets

Op 1 maart 2012 trad er een aangepast uitvoeringsbesluit met betrekking tot de watertoets in werking. Dit uitvoeringsbesluit legt nadere regels vast voor de toepassing van en de adviesprocedure bij de watertoets.



Figuur 3-12 Overstromingskaart 2014 (incl. risicozones voor overstromingen), bron Geopunt

Het plangebied ligt niet in overstromingsgevoelig gebied. Ten oosten zorgt de Begijnebeek wel voor een effectief overstromingsgevoelig gebied en bijgevolg een risicozone voor overstromingen.



Figuur 3-13 Infiltratiegevoelige gebieden, bron Geopunt

Op basis van de kaarten kunnen voor het plangebied van het RUP volgende vaststellingen worden gemaakt:

- Het plangebied is **niet overstromingsgevoelig**;
- Het plangebied is **volledig infiltratiegevoelig**.

Gezien de infiltratiegevoeligheid en niet overstromingsgevoeligheid van het plangebied worden hier geen schadelijke effecten verwacht op het oppervlaktewater mits voldaan wordt aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

3.4.4 Signaalgebieden

Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden waar een tegenstrijdigheid kan bestaan tussen de geldende bestemmingsvoorschriften en de belangen van het watersysteem. De signaalgebieden werden voor de eerste maal aangeduid in de bekkenbeheerplannen 2008-2013. Een van de opdrachten van de bekkenstructuren was deze signaalgebieden te evalueren naar effectief huidig bodemgebruik en eventuele aanpassingen met betrekking tot de bestemming ervan.

Het plangebied is niet gelegen of grenst niet aan een signaalgebied.

4 Onderzoek en analyse

4.1 Plangebied op macro-schaal



Figuur 4-1 aanduiding plangebied op macro-schaal

Het plangebied is gelegen langs de IJzerenveld een verlengde van de N15a. Deze verkeersader heeft een eerder lokale verbindende functie tussen Nekkerspoel en Koningshooikt tegen Lier, ten noordoosten.

Een belangrijkere verkeersader is de N15 ten zuiden van het plangebied en de (vervolmaakte) R6 ten noorden. Pasbrug ligt ten zuiden van het plangebied en wordt gezien als een belangrijk openbaar vervoersknooppunt voor de stad Mechelen. Het plangebied behoort tot de regionaalstedelijke afbakening van Mechelen omwille van de bebouwingsdichtheid enerzijds en de invloed die Mechelen uitoefent (op de woningmarkt bv.) anderzijds.

Het plangebied maakt deel uit van een verstedelijkt landschap rondom de stads kern van Mechelen, waarbij het een belangrijke rol speelt als toegankelijk park voor de omliggende woningen.



Figuur 4-5 Borgerstein vanop de IJzerenveld

4.2 Plangebied op micro-schaal



Figuur 4-6 aanduiding plangebied op micro-schaal (verklaring nummering in tekst)

Het plangebied is gelegen en toegankelijk langs de straat IJzerenveld. Deze vormt de verbinding tussen het centrum van Mechelen (Nekkerspoel) en de meer noordelijk gelegen R6 (recent aangelegde 'ringweg').

Het plangebied is omringd door woonweefsel, waarvan het gebouw Borgerstein een deel uitmaakt. Dit doet o.a. dienst als opvang voor mensen met een mentale beperking. Het gebouw en de omgeving kan gezien worden als een getuigenis van de periode waarin het werd opgericht (interbellum).

In tegenstelling tot de IJzerenveld, is de Schorsemlenstraat (parallel en aan de parkzijde van de site) minder druk qua gemotoriseerd verkeer, waardoor het park ook makkelijker toegankelijk wordt voor de omwonenden. Er zijn slechts een aantal doorsteken waardoor het park wordt verbonden met respectievelijk het zorgcentrum Berkendries (1), de woonwijk rond de Tuinstraat (2) en het meer zuidelijk woongebied dat aansluit bij Pasbrug (3). Over de gehele omtrek is het park namelijk omheind, met hekwerk enerzijds en met betonnen wanden (oranje) anderzijds. Er is alsook een scheiding tussen het park en het private domein van de zorginstelling Borgerstein.

Het domein werd eertijds ommuurd om een besloten gemeenschap te kunnen creëren in functie van het seminarie. Hierdoor is het projectgebied waar te nemen als een aparte entiteit binnen de woonomgeving. Door deze specifieke opstelling is de relatie met de omgeving zowel ruimtelijk als functioneel, nauwelijks tot stand kunnen komen.



Figuur 4-7 Omheind park – relatie met de omgeving is zoek.

4.2.1 *Bebouwing en functies*



Figuur 4-8 Bebouwing in aansluiting met gebouw Borgerstein (verklaring nummering in tekst).

De site Borgerstein heeft traditioneel een zorgfunctie voor personen met een verstandelijke handicap en bejaarden. Het rusthuis “De Beiaard” is erkend voor 60 woonegelegenheden waarvan 30 als RVT (rust- en verzorgingstehuis) en bevindt zich in het gebouw Borgerstein. Er is aandacht voor de specifieke zorg voor dementerende bejaarden en ruimte voor palliatieve zorg.

Borgerstein (1) biedt plaats aan 220 niet-werkende en 40 werkende bewoners met een mentale handicap, er zijn 50 opvangmogelijkheden in het dagcentrum (bij 4) en er is een erkenning voor 20 plaatsen onder de vorm van beschermd wonen (deze personen worden in de onmiddellijke omgeving gehuisvest). De werkplaatsen zijn tevens in de volumes 2 en 3 op bovenstaande figuur afgebeeld. Het gaat hier om een beschutte werkplaats (2) waar o.a. plantjes worden ingepakt. Deze werkplaats voorziet 120 arbeidsplaatsen voor aangepast werk aan personen met een handicap. Ook een montagegebouw (3) maakt hier deel van uit.

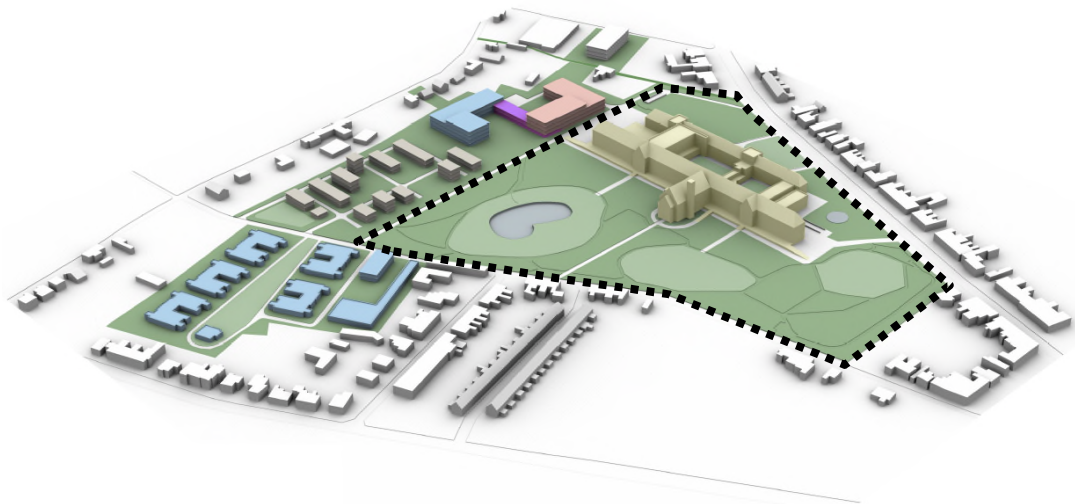


Figuur 4-9 Bijgebouw gebouw Borgerstein – montageplaats (3)



