GEMEENTE MORTSEL

RUP OUDE GOD

Niet verordend deel juni 2009

Ontwerp toelichtingnota

soresma

COLOFON

Opdracht:

RUP Oude God

Opdrachtgever:

Gemeentebestuur Mortsel
Liersesteenweg 1
2640 MORTSEL

Opdrachthouder:

SORESMA nv
Britselei 23
2000 Antwerpen

Tel 03/221.55.00
Fax 03/221.55.03
www.soresma.be

kwaliteitslabel
ISO 9001:2000

Identificatienummer:

123268089/kja

Datum:	***status / revisie:***
Januari – april 2008	Conceptnota
September 2008	Aanpassing
Januari 2009	Voorontwerp RUP
Mei – juni 2009	Ontwerp RUP aanpassing

Vrijgave:

Jan Parys, Contractmanager

Projectmedewerkers:
Projectleider
Koen Janssens , ruimtelijk planner

Projectmedewerkers
Koen Slabbaert, ruimtelijk planner

Bart Biermans, Hub

Wim Smeets, stedenbouwkundige

© Soresma 2009
Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Soresma 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

Inhoud 1

1 Opdrachtomschrijving 3

1.1 Opdrachtomschrijving 3

1.2 Situering en afbakening plangebied 3

2 Beleidskader en relevante studies 4

2.1 Mortsel in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen 4

2.2 Mortsel in het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen 4

2.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Mortsel 6

2.4 Gemeentelijk mobiliteitsplan Mortsel 8

2.5 Parkeerstudie Mortsel 9

2.6 Verkennende studie terreinen Oude God 10

2.7 Open Oproep 10

2.8 Bouwkundig erfgoed en archeologie 12

3 Bestaande juridische toestand 14

3.1 Gewestplan en BPA's 14

3.2 Gemeentelijk Bouw- en Woningverordening 14

3.3 Samenvattende tabel 15

4 Analyse en onderzoek Oude God 16

4.1 Ruimtelijk functioneren 16

4.2 Ruimtelijk voorkomen 17

4.3 Knelpunten, kwaliteiten, potenties 18

5 Visie en structuurschets 19

5.1 Ruimtelijke visie 19

5.2 Structuurschets 21

6 Grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften 22

6.1 Algemeen 22

6.2 Verantwoording uitbouw parkzone 23

6.3 Onderbouwing sociale huisvesting 24

6.4 Onderbouwing parkeernorm 24

6.5 Impact op de verkeersafwikkeling 25

6.6 Archeologische toets 27

6.7 Uitvoerbaarheid van de planopties - aanpak van de realisatie 27

7 Ruimteboekhouding 29

7.1 Algemeen 29

8 Op te heffen voorschriften 30

8.1 Gewestplan 30

8.2 BPA Centrum 30

8.3 Verkavelingvoorschriften 31

9 Watertoets 32

10 Bijlagen 34

1 Opdrachtomschrijving

1.1 Opdrachtomschrijving

Het stadsbestuur wenst een ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken voor het gebied Oude God in het centrum van Mortsel.

De opdracht heeft tot doel :

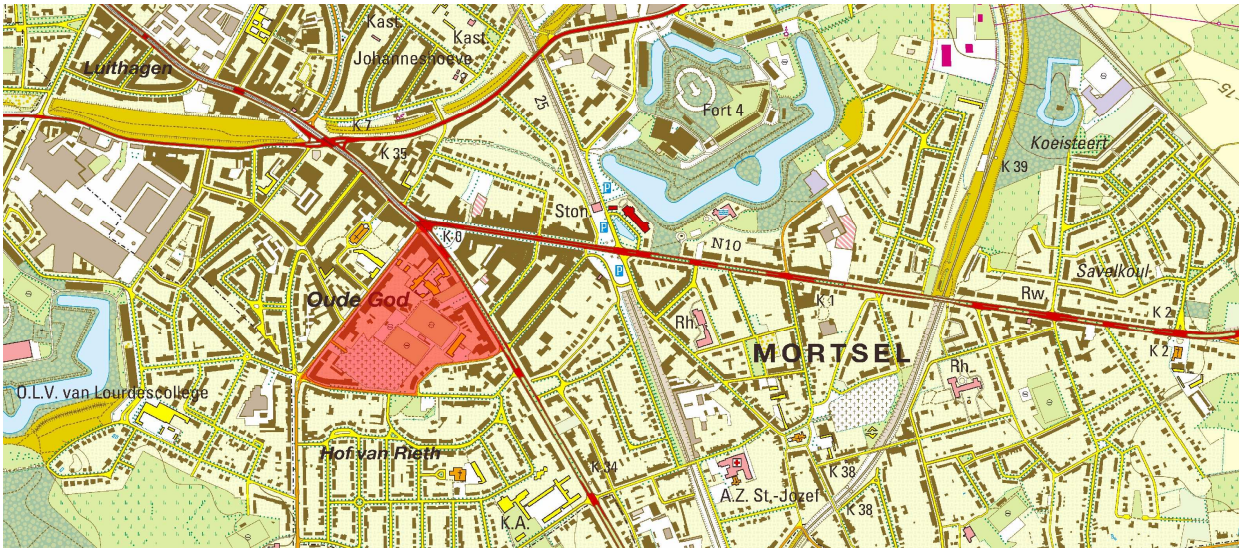
- omvorming van een gesloten, weinig aantrekkelijk binnengebied tot een aantrekkelijke publieke ruimte en parkzone met realisatie van gedifferentieerd wonen en gemeenschapsvoorzieningen
- integratie van een school in het gebied[1]
- het vrijwaren van het open binnengebied en de aanleg van een centraal gelegen nieuwe stedelijke groenzone
- realiseren van nieuwe representatieve bebouwing, deels commercieel, deels gericht op wonen en voorzieningen, in het bijzonder langs de toegangen tot het gebied
- aandacht voor de integratie van het gebied in de stadskern van Mortsel

Als uitgangspunt voor het RUP wordt het stedenbouwkundig concept voor het gebied Oude God uit de Open Oproep gebruikt. Ontwikkelingsvariant 18 is door het gemeentebestuur naar voor gebracht als meest realistisch scenario voor de invulling van het projectgebied. In het voorliggende ruimtelijk uitvoeringsplan is deze variant dan ook als uitgangspunt genomen voor het uitwerken van een ontwikkelingsperspectief.