Figuur 4-10 Bijgebouw gebouw Borgerstein – beschutte werkplaats (2)

In de lente van 2011 verhuisden 100 residenten naar de tien nieuwe woonunits op Berkendries (4). Deze site grenst aan het park van Borgerstein, nabij het hoofdgebouw. Elke woning wordt gekenmerkt door veel licht en een centrale open leefruimte. Ook de buitenruimte is op deze wijze ingericht. Bovendien is de verbinding naar het park Borgerstein voorzien voor niet-gemotoriseerd verkeer, deze route wordt frequent gebruikt. Dit is een aanzienlijke verbetering voor het zorgcentrum.



Figuur 4-11 Masterplan campus Borgerstein met aanduiding van het plangebied.

Programma overzicht bestaande & toekomstige toestand cfr. masterplan

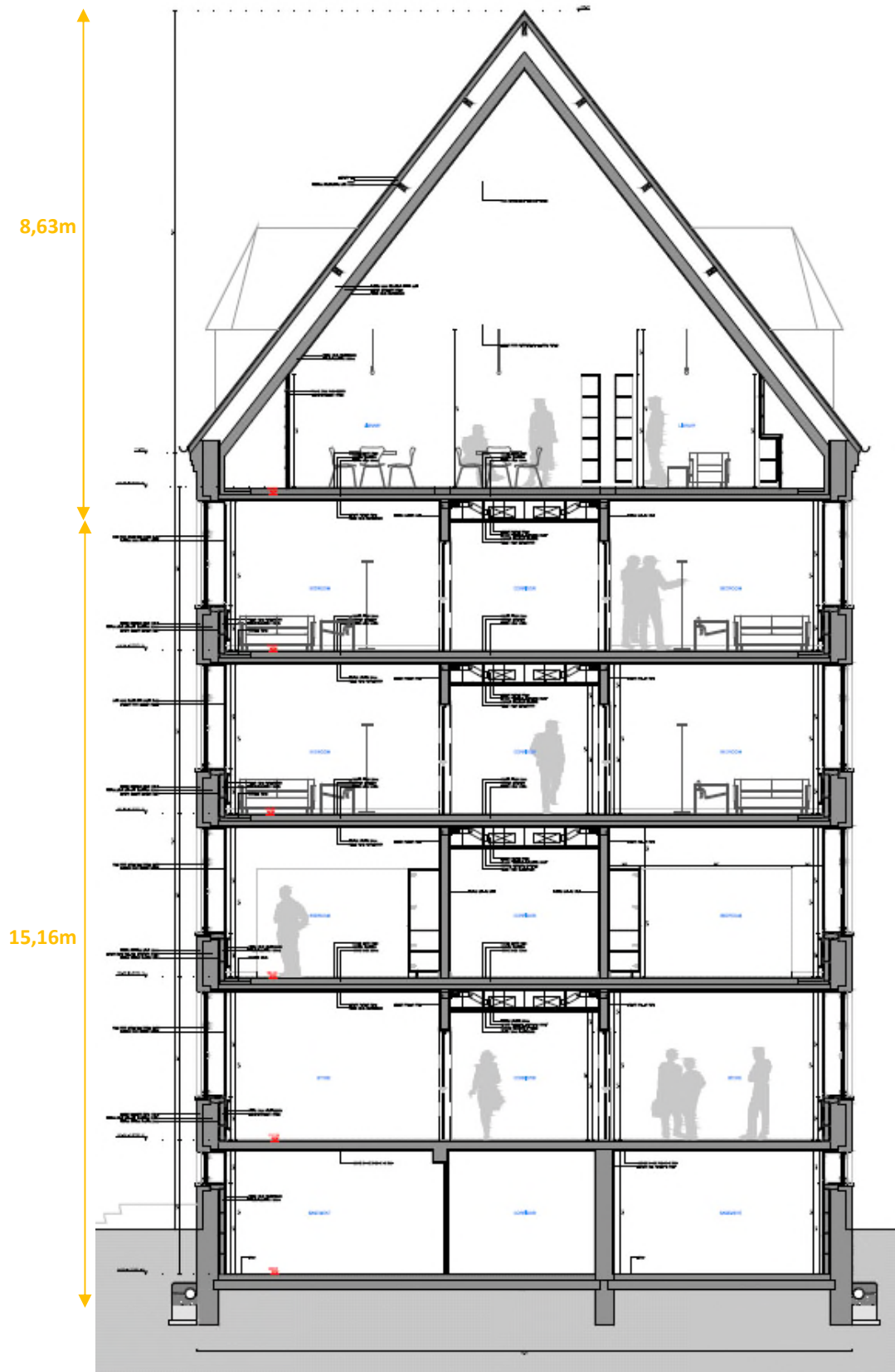
	Bestaande toestand	Toekomstige toestand
	# cliënten	# cliënten
Seminariegebouw		
Gehandicaptenzorg – achterbouw	137	/
Ouderzorg residenten – voorbouw	54 (60 erkende plaatsen)	/
Dagcentrum	50	/
Assistentiewoingen	/	80 woningen
Residentiële woningen	/	60 – 80 woningen
Site Berkendries		
Gehandicaptenzorg residenten – Berkendries I	100	100
Gehandicaptenzorg residenten (ASS) – Berkendries II		20
WEBO		
Beschutte werkplaats	140	/
Nieuwbouw (noordelijk perceel)		
Gehandicaptenzorg residenten	/	97
Dagcentrum	/	50
Ouderenzorg residenten	/	120
Woonerf		
Residentiële meergezinswoningen	/	50 units



Figuur 4-12 Zachte verbinding naar site Berkendries (4)

De bebouwing van de instelling dateert van 1934 en is dominant in haar omgeving door haar inplanting en profielen. De inplanting is opgevat rond twee binnenkoeren waarlangs grootschalige langsgebouwen zijn ontwikkeld. Aan de zijde van het park is een kapel het meest opvallend gebouw met een hoog profiel. Er zijn in de loop der jaren verschillende aanbouwen en wijzigingen aan de oorspronkelijke bebouwing gebeurd. Dit is vooral het geval aan de noordelijke zijde van de bebouwing. Hier zijn volumes bijgeplaatst uit puur utilitaire overwegingen die geen band hebben met de oorspronkelijke architectuur van de hoofdbebouwing. Ten westen van de bebouwing zijn eerst enkele speelvelden en parkeergelegenheden ingericht; vervolgens werd een parkzone aangelegd die op dit ogenblik niet optimaal functioneert door de dichte begroeiing.

Ten noorden van het plangebied (zie figuur 4-11 masterplan Borgerstein) ligt een terrein volledig in eigendom van Borgerstein. Het terrein, volledig gelegen in woongebied, zal door Borgerstein ontwikkeld worden als een nieuwbouwcomplex voor zorg met ruimte voor ouderenzorg, gehandicaptenzorg en een nieuw dagcentrum. De ontsluiting van dit gebied is gericht op IJzerenveld. De meer westelijk gelegen zone in aansluiting met Seminarieweg zal ontwikkeld worden als een apart woonerf gericht op grondgebonden eengezinswoningen en residentiële meergezinswoningen. Gelet op de ligging in woongebied is een opname van deze zone in het plangebied niet nodig en kunnen ontwikkelingen los van het RUP opgestart worden.



Figuur 4-13 Doorsnede door achtervleugel, bron Advisers

4.2.2 Ontsluiting en parkeren



Figuur 4-14 Hoofdontsluiting van het plangebied (volle lijn) en zachte verbindingen (stippellijn).

De zorginstelling Borgerstein is te bereiken via IJzerenveld. De gehele omtrek is ommuurd of er staat een hekwerk als afsluiting. Op twee plaatsen aan de straat zijn openingen voorzien voor bezoekers en diensten. De zuidelijke toegangsweg wordt gebruikt voor bezoekers, patiënten, busjes, dokters e.d. De noordelijke toegangsweg is aangeduid voor leveranciers en voor werknemers van de beschutte werkplaats. De routes voor de verschillende verkeersbewegingen zijn goed aangegeven van op de IJzerenveld. Personeel parkeert zich vooral tussen het gebouw Borgerstein en het park en dit op een verharde ondergrond. De fietsenbergingen bevinden zich voornamelijk aan de zuidelijke hoofdingang (ten zuiden van de toegangsweg). In het noorden is geen fietsenberging aanwezig.

Voorts zijn er ook een aantal verbindingen aanwezig die voor hulpdiensten belangrijk zijn in geval van nood. Zo is vooral de meest noordelijke zachte verbinding uitgerust met verharde ondergrond, zodat ook de mindervaliden hun weg naar en door het park kan vinden. De zuidelijke weg is tevens een toegang voor het park maar is minder uitgerust. De middelste toegang kan niet worden gebruikt, deze is afgesloten met een hoge poort. Ook aan de voorzijde van het gebouw (straatzijde) is de hoofdtoegang afgesloten van de straat. Langs de noordelijke zijde kan de hoofdingang (historische voorvleugel) bereikt worden.

Uit de mobiliteitsstudie blijkt dat er om en bij 165 parkeerplaatsen nodig zijn gedurende de volledige 24uur/dag. Deze stroom moet duidelijk gestructureerd worden en voorzien worden van maatregelen (alternatieve verplaatsingswijzen). Eerste uitgangspunt is hierbij dat het bestaande aantal parkeerplaatsen (167) niet zou verhogen (aan werkplaatsen ongeveer 35, voor bezoeker rond de 30 en voor het personeel achteraan iets meer dan 100 parkeerplaatsen). Een tweede uitgangspunt is

echter dat er geen afwikkeling of afschuiving van de parkeerproblematiek naar het openbaar domein mag gebeuren.



Figuur 4-15 Parkeerplaats voor personeel achteraan gebouw Borgerstein.



Figuur 4-16 Zachte verbinding vanuit Berkendries richting Borgerstein.

4.2.3 Landschap en groen



Figuur 4-17 Toegankelijk (donkergroen) versus niet toegankelijk groen (lichtgroen).

Het gehele park is afgesloten met een omheining, met slechts een aantal doorsteken. Het park wordt op deze manier opengesteld naar de omgeving op slechts bepaalde punten. Hier zijn poorten voorzien maar het park is steeds vrij toegankelijk voor de zachte weggebruiker. Het gebied van het gebouw Borgerstein zelf is toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer, maar beperkt zich tot bestemmingsverkeer dat kan circuleren rond het gebouw. Het lijkt alsof dit gedeelte afgesloten kan worden van het park, omdat ook hier een omheining geplaatst is. Hier staat overigens een bord: privaat domein.

Eigenaardig is dat de zone voor het gebouw, aan de straatzijde van IJzerenveld tevens ontoegankelijk is voor het publiek. Hier scheidt een hekwerk het groene voor-/tuin gebied van de omgeving en is een hek voorzien. De historische voorgevel is te bereiken vanaf de noordelijke ontsluiting/parking.



Figuur 4-18 Parkzone tussen IJzerenveld en instelling Borgerstein – ontoegankelijk voor publiek.

Het park Borgerstein zelf is wel publiek toegankelijk en is een ruimtelijk aaneengesloten geheel. Een vijver (met eenden e.d.) zorgt voor de nodige rust. De groendienst van de zorginstelling (tevens tewerkgestelde “cliënten”) zorgt voor het onderhoud van het park. Het lijkt dat het park ’s avonds afgesloten kan worden doordat op elke toegang een hek of poort is voorzien. Het park met vijver dat werd aangelegd nabij de gebouwen, wordt thans voor een deel ingenomen door parkeerruimte om tegemoet te komen aan de parkeerbehoefte van het personeel. Het park functioneert als een ontmoetingsruimte en rustplaats voor de bewoners van Borgerstein. Door de ouderdom van het park ontstaat stilaan de noodzaak tot het opstellen van een parkbeheersplan om de bestaande biologische waarden niet te laten verdwijnen. Vandaag zien we dat de residenten van Borgerstein worden ingeschakeld als groendienst voor het park.



Figuur 4-19 Volkstuintjes voor de residenten van Borgerstein, als overgang naar het park.

4.2.4 Nabije omgeving



Figuur 4-20 Aanduiding interessante en belangrijke functies (verklaring nummering in tekst).

Naast het bebouwde weefsel situeert zich langs het plangebied ook een begraafplaats (1). Deze sluit aan op de achtertuinten van woningen aan de Tuinstraat ten noorden. Ook zijn er een aantal woningen (bouwkundige relictten) aanwezig in dezelfde stijl van het gebouw Borgerstein (2). De bebouwing ten noorden van het plangebied (3) bevindt zich slechts op een aantal meters van de betonnen afsluiting van het plangebied. Hier is een zicht op de achterkanten van de woningen.

Ten zuiden van het plangebied is er geen bebouwing aanwezig (4), hier ligt nog een bouwgrond. Vandaag wordt deze ruimte echter gebruikt als parkeerruimte (zie figuur 4-21). De woning aan de IJzerenveld gebruikt de ommuring van het park als tuinmuur (5), hier is geen zicht op achtertuinten omwille van de (hogere) stenen muren en de hoge begroeiing van het park. Ten noorden van het gebied is er een braakliggend gebied dat ingevuld zal worden door de zorgfunctie van Borgerstein (6). Dit gebied is vandaag reeds in eigendom van Borgerstein. Hier plant men nieuwe zorgwoningen en een rusthuis.