De opmaak van het RUP gebeurt, conform de bepalingen van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, de uitvoeringsbesluiten ervan en de terzake door de bevoegde administratie van het Bestuur van Ruimtelijke Ordening verstrekte richtlijnen en rekening houdend met de ruimtelijke structuur en de visie zoals geformuleerd in het gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Mortsel.

1.2 Situering en afbakening plangebied

Het RUP sluit aan bij het stadscentrum. Het wordt begrensd door de Mechelsesteenweg, Edegemsestraat, Edmond Thieffrylaan en Lusthovenlaan. Het gebied heeft een oppervlakte van +/- 12 ha. De randen van het gebied zijn grotendeels bebouwd en omringen een open binnengebied.



[1] In oorspronkelijke opgave werd ook de integratie van een sportschuur en sportterreinen opgenomen. In variant 18 van het project zijn deze verdwenen

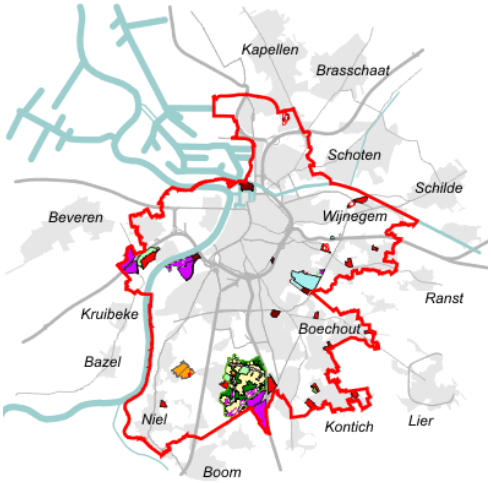
2 Beleidskader en relevante studies

2.1 Mortsel in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Deel uitmakend van het grootstedelijk gebied Antwerpen, behoort Mortsel tot één van de hoekpunten van de **Vlaamse Ruit** in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV goedgekeurd d.d. 23-09-1997). Als deel van de Vlaamse Ruit en van het grootstedelijk gebied Antwerpen worden er een aantal kansen aan Mortsel geboden. Zo beschikt Mortsel over kwantitatieve en kwalitatieve potenties om een deel van de groei van bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteit op te vangen.

2.1.1 Mortsel binnen de afbakening van het stedelijk gebied Antwerpen

Om het gedifferentieerd beleid van het RSV mogelijk te maken is het noodzakelijk om stedelijke gebieden af te bakenen. Daarvoor worden de stedelijke gebieden geselecteerd en wordt het instrument van het afbakeningsplan als gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voorgesteld. Het afbakeningsplan bepaalt een lijn omheen die gebieden waar een beleid van groei, concentratie en verdichting van toepassing is.



De Vlaamse regering heeft op 5 september 2008 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen voorlopig vastgesteld. Het openbaar onderzoek van het GRUP liep van 6 oktober 2008 tot en met 4 december 2008.

Met dit plan stelt de Vlaamse Regering twee zaken voor:

- een afbakeningslijn die aangeeft waar de stedelijke ontwikkeling van het Antwerpse in de toekomst kan gebeuren.
- aanpassingen aan de stedenbouwkundige voorschriften op verschillende locaties om nieuwe ruimte te creëren voor wonen, werken, verkeersinfrastructuur stadsbossen en stedelijk groen.

Het plangebied van het Rup Oude God situeert zich volledig binnen de afbakening van het grootstedelijk gebied (rode lijn). Met het vastleggen van deze lijn worden enerzijds de bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen over de stedelijke gebieden geldig. Anderzijds kan deze lijn worden gebruikt bij het vorm geven aan het ondersteunend beleid voor stedelijke gebieden. Binnen de afbakening blijven de gewestplanbestemmingen van toepassing met uitzondering van een aantal deelprojecten die van bestemming wijzigen.

2.2 Mortsel in het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan onderscheidt vier hoofdruimten in de provincie Antwerpen: de **Antwerpse Fragmenten**, de Noorderkempen, de Oostelijke assen en het Netegebied. Mortsel wordt gepositioneerd binnen de Antwerpse fragmenten, een sterk verstedelijkt gebied waarin de hoogdynamische activiteiten worden ondergebracht.

De **Antwerpse fragmenten** maken deel uit van de Vlaamse Ruit en verkrijgen hierdoor belangrijke potenties. Een kapstok voor de realisatie van de visie is het zoeken naar geschikte strategische projecten die o.a. nieuwe structuurbepalende ingrepen introduceren (bv. bovenlokale groenstructuren en grootschalige publieke ruimten). Verder moet de woonkwaliteit in dit deelgebied worden verhoogd.

Daarom is het nodig nieuwe woontypologieën te ontwikkelen, de nabijheid van voorzieningen te garanderen, goede verplaatsingsmogelijkheden uit te bouwen en groenstructuren te voorzien.

In het **grootstedelijk gebied Antwerpen** behoudt Antwerpen de centrale rol waarbij geen nieuwe polen van dit niveau mogen gecreëerd worden. De perifere woonomgevingen (o.a. Mortsel) kunnen wel een aantal taken van de kernstad overnemen. Doelstellingen die de provincie stelt zijn:

- vernieuwen van het **grootstedelijk gebied** door o.a. het herbestemmen van verlaten bedrijventerreinen
- het vernieuwen van woonomgevingen, het realiseren van groenstructuren, het aantrekken van jonge bedrijfstakken,…
- vrijwaren van de **groene vinger** (het gebied vanuit Ranst doorlopend tussen Borsbeek en Mortsel en eindigend in Fort 3 en het vliegveld van Deurne)
- verbeteren van de **bereikbaarheid** door het aanpassen van het openbaarvervoersnet in het grootstedelijk gebied: radiaal tramnet aangevuld met nieuwe tangenten waarvan de twee belangrijkste tangenten de verbindingen tussen Kapellen–Wijnegem–Mortsel–Kontich en tussen Hoboken–Wilrijk–Edegem–Hove–Mortsel zijn, met in Mortsel een belangrijk knooppunt voor tram en bus
- realiseren van grootstedelijke **fietsverbindingen** tussen de verschillende stedelijke woonomgevingen
- uitbouwen en inrichten van grootstedelijke **assen** waaronder de R11 en N1 die dragers zijn van de voorzieningen, hoogdynamische activiteiten, openbaar vervoer…

Mortsel wordt voorlopig aangeduid als een **structuurondersteunend hoofddorp type I** gelegen in de rand van het stedelijk gebied.

Het is een **economisch verwevingsgebied** behorend tot het stedelijk gebied en vormt aldus een economisch knooppunt. Hiervoor zal een ruimtelijk-economisch beleid gevoerd moeten worden dat stoelt op verdichting en hergebruik van bestaande terreinen. De herstructurering van de industriële bedrijvigheid is dus een belangrijke opdracht. Daarnaast zijn er kansen voor de vestiging van hoogwaardige kantoorfuncties en voorzieningen ter hoogte van de openbaar vervoersknooppunten en op binnenstedelijke plekken. In de groene vingers van het verstedelijkt gebied Antwerpen ten slotte (o.a. ten oosten van spoorlijn Antwerpen-Lier) zijn landbouwactiviteiten mogelijk. De landbouw heeft hier een functie als buffer voor de verstedelijking.

Het grootstedelijk gebied Antwerpen vormt een knooppunt van infrastructuren, de Antwerpse fragmenten een kluwen van stedelijke deelruimten, in de toekomst veel sterker ondersteund door een dicht en hoogwaardig netwerk van verbindingen, voornamelijk gericht op openbaar vervoer. Binnen het grootstedelijk gebied worden de stamlijnen en ontsluitende lijnen geoptimaliseerd enerzijds door een hoger aanbod, goede infrastructuurvoorzieningen en de uitbouw van overstappunten aan de rand van het stedelijk gebied, anderzijds door de invoering van tangenten die deze overstappunten onderling met elkaar verbinden.

Wat betreft het openbaar vervoer ontbreken in het grootstedelijk gebied **tangentverbindingen**. Tangenten worden aangesloten op een stelsel van radiale stamlijnen. De twee belangrijkste tangenten doorsnijden Mortsel: Zandvliet – Mortsel – Kontich en Hoboken – Mortsel – Boechout. Twee **stamlijnen** splitsen zich ter hoogte van het Gemeenteplein in de richting van Kontich en Boechout.

Mortsel-Oude-God en Mortsel-Deurnesteenweg zijn treinstations gelegen op lijnen van het niveau **L- en voorstadstreinen** en worden geselecteerd als multimodale en **ingebedde knooppunten**.

De **stationsknooppunten en tram- en busknooppunten** kennen een sterke complementariteit met de functies in de steden. Zij dragen bij tot de centrumambiance. Zij zijn bestemmingspunten en niet enkel transferpunten en fungeren ook als kern buiten de spitsuren. Rond deze knooppunten is de verblijfsfunctie dominant.

Het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk bestaat uit **non-stop hoofdroutes en bovenlokale fietsroutes**. Non-stop fietsroutes zijn gelegen o.a. langs nog functionerende spoorwegen waarbij deze trajecten een belangrijke corridorfunctie kennen in een gebied met een sterke concentratie van activiteiten.

N1 en N10 worden geselecteerd als **secundaire wegen type III**. Deze wegen zijn dragers van belangrijke fiets- en openbaar vervoerverbindingen, zowel lokaal als bovenlokaal. Auto- en vrachtverkeer blijven uiteraard mogelijk maar zijn ondergeschikt.

De **bakenreeks** in de provincie wordt gevormd door de dubbele Antwerpse fortengordel. Fort 3 en Fort 4 behoren tot de binnenste fortengordel. Deze bakens zijn visuele blikvangers en fungeren als oriënteringspunten.

2.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Mortsel

2.3.1 Algemeen

Bij besluit van de bestendige deputatie van de provincie Antwerpen van 1 maart 2007 werd het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Mortsel goedgekeurd.

Mortsel kent een structuur bestaande uit **drie componenten**: de infrastructuren vormen het raamwerk, woongebied en open ruimte de invulling. Deze duidelijke structuur moet geoptimaliseerd en versterkt worden om de leesbaarheid van de stad te verhelderen en Mortsel een krachtig beeld te geven. Om dit te bereiken werden een aantal krachtlijnen uitgewerkt.