Figuur 4-21 Aanliggende bebouwing ten noorden van het plangebied (3)



Figuur 4-22 Braakliggend terrein ten zuiden, gebruikt als parkeerplaats (4)



Figuur 4-23 Aanpalende woning en tuin ten zuiden (aan de IJzerenveld - 5)

4.3 Knelpunten, kwaliteiten en potenties

4.3.1 Knelpunten

- Oorspronkelijke inrichting als seminarie (een enclave) zorgt voor minimale relatie met de omgeving. Er zijn slechts een aantal doorsteken doorheen het park. De voortuin (Ijzerenveld) is afgesloten voor het publiek en de patiotuinen zijn enkel bedoeld voor patiënten. Samen met de afsluiting tussen park en gebouw zorgt het gebied voor een zeer afgesloten karakter, wat in een aantal gevallen ook gewenst is vanuit de zorg voor de patiënten.
- De kamers van het gebouw Borgerstein zijn zeer kleinschalig. Deze zijn niet aangepast aan de hedendaagse behoeften uit de zorgsector. Er is nood aan efficiëntere invulling van het gebouw.
- Park en seminariegebouw zijn ooit samen ontworpen. Toch is de relatie tussen beide zwak. Het seminariegebouw is introvert gericht op de binnentuinen, terwijl het park potentieel de belangrijkste kwaliteit vormt voor bewoners en bezoekers van het zorgcentrum. Ook bedlegerige klanten en rolstoelgebruikers van het centrum moeten profijt kunnen trekken uit het park.
- De circulatie van toen is echter niet meer aangepast aan het huidige gebruik en aan de huidige normen (in het gebouw). Zowel horizontale als verticale circulatie is niet optimaal.
- De huidige parking voor het personeel creëert een barrière tussen het park en het gebouwencomplex. Het is belangrijk om deze relatie terug te herstellen en het park en het leven in de gebouwen opnieuw met mekaar in contact te brengen.
- De activiteiten rond de patiotuinen zijn weinig op deze buitenruimtes betrokken. Het niveauverschil en activiteiten in de aanpalende lokalen schermen het buitengebeuren af. De vele tussenniveaus vormen een belangrijk obstakel in de nagestreefde algemene toegankelijkheid.
- Er is nu 1 massief gebouw met één centrale toegang zichtbaar met daarin verschillende functies, dit komt de leesbaarheid van het gebouw niet ten goede. De besloten ligging schept een afstand.

4.3.2 Kwaliteiten

- De uitstraling van het gebouw geeft identiteit aan de plek en op een ruimere schaal ook aan de buurt. Vooral de historische kapel achteraan en de voorgevel aan Ijzerenveld zijn hier belangrijke elementen.
- Door de randstedelijke ligging is er een hoge bereikbaarheidsgraad. Haltes van het openbaar vervoer zijn vlakbij. Er worden dus meer en gemakkelijker mensen aangetrokken.

4.3.3 Potenties

- De zorgfunctie kan uitbreiden en/of verplaatst worden in noordelijke richting. Het braakliggende stuk grond is in eigendom van Borgerstein en biedt mogelijkheden voor hedendaagse woonvormen voor andersvaliden en zorgverstrekking. Het vrijgekomen gebouw Borgerstein krijgt hierdoor een nieuwe dynamiek met kansen voor nieuwe functies en een opwaardering van de historische architectuur.
- De herinrichting en opdeling van de gebouwen naar specifiek geprofileerde zorgfuncties en nieuwe functies in stedelijke context, kan een stap zijn naar een verhoogde leesbaarheid van het gebouw met een eigen toegang voor elk van die drie functies.
- Een unieke kans om de integratie te verwezenlijken tussen het bestaand gebouw en zijn functies in de omgeving (park en woonzone er rond). Deze integratie kan ook betekenen dat het park wordt open gesteld voor de buurt en als groen eiland in de omgeving gaat fungeren.
- Het aantal parkeerplaatsen vandaag volstaat. Met bijkomende functies (en uitbreiding in noordelijke richting) bestaat de kans dat er te weinig parkeerruimte is. Om dit op te vangen is de grootste potentie om een gedeelte van het parkeren ondergronds (onder het gebouw – sokkel +100cm boven maaiveld en tevens onder bijkomende gebouwen) aan te brengen waardoor er bovengronds (tussen gebouw en park vnl.) ruimte vrijkomt om de relatie tussen beiden te versterken en een meer kwalitatieve inrichting te realiseren.

5 Visie

5.1 Concepten

5.1.1 Opentrekken zone voor openbaar nut

Het gebouw (de instelling Borgerstein) bevindt zich vandaag, volgens het RUP Borgerstein in een zone voor openbaar nut. Aangezien vanuit de actuele behoeften vanuit de sector een herlocatie naar de noordelijk gelegen terreinen in aansluiting met het plangebied aan de orde is, waardoor het gebouw minstens gedeeltelijk verlaten zal worden, dringen nieuwe functies zich op om de plaats van de zorgfunctie in te nemen. Aangezien het gebied deel uitmaakt van het stedelijk gebied binnen de gemeente Sint-Katelijne-Waver (GRS Sint-Katelijne-Waver / Afbakening regionaal stedelijk gebied Mechelen) wordt een gemengde stedelijke ontwikkeling beoogd.

De zone is bestemd voor wonen en aan wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen wordt verstaan: horeca, vrije beroepen, kleinschalige handelsruimte, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen; voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.



Figuur 5-1 Opentrekken bestemming naar gemengde stedelijke ontwikkelingen.

De zone is geschikt voor het oprichten van meergezinswoningen, zorgwoningen en gemeenschappelijke woonvormen. Op deze manier kan de huidige functie nog (gedeeltelijk) behouden blijven naar de toekomst toe. Wonen (assistentiewoningen en/of residentiële woningen) kan in hoofdzaak op de verdiepingen worden gerealiseerd in samenhang met de uitbouw van een

aantrekkelijke (semi-) publieke ruimte rond het gebouw, dit in combinatie met een betere toegankelijkheid van de parkzone.

Openbare voorzieningen die kaderen binnen de taakstelling van de overheid kunnen hier ook onderdak vinden. De bestemming kan betrekking hebben op functies van openbaar nut, in het bijzonder dienstverlenende activiteiten zowel op het vlak van algemene dienstverlening, als op het vlak van zorg, onderwijs, cultuur, educatie en jeugdactiviteiten.