Om het **multimodaal karakter** van de stad te versterken wil de stad enkele tramlijnen doortrekken. Gekoppeld aan deze werkzaamheden worden de gewestwegen aantrekkelijke **stadboulevards** waarbij de verblijfsfunctie wordt geüpgraded. Naast het doortrekken van de tramlijnen wil de stad ook werk maken van non-stop fietsroutes.

Mortsel bouwt zijn **stedelijke en regionale voorzieningen** verder uit. Naast de uitbouw van de handelskern op de Statielei en horeca op het Gemeenteplein, zijn aansluitend complementaire nieuwe ontwikkelingen gepland (stedelijk park terreinen Oude God, concentratie culturele functies rond bibliotheek en academie).

De nodige uitbreiding van het **woningareaal** in Mortsel wordt opgevangen door vernieuwing van het huidige woningbestand, verdichting door invulbouw en uitbreiding door wonen in centraal gelegen binnengebieden en de ontwikkeling van goed gelegen gebieden in de buitenrand.

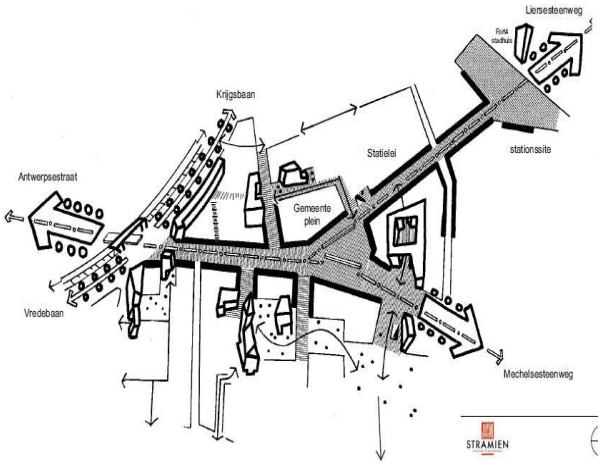
Met betrekking tot de **open ruimte** wil de stad inspelen op de recreatieve en natuurgerichte mogelijkheden van de groene vinger, het vliegveld, de Koude Beekvallei en Fort 4.

In de stedelijke context zijn verzorgde en leefbare overgangen tussen de woonfunctie en de industriële activiteiten noodzakelijk om tot een betere verweving van beiden te komen. Daarnaast kan de **economische activiteit** door concentratie en verdichting op geschikte locaties een krachtiger beeld krijgen.

2.3.2 Oude God in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Mortsel

Kaart 2: GRS Mortsel – Visie Oude God

Het gebied Oude God is gelegen tussen Mechelsesteenweg, Edegemsestraat, E. Thieffrylaan en Lusthovenlaan. Het is een centraal gelegen deelgebied dat aansluit bij de stadskern van Mortsel en het knooppunt Statielei – Antwerpssteenweg, twee straten die het commerciële hart van Mortsel vormen. Daarnaast sluit dit gebied aan bij het Hof Van Rieth dat een uitgelezen woongebied vormt. Het binnengebied van het bouwblok is open met hier en daar losse, weinig kwalitatieve bebouwing. De ruimte wordt vandaag bepaald door voetbalvelden en de voormalige begraafplaats.



Door verdere uitbouw en ruimtelijk binding van commerciële en niet-commerciële regionale

voorzieningen (handel, diensten, administratie cultuur, recreatie, …) kan Mortsel uitgroeien tot één van de belangrijkste polen in het grootstedelijk gebied. Daarvoor moet de **uitstraling van de omgeving** verhogen, wat kan door de **kwaliteit van de openbare ruimte** te verbeteren. Aansluitend op de het stadcentrum kan ook het gebied Oude God hier een rol belangrijke rol in spelen. Daarom is het gewenst dit binnengebied op korte termijn te ontwikkelen (als stedelijk park) om de **kernversterking** kracht bij te zetten. Een toegang via de Mechelsesteenweg tot de Oude God kan een poort tot deze kern vormen.

De Edegemsestraat en het binnengebied Oude God zijn twee plaatsen waar bijkomende voorzieningen (zoals een nieuwe gemeenteschool) gerealiseerd kunnen worden. Deze nieuwe **clusters** van voorzieningen kunnen dan **gekoppeld** worden **aan de hoofdassen** van de kern.

In het stedelijk gebied Mortsel liggen een aantal groene eilanden die als longen voor de stad fungeren. Deze moeten zich ontwikkelen als een netwerk van stedelijke parken. **Oude God** is één van die groene eilanden, een belangrijke bestaand groengebied met recreatieve functie in woongebied dat **als parkgebied** ingericht moet worden, maar ook bijkomende voorzieningen (zoals een school) kan herbergen. De zone moet een publieke ruimte worden ten voordele van een aangename woonomgeving, recreatie op een kleine schaal met fietsdoorsteken en voetgangersverbindingen …Ter vrijwaring van de open ruimte moeten de nieuwe harde ontwikkelingen zich in de hoeken en randen van het binnengebied situeren. Ook een nieuwe ondergrondse parking, nabij het stadscentrum, kan hier worden ingeplant.

Op de **Mechelsesteenweg** zullen de tramlijnen doorgetrokken worden, waardoor deze steenweg als een stedelijke boulevard kan uitgebouwd worden waar **wonen primordiaal** is, maar ook diensten en kantoren hun plaats kunnen krijgen. Koppeling van woonprojecten aan de verbetering van de woonomgeving kan er een grote dynamiek teweegbrengen.

2.3.3 Bindende bepalingen

Omwille van het belang van dit project voor de stad Mortsel is de site Oude God in het bindend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan als **strategisch project** aangeduid. Deze site is van belang voor heel de stad en moet uitgroeien tot een sociale ontmoetingsplaats en visitekaartje van Mortsel.

Met betrekking tot de **Nederzettingsstructuur** wordt in de bindende bepalingen onder andere het volgende geschreven:

> *Mortsel wenst de realisatie van **minimum 6% sociale woningen** op haar grondgebied, overeenkomstig het gemiddelde dat nodig is om in Vlaanderen de vraag naar sociale huisvesting te dekken. Bij eigen projecten wordt daartoe een extra inspanning geleverd, met als **streefdoel 15% van de nieuw te realiseren woningen**. De problematiek wordt globaal bekeken over het ganse grondgebied om bepaalde concentraties te vermijden. Het bestuur zal daartoe een lijst samenstellen met plaatsen en verkavelingen waarop het cijfer van de 6% van toepassing wordt.*
>
> *Mortsel zal een stedelijke verordening en verkavelingsverordening opstellen om sociale woningen te voorzien in woningprojecten.*

Met betrekking tot de **Sport- en recreatiestructuur** wordt in de bindende bepalingen onder andere het volgende geschreven:

> *Selectie van de recreatieve polen op gemeentelijk niveau:*
>
> - *Terreinen Oude God: kleinschalig indoor – recreatief outdoor*

Bij de **strategische projecten** in de bindende bepalingen wordt de site Oude God geselecteerd. Er wordt het volgende hierover (en over het Stadsplein) geschreven:

> *De stad Mortsel scoort zowel bij de bevolkingsdichtheid als bij het woningbestand in het centrum ver boven de richtcijfers voor het Vlaams gewest.*
>
> *Daarom moeten de projecten STADSPLEIN en site OUDE GOD een duurzame en ontstressende ontwikkeling krijgen. Enkel zo zullen ze uitgroeien tot **sociale ontmoetingsplaatsen** en tot **visitekaartjes** (landmarks) van Mortsel.*
>
> *De concrete invulling via de ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) zal daarom gebeuren na een **volledige en democratische bevraging van Mortselse bevolking** (met de ondersteuning van*

het bestuur, van de adviesraden, van de GECORO,..) en desgevallend uitmondend in een gemeentelijk referendum. De nodige financiële middelen zullen hiervoor op de begroting worden ingeschreven.

De stad Mortsel is parallel aan de opmaak van dit structuurplan, gestart met de voorstudies voor de ontwikkeling van de site Oude God (oud kerkhof + sportterreinen). Deze site is van belang voor de hele stad en wordt dan ook op die schaal bekeken, uiteraard met aandacht voor de zorgvuldige inpassing van nieuwe elementen in de directe omgeving.

*Het "Parkgebied Oude-God" – waarvoor een RUP moet opgemaakt worden – is nu een binnengebied dat gevormd wordt door het voormalige kerkhof en de huidige sportterreinen. Het RUP-gebied wordt begrensd door de assen van de omliggende straten, nl. de Mechelsesteenweg, Lusthovenlaan, E. Thieffrylaan en Edegemsestraat. Bij de opmaak van een **RUP** wordt rekening gehouden met de volgende **krachtlijnen**:*

1. *Algemeen is het de bedoeling om een **publiek toegankelijk, groen en recreatief parkgebied** te realiseren dat door de hele bevolking gebruikt kan worden. Wat nu "binnengebied" genoemd wordt moet dus maximaal ontsloten worden op het stadscentrum. Het dient een **verbindend element** te worden binnen het omliggend weefsel, onder meer door het leggen van fietsdoorsteken en voetgangersverbindingen. Ook aan de nu bestaande toegangen tot het binnengebied moeten interventies gedaan worden om een open en toegankelijk uitnodigend karakter te creëren.*

2. *In het RUP dient **minimum 80 % van de groengebieden en de gebieden voor sport, spel**, enz… – zoals in het huidige BPA-centrum (deel 2-3-4-) voorzien - **behouden** te worden als publiek toegankelijke open groene ruimte. Om te kunnen spreken over een "parkgebied" moet de aaneengesloten open groene ruimte zo groot mogelijk zijn.*

3. *De **stedelijke functies** die er nu zijn (sport, school, lokaal voor jeugdbeweging, parkeren) moeten **behouden** blijven en kunnen **aangevuld** worden **met nieuwe stedelijke functies** (buitenschoolse kinderopvang, seniorenflats…), uitsluitend in de hoeken en randen van het projectgebied. (Delen van) bestaande gebouwen kunnen afgebroken worden. Voor de te realiseren "parkschool" (een samenvoeging van kleuterschool De Perenpit, en lagere scholen Lusthovenlaan en Sint-Lutgardis) werd reeds een beslissing door de gemeenteraad genomen.*

4. *De **harde infrastructuur** in het gebied moet steeds **rekening houden met de draagkracht** voor de omgeving (bijv. mobiliteitsdruk) en de hoogte van de nu bestaande gebouwen (het gabariet van omliggende huizen)*

2.4 Gemeentelijk mobiliteitsplan Mortsel

Het gemeentelijk mobiliteitsplan Mortsel werd goedgekeurd op 24 juni 2003 door de gemeenteraad. In dit mobiliteitsplan werden een aantal strategische projecten aangeduid waarbij verkeerskundige aspecten een belangrijke rol spelen. Oude God is één van die strategische projecten. Enkele belangrijke aangehaalde concepten voor Oude God zijn:

- Uitbouwen fijnmazig netwerk voor langzaam verkeer
- Inplanten van stedelijke voorzieningen ter hoogte van de Edegemsestraat en Mechelsesteenweg
- Zorg voor openbare ruimte
- Aandacht voor voetgangers en fietsers door middel van doorsteken
- Realiseren samenhang met de buitenkant door aandacht voor het publiek domein
- Doordringbaarheid in binnengebied
- Markeren toegangen

In het mobiliteitsplan wordt een duurzaam **parkeerbeleid** voorgesteld met als hoofddoel het versterken van de verblijfskwaliteit in de stad. Het aantal straatparkeerplaatsen moet verminderen om meer ruimte te geven aan verblijfsactiviteiten. Om tegemoet te komen aan de parkeervraag worden o.a. randparkings voorzien voor langparkeren. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid om bij de strategische projecten (zoals Oude God) af te wijken van het stand-still principe.