Dienstverlening, horeca en kleinschalige handelsruimte krijgen vooral een invulling op het gelijkvloers. Vrije beroepen, dokterspraktijken e.d. kunnen tevens op de verdiepingen uitgebouwd worden. Een combinatie en verweving van deze functies wordt als een meerwaarde beschouwd, zolang de draagkracht van het gebouw en zijn omgeving worden gerespecteerd. In die zin worden de niet-woonfuncties beperkt tot zeker aandeel binnen de volumes (+/- 15% van de totaal gewenste vloeroppervlakte) en worden de handelszaken begrensd tot max. 400m² per handelszaak, zodat ook de mobiliteit en het parkeren een oplossing kunnen krijgen binnen de site.

Door de enclave open te trekken naar de onmiddellijke omgeving, kan er opnieuw een relatie en wisselwerking ontstaan met deze omgeving. Een uitbreiding van 30% (van de totale bestaande oppervlakte +/-9300 m² hoofdgebouw + bijgebouw) moet eveneens mogelijk zijn om de relatie opnieuw te versterken en de noodzakelijke aanpassingen aan het gebouw te realiseren. Deze uitbreiding bedraagt dus maximaal 2800 m². Nieuwe bebouwing kan worden voorzien in harmonie met de omgeving. Daarnaast kan in het geval van wijzigende volumes in functie van afbraak / verbouwing het gewijzigde volume/oppervlakte opnieuw worden voorzien.

5.1.2 *Ontsluiting en parkeerruimte*



Figuur 5-2 Ontsluitingswegen en geclusterde (onder- en bovengrondse) parkings.

De parkeerruimte voldoet vandaag voor de actuele invulling van het gebouw maar dient naar de toekomst toe aangepast te worden aan de verbrede taakstelling van het gebouw. De huidige zorginstelling Borgerstein kent naast een historisch karakter eveneens een interessant bouwtechnisch ontwerp. Zo is het gebouw geplaatst op een sokkel van min. 100cm. Hierdoor kan de realisatie van een ondergrondse parking onder de binnentuinen onderzocht worden. Aangezien de noodzakelijke bijkomende parkeerbehoefte maximaal ondergronds wordt opgevangen lenen eventuele uitbreidingen of nieuwbouw zich voor de realisatie van ondergrondse lagen i.f.v. parkeren. Liefst wordt er gebruik gemaakt van een beperkt aantal (één of twee) in- en uitritten, zodat de verkeersbewegingen door het groen kleiner worden. De afstand tot de parkeerruimtes wordt zo kort mogelijk gehouden. Bovengronds blijft de zuidelijke parking, zoals voorzien in het geldende RUP, behouden. Fietsen kunnen tevens worden opgevangen nabij deze parkeerruimtes. Bij de gebouwen worden daarbij de nodige fietsenstallingen voorzien in aansluiting met de toegangen tot het gebouw. Verspreid kunnen enkele beperkte parkeerzones voor bezoekers en voor laden en lossen worden voorzien.

In stippenlijn wordt op figuur 5-2 verbindingen voor de zachte weggebruiker weergegeven. Door de ontsluitingen voor de parkings zo kort mogelijk te maken, kan er rondom het gebouw worden bewogen door de zachte weggebruiker, zonder geconfronteerd te worden met gemotoriseerd verkeer. Dit komt de belevingswaarde ten goede. Gemotoriseerd verkeer en de zachte weggebruiker krijgen een eigen routing en worden gesplitst van elkaar.

De ontwikkelingen ten noorden van het plangebied ifv de zorgfunctie worden eveneens ontsloten via IJzerenveld (over het plangebied heen). De parkeerlast van deze ontwikkelingen zijn niet verplicht op te vangen binnen het plangebied en kunnen ook binnen de eigen zone worden afgewikkeld.

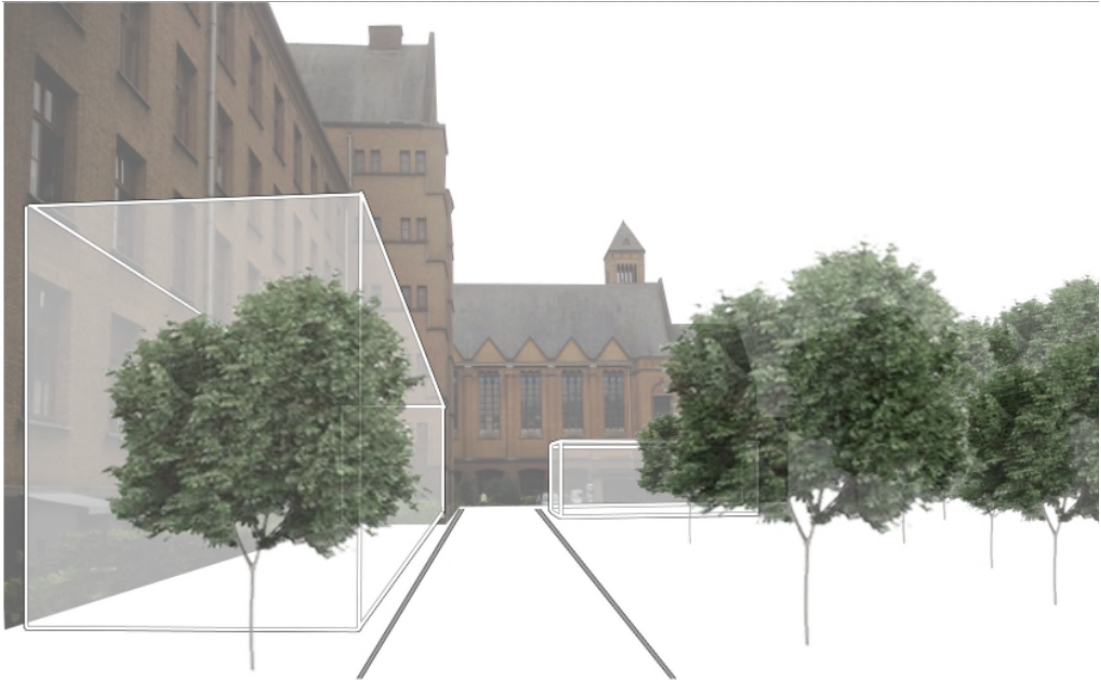
5.1.3 Groen als intermediair park



Figuur 5-3 Relatie groen en gebouw versterken

Door parkings te clusteren onder de gebouwen of aan de rand van het gebied kan het park zich opnieuw ontwikkelen als één geheel. De voorzijde van het gebouw (aan IJzerenveld) wordt maximaal verbonden met het park achteraan. Op deze manier kan op een aantrekkelijke wijze rond het gebouw worden gegaan door de zachte weggebruiker.

De bestaande parkeerruimte aan de parkzijde (achteraan het gebouw) wordt opnieuw deel van het park, of krijgt een groene inrichting i.f.v. tuin of terrassen, waardoor de relatie tussen gebouw en park wordt versterkt. De relatie met de omgeving kan worden verbeterd door de randen kwalitatief af te werken (noord) en meerdere toegangen te voorzien. Het park krijgt op deze manier een minder gesloten karakter met mogelijkheid voor een aantrekkelijke (semi-) publieke ruimte.