2.5 Parkeerstudie Mortsel

Kaart 3: Parkeerstudie Mortsel – Parkeerstructuur fase 4

Bijlage 3. Parkeerstudie Mortsel integraal opgenomen als bijlage

In opdracht van de stad Mortsel werd door Tritel een parkeerstudie uitgewerkt[2]. Het doel van de studie is een toekomstvisie inzake parkeren te ontwikkelen en daarbij de haalbaarheid van een ondergrondse parking aan het plein voor het stadhuis, in het gebied Oude God en aan de Krijgsbaan te onderzoeken.

De studie is uitgewerkt in drie fasen, namelijk een oriënterende fase waarin vraag en aanbod worden onderzocht, een conceptfase waarin een globaal parkeerbeleid wordt geformuleerd en een uitwerkingsfase waarin het parkeerbeleid wordt uitgewerkt.

Vanuit de parkeerstudie worden de volgende conclusies geformuleerd:

- Uit de raming van de parkeerbehoeften en het parkeeraanbod van de huidige situatie, blijkt dat tijdens de piekmomenten (zaterdag en woensdagvoormiddag) de parkeerdruk het hoogst is en dit voornamelijk in het deelgebied Statielei. Hierdoor treedt er een verschuiving van de parkeerdruk op naar de omliggende gebieden, waardoor de druk in deze gebieden ook groter wordt;

- Op basis van de ruimtelijke ontwikkelingen ter hoogte van het stadplein en het gebied Oude God, wordt de parkeerbehoefte binnen de deelzones Statielei en Oude God verhoogd met maximum 400 parkeerplaatsen. Anderzijds neemt als gevolg van de herprofilering van de Statielei, Antwerpsestraat en Liersesteenweg, het aanbod binnen de beide deelzones af met circa 200 parkeerplaatsen. Doordat de parkeerbehoefte is toegenomen en het parkeeraanbod is afgenomen zal er tijdens de drukste referentieperiodes (zaterdag en woensdagvoormiddag) binnen deze gebieden een aanzienlijk tekort aan parkeerplaatsen ontstaan.

- Door het creëren van een aanvullend parkeeraanbod op afstand in combinatie met een goed uitgebouwd openbaar vervoeraanbod, wordt een afname verwacht van de parkeerbehoeften van de langparkeerders. Uit de studie blijkt dat een aanvullend parkeeraanbod van 175 parkings t.b.v. treinpendelaars aan het station Mortsel Oude God noodzakelijk is om de parkeerdruk aan het stadsplein in te perken. Door de uitbouw en herinrichting van de parking langs de Krijgsbaan wordt een aanvullend parkeeraanbod van 200 parkeerplaatsen gecreëerd. Daarnaast wordt een bijkomende parking voor 315 parkeerplaatsen voorzien onder het Centrumplein. Tenslotte wordt een gedifferentieerde tarifering nagestreefd voor een optimaal en efficiënt gebruik van de parkeervoorzieningen voor de verschillende doelgroepen. Daarbij is een afstemming van de parkeertarieven van de ondergrondse parkeergarages met het bovengronds straatparkeren noodzakelijk om een optimale bezetting van de ondergrondse parkeerplaatsen te verkrijgen.

- Uit een analyse van de kosten en baten is gebleken dat de geplande ondergrondse parkeergarages onder het stadsplein en onder het Centrumplein Oude God rendabel kunnen zijn. De analyse is daarbij gebaseerd op een optimale bezetting van de beide parkeergarages en een realistischer benadering van de investerings- en exploitatiekost.

Vanuit de parkeerstudie worden volgende bijkomende aanbevelingen geformuleerd inzake het betrokken plangebied:

- Het overgaan tot oprichten van een parkeerbedrijf is aangewezen voor het beheren van het totale parkeeraanbod op grondgebied van de stad Mortsel;

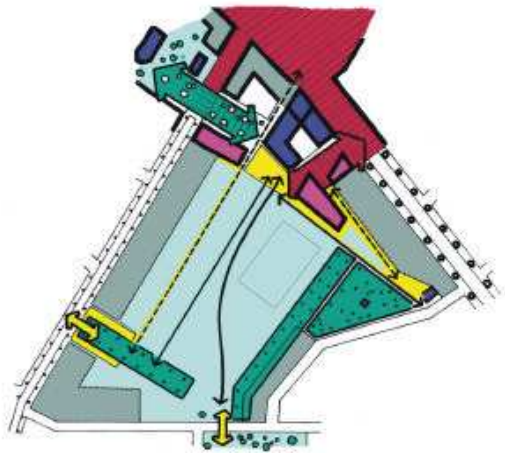
[2] Tritel, september 2005, eindrapport parkeerstudie Mortsel, Stadsbestuur Mortsel

- Het ondersteunen van het parkeerconcept door flankerende maatregelen zoals het uitwerken van een parkeergeleidingsysteem, het regelmatig controleren van het betalend parkeren, het uitwerken van een doelgerichte communicatie en het voorzien van het noodzakelijk aantal parkeerplaatsen voor gehandicapten, is noodzakelijk.