Figuur 5-4 Relatie park en hoofgebouw Borgerstein versterken door uitbreiding

Voor het park worden ontwikkelingsmogelijkheden voorzien voor een verdere openstelling naar de buurt toe. Naast recreatieve elementen en het groen als ontmoetingsplaats is er aandacht voor de landschappelijk waardevolle elementen zoals bomenrijen en waardevolle parkbomen en een meer ecologische inrichting van bepaalde deelzones. Om tot kwalitatieve ontwikkeling van de groenzones te komen kan een natuurbeheerplan worden opgemaakt. In zulk een beheerplan kunnen bijkomende infrastructuur en bebouwing verantwoord worden, rekening houdende met de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden.

6 Grafisch plan en planopties

6.1 Planopties en bestemmingen

De planopties worden vertaald naar een verordend grafisch plan. Dit plan geeft aan voor welke gebieden de specifieke bestemmingen van toepassing zijn. Het grafisch plan moet gelezen worden samen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften betreffende de bestemming, de inrichting en/of het beheer.

De stedenbouwkundige voorschriften worden weergegeven in een afzonderlijk verordend deel. De voorschriften en de visie hierachter worden in onderstaande paragrafen beknopt omschreven. Aanvullend hierop wordt in de voorschriften een toelichtende kolom voorzien.

Hierna worden de verschillende planopties kort gemotiveerd.

6.2 Motivatie van de planopties

Zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling (art.1) en zone voor tuinen en terrassen (art.1bis in overdruk)

De zone is bestemd voor wonen en aan wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen wordt verstaan: horeca, vrije beroepen, kleinschalige handelsruimte, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen; voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De zone is tevens bestemd voor het oprichten van meergezinswoningen, zorgwoningen en gemeenschappelijke woonvormen. Op deze manier kan de huidige functie nog (gedeeltelijk) behouden blijven naar de toekomst toe.

Tevens is de zone bestemd voor openbare dienstverlening en voorzieningen die kaderen binnen de taakstelling van de overheid. De bestemming kan betrekking hebben op functie van openbaar nut, in het bijzonder dienstverlenende activiteiten zowel op het vlak van algemene dienstverlening, als op het vlak van zorg, onderwijs, cultuur, educatie en jeugdactiviteiten.

Omwille van de draagkracht van het gebied wordt maximaal 6.000m² of +/- 15% van de gerealiseerde totale vloeroppervlakte ingericht voor aan wonen verwante voorzieningen zoals horeca, handel, sociaal culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. Dit is in overeenstemming met de visie in het masterplan Borgerstein.

In de voorschriften wordt bijzondere aandacht besteed aan :

- het waardevolle karakter van het gebouw/architecturale aspecten
- de uitbreidingsmogelijkheden conform de visie in het actuele RUP (+ 30% van de huidige footprint van de bestaande gebouwen
- de invulling van de parkeerbehoefte, die zich maximaal gegroepeerd en ondergronds situeert
- een maximaal verhardingspercentage van 70% van de onbebouwde delen
- niet overschrijden van de ruimtelijke draagkracht, waarbij nieuwe ontwikkelingen zich steeds kaderen in de totaalvisie voor de volledige zone (cfr. maximale oppervlakte voor aan wonen verwante voorzieningen)

Door de zone van gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (zorgfunctie) om te zetten naar een gemengde stedelijke ontwikkeling kunnen de relaties met de omgeving worden versterkt. Dit wordt aan de achterzijde van het gebouw onder meer benadrukt door een overdruk voor tuinen en terrassen te voorzien (art.1bis) waarbij geen bebouwing toegelaten wordt en de relatie met het park versterkt kan worden.

Zone voor park (art.2) en zone voor parkeren (art.2bis in overdruk)

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, herstel en de ontwikkeling van een park ; dit gebied heeft naast een historische en landschappelijke ook een sociale functie. Tevens is het gebied bestemd voor instandhouding, de ontwikkeling en herstel van de natuur en het natuurlijk milieu.

Het oprichten van gebouwen en constructies is beperkt toegelaten. Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief en recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer is toegestaan. Evenals werken en handelingen die noodzakelijk zijn in het kader van het openstellen van het gebied. Binnen de parkzone moet zeker ruimte zijn voor het organiseren van kleinschalige evenementen en festiviteiten (o.a. tentoonstellingen, rommelmarkten, cultuur en sport in het park). Beperkte constructies kunnen ivf hiervan worden opgericht. Verhardingen worden voorzien in waterdoorlatende materialen.

In de voorschriften wordt bijzondere aandacht besteed aan :

- het oprichten van constructies en gebouwen in de groenzone
- het aanleggen van verhardingen in aansluiting met het gebouw en voor de ontsluiting van het gebied
- de parkeermogelijkheden op maaiveldniveau in de groenzone (art.2bis - cfr. mogelijkheden in het actuele RUP voor parkeren) – gekoppeld aan functies in het gebouw
- de inrichting van het (semi-) publieke domein als ontmoetingsruimte met een sociale functie.

Het park wordt opengesteld naar het publiek (mogelijks enkel binnen een bepaald tijdsbestek van de dag) en de relatie met het hoofdgebouw Borgerstein wordt verbeterd. Op deze manier tracht het park een groene long en ontmoetingsplaats te zijn voor de onmiddellijke verstedelijkte omgeving. Het gesloten karakter van het park wordt verbroken en zachte verbindingen richting Tuinstraat en Schorsemolenstraat zijn voorzien. De vijver in het park kan een functie als hemelwaterbuffering vanuit het te ontwikkelen terreingedeelte vervullen.

De overdrukzone art.2bis laat bovengronds parkeren toe in het groen en kan eventueel fungeren als buurtparking of ivf bezoekers voor nieuwe functies die zich in het gebouw bevinden. Het oprichten van een parkeergebouw is hier niet toegestaan.

Ontsluiting (art.3 – indicatieve aanduiding)

De ontsluiting van het hoofdgebouw komt grotendeels overeen met de bestaande toestand. De ondergrondse parking onder de binnentuinen van het hoofdgebouw (of meerdere lagen onder nieuwe volumes) vormt de hoofdparkeerplaats van het plangebied. Zonder ondergrondse parkeerruimte kunnen geen bijkomende functies of een verbetering van de verkeerssituatie plaatsgrijpen. Verkeersbewegingen worden zo ver mogelijk naar de randen van het plangebied verplaatst, zodat de circulatie niet over het hele plangebied uitgespreid wordt en de relatie met park en hoofdgebouw kan verbeteren.

Toeleveringsweg (art.4 – indicatieve aanduiding)

Het achterliggende gebied (nu bepalen auto's het beeld) wordt terug gegeven aan het park. Het is echter nog steeds mogelijk om een ontsluiting te voorzien voor leveringen en voor veiligheidsdiensten (ziekenwagen, brandweer,...), maar deze weg heeft slechts een beperkte breedte en kent geen frequent gebruik.

6.3 Limitatieve opgave van op te heffen voorschriften

Volgende bestemmingen of voorschriften worden opgeheven:

RUP 006 Borgerstein

- Zone voor openbaar nut (gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut)
- Parkzone (overig groen)

6.4 Ruimtebalans

Uitgaande van de bestemmingswijzigingen die gerealiseerd worden door de opmaak van het RUP kan men de hierna opgenomen ruimtebalans opmaken. De ruimtebalans verschaft inzicht in de oppervlakten die in het RUP worden bestemd (bruto oppervlakte).

Deze ruimtebalans geeft hierbij de vergelijking tussen de oppervlakte per bestemming vóór de inwerkingtreding van het RUP, en de oppervlakte die in het RUP wordt vastgelegd.

Categorie van gebiedsaanduiding	RUP 006 Borgerstein (m ²)	RUP Herz. Borgerstein (m ²)
Wonen	0	38 250
Openbaar nut/gemeenschapsvoorz.	37 348	0
Parkzone	45 957	45 055
Totaal	83 305	83 305

6.5 Register potentiële planschade, planbaten, kapitaalschade en gebruikerscompensatie

Onderstaande tabel geeft, zoals bepaald in artikel 2.2.2 §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenvergoeding, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

De regeling over de planschade is te vinden in art. 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De regeling over de planbatenheffing is te vinden in art. 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De regeling over kapitaalschade is te vinden in art. 6.2.1 en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De regeling over gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende de vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de percelen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd opgemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijziging (digitaal) te vergelijken met het voorliggende plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en nieuwe plan. Daarom kunnen bij de (digitale) vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Type regeling	Bestemmingswijziging	Betrokken percelen
Planschade	Nvt	Nvt
Planbaten	Openbaar nut -> wonen Parkzone -> wonen	186 T en 186 P 186 T
Kapitaalschade	Nvt	Nvt
Gebruikerscompensatie	Nvt	Nvt



Figuur 6-1 Situering bestemmingswijzigingen

De planbatenregeling is hierboven weergegeven conform de richtlijnen. Een verdere afstemming met de overheid is hier aangewezen vanwege een zekere wisselwerking inzake bestemmingen tussen het RUP (van zorgvoorziening naar wonen) en de voor zorg en voorzieningen uit te bouwen noordelijke zone, die zich bevindt binnen het woongebied van het gewestplan.

7 Screening plan-MER-plicht

In het kader van de wettelijke verplichting werd voor het RUP 'Borgerstein' een screeningsdossier (verzoek tot raadpleging) van de plan-MER-plicht opgesteld. Doelstelling van de MER-screening is het bestuderen van de verwachte milieueffecten t.g.v. de genomen basisopties in het RUP, het aangeven van mogelijke randvoorwaarden en op basis daarvan desnoods aanvullende criteria op te maken m.b.t. mogelijkheden en inrichting van het plangebied. Aanvullend is tevens een mobiliteitsnota opgemaakt teneinde de impact van het mobiliteitsgebeuren te onderzoeken.

7.1 Conclusie verzoek tot raadpleging

7.1.1 Bodem en grondwater

Er zijn geen significante negatieve milieueffecten te verwachten voor deze discipline bij uitvoering van het RUP, rekening houdend met de randvoorwaarden die zijn ingeschreven in het RUP en er van uitgaande dat de geldende regelgeving in acht wordt genomen (Vlarebo, watertoets, ...).

7.1.2 Oppervlaktewater

Er zijn geen significante negatieve milieueffecten te verwachten voor deze discipline bij uitvoering van het RUP, rekening houdend met de randvoorwaarden die zijn ingeschreven in het RUP en er van uitgaande dat de geldende regelgeving in acht wordt genomen (Vlarebo, watertoets, ...).

7.1.3 Fauna en flora

Vanuit de discipline fauna en flora zijn er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten.

7.1.4 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Vanuit de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten.

7.1.5 Mens

Vanuit de discipline mens zijn aanvullende aandachtspunten geformuleerd, niet noodzakelijk om significante effecten te vermijden, veeleer om een integratie van de ontwikkelingen binnen de bestaande site na te streven.

- Er dient over gewaakt te worden dat de nieuwe volumes ruimtelijk geïntegreerd worden op de site en met respect voor het hoofdgebouw Borgerstein.
- Om de parkeervraag van de commerciële functies op piekmomenten te kunnen opvangen wordt aanbevolen om de ondergrondse parkeergarages ook open te stellen voor bezoekers van deze functies. Op deze manier dekt de voorgenomen activiteit op elk moment de eigen parkeerbehoefte zonder bijkomende parkeerdruk op de omgeving af te wentelen.

7.1.6 Mens - mobiliteit

Om de mobiliteitsaspecten voldoende in beeld te brengen is een afzonderlijke mobiliteitsstudie opgemaakt die de mobiliteitsimpact van het RUP Borgerstein in beeld brengt. Hiervoor zijn alle ontwikkelingen voor de site van het seminariegebouw en de ontwikkelingen van de nieuw te realiseren zorginstelling op het noordelijk gelegen terrein meegenomen. De nieuwe ontwikkelingen aan de Seminarieweg (te ontwikkelen woonerf cfr. Masterplan Borgerstein) en de mobiliteitsafwikkeling van de residenten en bezoekers voor de site Berkendries zijn niet in de mobiliteitsstudie meegenomen. De verkeersafwikkeling van de zones is immers geënt op Berkenlei en is niet rechtsreeks van invloed op Ijzerveld.

De impact van de bijkomende verkeersgeneratie wordt als niet-significant beschouwd.

Vanuit de discipline mens-mobiliteit zijn volgende aandachtspunten geformuleerd om een integratie van de ontwikkelingen binnen de bestaande site na te streven.

- Het RUP dient alvast voorschriften te bevatten die de parkeerlast volledig op eigen terrein oplegt, zodat er geen afwikkeling van parkeren op het publiek domein gebeurt.
- In de studie is rekening gehouden met 60 tot 80 residentiële woningen, 80 assistentiewoningen en bijhorende voorzieningen en wordt maximaal 6.000m² of +/- 15% van de te realiseren totale vloeroppervlakte ingericht voor aan wonen verwante voorzieningen zoals horeca, handel, sociaal culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. Dit laatste dient een doorvertaling te krijgen in het RUP.
- Met betrekking tot parkeren wordt voor de mogelijke functies binnen het plangebied een maximale parkeervraag van +/- 340 parkerende voertuigen geraamd. Met een mogelijk ondergronds parkeeraanbod van 380 parkeerplaatsen kan deze parkeervraag bij een maximale invulling binnen de site worden opgevangen. Inzake de parkeervraag is het aanbevolen om de ondergrondse parkeergarages tevens open te stellen voor de commerciële en dienstfuncties omdat de parkeervraag op piekmomenten (bv. zaterdagmiddag) groter is dan de ruimte voor bovengronds parkeren.

7.1.7 Conclusie onderzoek milieueffecten

Op basis van de op dit moment beschikbare informatie kan worden besloten dat voor het RUP "Borgerstein" te Sint Katelijne Waver, er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

Het RUP dat voorwerp vormt van dit onderzoek tot milieueffectenrapportage, valt volgens voorgaand effectenonderzoek bijgevolg niet onder de plan-MER-plicht zoals voorzien in het plan-MER-decreet van 27/04/2007.