- Het uitwerken van een toegankelijke parkeerstructuur. Ten aanzien van de ondergrondse parking Oude God betekent dit: een inrit langs de Edegemsestraat en een in- en uitrit langs de Mechelsesteenweg; het invoeren van éénrichtingsverkeer in de parkeergarage (bij voorkeur linksomdraaiend); het uitwerken van een opstelstrook van 20m voor het opstellen van de inrijdende wagens.

2.6 Verkennende studie terreinen Oude God[3]

In het kader van het GRS Mortsel is door het ontwerpbureau Stramien een verkenning gedaan naar de ontwikkelingsmogelijkheden van de zone gelegen tussen Gemeenteplein, Mechelsesteenweg, Lusthovenlaan, E.Thieffrylaan en Edegemsestraat.



Dit gebied is strategisch zeer goed gelegen. De terreinen van Oude God kunnen immers aansluiten op de potenties die het stadscentrum biedt. De relaties met het binnengebied kunnen een meerwaarde betekenen voor de ontwikkeling van het bouwblok en voor een ruimer gebied.

Het parkgebied Oude God is een strategisch gelegen stedelijke ruimte en moet ontwikkeld worden als een volwaardig stadsdeel met als doel de kwaliteit van de kern en de woonomgevingen te versterken. Een belangrijk uitgangspunt betreft het vrijwaren van het open en groene binnengebied.

Bij de bestaande toegangen langs de Mechelsesteenweg en de Edegemsestraat kunnen openbare voorzieningen worden gelokaliseerd. Deze publieksgerichte blikvangers fungeren als overgang tussen de stadskern en het nieuw stedelijke park. Ondergronds kunnen parkeergarages aansluiten op het winkelkerngebied. Anderzijds vormt het park als scharnier een uitgelezen mogelijkheid om de achterliggende woonwijken Hof van Rieth te koppelen met het stadscentrum door middel van fiets- en voetgangersdoorsteken.

Sportactiviteiten voor de buurt en de jeugdbeweging creëren beweging in het park; een trapveld, tennispleinen worden binnen het parkontwerp geïntegreerd.

2.7 Open Oproep

De Open Oproep is het instrument waarmee de Vlaamse Bouwmeester ontwerpteams selecteert voor opdrachten op het vlak van landschapsarchitectuur, stedenbouw en bouwkunde in opdracht van verschillende overheden.

2.7.1 Een stedenbouwkundig concept voor het gebied Oude God

Kaart 4: stedenbouwkundig concept Oude God (HUB)

In 2003 werd een open oproep gelanceerd om een samenhangende langetermijnvisie uit te werken voor het gebied Oude God om toekomstige ontwikkelingen en ruimtelijke ingrepen te kunnen kaderen en sturen. Het concept **“Stadstuin Oude God” van Hub_architecten** werd als winnend project geselecteerd.

[3] Stramien cvba, April 2001, in het kader van Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Mortsel

2.7.1.1 Stedenbouwkundig concept

De gewenste ruimtelijke structuur die zij naar voor schoven heeft volgende kenmerken:

- Het **binnengebied wordt geopend** naar het omliggende weefsel en wordt over een zo groot mogelijk oppervlak bestemd voor publiek gebruik. De voor publiek toegankelijke groene ruimte evolueert hierbij van 39% van het totale oppervlak in de bestaande situatie naar 69% van het totale oppervlak in de toekomstige situatie.

- De **publieke ruimte wordt opgedeeld in 2 zones: het stadsterras en de stadstuin.** Het stadsterras sluit aan op het bestaande centrum van Mortsel en vormt de basis voor de ontwikkeling van een kerngebied. De stadstuin functioneert als publiek park en vormt een groene overgang naar de achterliggende woonwijken.

- De gemiddelde **bouwhoogte** in het plan bedraagt **3 bouwlagen**, toch is er gezien de totale opzet op cruciale plaatsen gekozen voor een beperkt **hoogte-accent van 4-6 lagen**. Er zijn twee zones van bebouwde verdichting: op het stadsterras, aansluitend op het centrum van de stad; en in het zuiden aan de verbinding tussen het park en de woonwijk waar de randen worden afgewerkt en een poort naar het park ontstaat[4]. Door deze zones van concentratie ontstaat een bijzonder contrast, waarbij tegenover de dichtheid van het bebouwde plan de maximale openheid van de publieke ruimte staat.

  De V/T index voor het volledige gebied, conform voorliggend concept, is 0.59; wat voor de ontwikkeling van een centrumgebied eerder laag is. Het aantal woningen/ha bedraagt net minder dan 25, een minimale doelstelling die het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen oplegt aan stedelijke gebieden.

2.7.1.2 Morfologie en beeldwaarde

De **gebouwenclusters bouwen de randen van het binnengebied** af zonder dat gesloten wanden ontstaan. Belangrijk is dat alle plinten van de gebouwen geprogrammeerd zijn met publieke functies en adressen hebben aan de zijde van het binnengebied. Hierdoor ontstaat een levendig gebruik van de stadstuin en het stadsterras.

De korrel van de nieuwe gebouwen sluit grotendeels aan op die van de omgeving op enkele **sculpturale accenten** na. Deze laatsten zorgen voor een hogere leesbaarheid van het plan en resulteren in een bijzondere beeldwaarde.

2.7.1.3 Typologie en programma

De Stadstuin is een meerlagige collectieve belevingsruimte. De stadstuin heeft als uitgangspunt de 'Vlaamse tuin' als metafoor voor de wisselende verhoudingen tussen: privaat en collectief, schijnbaar vaste structuur en flexibel gebruik, ruimtelijke definitie en procesmatige herinterpretatie.