7.2 Procedure plan-MER-screening en beslissing dienst MER

Datum ontvangst advies MER: 20/05/2016, dossiernummer: SCRPL1609

Datum verzending screening naar adviesinstanties: 26/09/2016 en rappel op 27/10/2016 in het kader van de terinzagelegging voor een termijn van 30 dagen.

De Dienst Mer besliste op 01/12/2016 dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat **de opmaak van een planMER niet nodig is**. De ontheffingsbeslissing is toegevoegd als bijlage bij dit document en kan geraadpleegd worden op de website van het Departement Leefmilieu en Infrastructuur, via de M.e.r.-databank:

<http://www.lne.be/themas/milieueffectrapportage/raadplegen-milieueffectrapportages/dossierdatabank>

8 Waterparagraaf – conclusie watertoets

Het plangebied behoort tot het Dijlebekken en meer specifiek tot het Deelbekken Vrouwvliet.

Er stromen geen waterlopen doorheen het plangebied. Ten oosten van het plangebied loopt de Begijnebeek, een onbevaarbare waterloop (2^e categorie). Ten noordwesten van het plangebied loopt een de Maanhoevebeek (2^e categorie) en ten zuidwesten loopt de Vrouwvliet (1^e categorie).

Het plangebied is niet overstromingsgevoelig, volledig infiltratiegevoelig en niet erosiegevoelig. De vijver in het parkgebied heeft nog buffercapaciteit om hemelwater op te vangen vanuit het te ontwikkelen terreingedeelte.

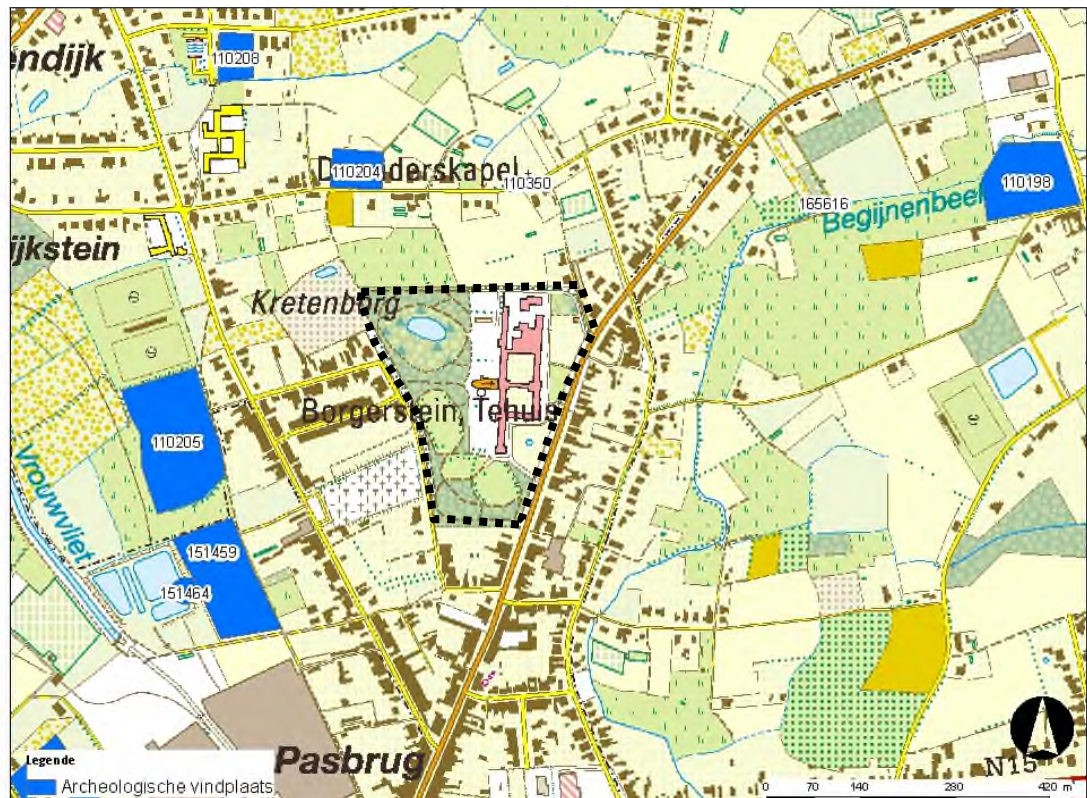
Het plangebied is geheel matig gevoelig voor **grondwaterstroming** (type 2).

Rekening houdende met de maatregelen die reeds werden genomen in het RUP, wordt er geen aanzienlijk negatief effect verwacht voor de discipline oppervlaktewater.

9 Archeologie

De Centrale Archeologische Inventaris is een inventaris van tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat voor ons verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om op basis van de Centrale Archeologische Inventaris uitspraken te doen over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen dient met verder onderzoek vastgesteld te worden.

In de onderstaande figuur is een uittreksel van de CAI ter hoogte van het plangebied waar te nemen. In het plangebied en de directe omgeving zijn er geen archeologische vondsten gekend. De meest nabije vondsten bevinden zich op ca. 150m ten noorden van het plangebied.



Figuur 2 Situering plangebied binnen CAI (toestand juli 2015), Bron: Agiv.

Het RUP vormt een kader voor woonontwikkelingen, uitbouw van gemengde stedelijke ontwikkelingen en dus voor projecten waar vergravingen van de bodem kunnen voorkomen. Het risico bestaat dus steeds dat archeologisch erfgoed in de bodem verstoord wordt, hoewel kan gesteld worden dat de bodem in de meeste gevallen reeds sterk is aangetast door werken in het verleden (zie discipline bodem, bebouwde bodems).

De aanwezigheid van dergelijk erfgoed kan niet met zekerheid vastgesteld of ingeschat worden, in principe dient hier steeds een vooronderzoek (boringen of proefsleuven) uitsluitend te geven. Dergelijke onderzoeken worden hier wellicht niet nodig geacht, gezien het in hoofdzaak om percelen met bestaande bebouwing gaat.

Op 1 april 2016 trad een volgende fase van de nieuwe archeologieregelgeving in werking. Voortaan is een aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning in bepaalde gevallen verplicht om een bekrachtigde archeologienota toe te voegen bij zijn vergunningsaanvraag. Hij of zij stelt in dat geval, voorafgaand aan de vergunningsaanvraag, een erkende archeoloog aan om een archeologisch vooronderzoek uit te voeren. De verplichting is afhankelijk van een aantal criteria en drempels. Dit zal op projectniveau onderzocht moeten worden.

Gezien er voldoende huidige/toekomstige regelgeving voorhanden is inzake archeologie worden er geen significante effecten verwacht.

10 *Bijlagen*

Orthofoto

Bestaande Juridische Toestand

Beslissing dienst MER

Beslissing dienst VR