Het Stadsterras is een verharde publieke ruimte die aansluit op de Mechelsesteenweg en de Edegemsestraat. Ze bedient de commerciële ruimten en woningen die tot de verdichting van het stadscentrum behoren. Het stadsterras is autovrij op venstertijden voor laden en lossen na. Onder deze zone ligt de publieke ondergrondse parking, deze bedient het kernwinkelapparaat, de bovengelegen woningen, de scholencluster en het park.

Er zijn **drie** te onderscheiden **gebouwenclusters**: de cluster rond Sint-Lutgardis gelegen aan het stadsterras [winkels, woningen en publieke voorzieningen], de scholencluster en de cluster aan de dreef van de voormalige begraafplaats (sportschuur, jeugdlokaal, kinderdagverblijf en woningen).

2.7.2 Ontwerp campus basisschool Oude God

Kaart 5: Ontwerp scholencampus (Crepain Binst Architecture nv)

[4] Na een bevraging van de bevolking omtrent het stedenbouwkundig concept is dit verdichtingsproject sterk afgezwakt naar volume en hoogte toe en wordt een gewijzigde configuratie voorop gesteld.

In 2005 werd een wedstrijd uitgeschreven voor de opmaak van een schetsontwerp voor het nieuwe schoolcomplex aan de Lusthovenlaan, dat 3 afzonderlijke gemeentelijke scholen in één campus zal integreren. Uit 33 kandidaatstellingen werden 5 ontwerpers uitgenodigd om een schetsontwerp op te maken. Architectenbureau Crepain Binst Architecture werd als ontwerper geselecteerd. In 2006 werd, na interactie met de stuurgroep en Agion, het definitief schetsontwerp goedgekeurd.

De school vormt één complex met zowel voor de kleuters, de lagere graad als de hogere graad van het lager onderwijs een eigen plaats in het gebouw, een aparte toegang en een eigen speelplaats. De kleuterschool is voorzien aan de Lusthovenlaan, de basisschool lagere graad bevindt zich op parkniveau en de basisschool hogere graad op de tweede verdieping (daktuinniveau). Tussen de basis- en kleuterschool, centraal in het complex, zijn de gemeenschappelijke functies ondergebracht. Om de school goed in het park te integreren werd het park door middel van een educatieve daktuin op de eerste bouwlaag doorgetrokken. Door bepaalde ruimtes en plekken semi publiek in te richten kan na de schooluren gebruik gemaakt worden van deze plekken. Hierdoor kan de school beschouwd worden als een katalysator van het park.



Figuur 2-1 Visualisatie definitief architecturaal schetsontwerp 'parkschool Oude God' (goedgekeurd 23/10/2006)

2.8 Bouwkundig erfgoed en archeologie

In het plangebied en nabije omgeving (enkel 100-den meters) zijn er geen beschermde monumenten, dorpsgezichten of landschappen aanwezig.

Een aantal woningen in of langs het plangebied zijn wel opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed van het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (VIOE).

Het betreft meer bepaald volgende woningen:

- E. Thieffrylaan 83-85: Tweegezinswoning met ommuurde voortuin van 1932
- E. Thieffrylaan 94: Feestzaal "Merelhof" van 1933
- Lusthovenlaan 21: Woonhuis van 1979
- Mechelsesteenweg 36: Half vrijstaande woning uit de 20ste Eeuw
- Mechelsesteenweg 98-100: Eenheidsbebouwing met flats en winkels uit 20ste eeuw
- Mechelsesteenweg 102: Hoekgebouw (met Lusthovenlaan) van 1927

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn geen relevante archeologische waarden gekend in de Centrale Archeologisch Inventaris (CAI). De meeste vermelde objecten in de omgeving hebben geen

directe invloed in het plangebied. Het gaat meestal om hoeves en versterkte sites uit de Middeleeuwen tot en met de 20ste eeuw.

Onmiddellijk ten noordoosten van het plangebied ligt het kruispunt Statielei-Mechelsesteenweg-Antwerpsestraat. Aan de noordzijde van het kruispunt bevindt zich CAI-locatie 113043. Op deze locatie stond een kapel die minstens teruggaat tot de 6de-7de eeuw. Gelet op de oude locatie van de plaats “Oude Godt onder de linde” kan de devotieplaats teruggaan tot heidense verering van een lindeboom.

Over eventuele archeologische waarden binnen het plangebied is geen informatie bekend.

3 Bestaande juridische toestand

3.1 Gewestplan en BPA's

3.1.1 Gewestplan

Kaart 6: Gewestplan

Op 03.10.79 werd bij Koninklijk Besluit het gewestplan Antwerpen goedgekeurd waartoe Mortsel behoort. Nagenoeg geheel Mortsel en het grootste deel van het plangebied zijn in woongebied gelegen. Enkel de centraal gelegen delen van het studiegebied hebben een andere bestemming. De voetbalterreinen zijn gelegen in gebied voor dagrecreatie. De zuidelijk daaraan grenzende open ruimte, de voormalige begraafplaats, is ingekleurd als parkgebied. Dit parkgebied heeft een doorsteek naar de Edegemsestraat en wordt over de Edmond Thieffrylaan doorgetrokken.

3.1.2 BPA Centrum

Kaart 7: BPA Centrum – deelgebied Oude God

Op 16 januari 1991 werd bij ministerieel besluit het BPA voor het centrumgebied van Mortsel goedgekeurd. Dit plan is van toepassing voor een groter geheel en legt ook voor het plangebied Oude God de voorschriften vast, met uitzondering van de hoek Edegemsestraat – E. Thieffrylaan die buiten het BPA valt.

Centraal wordt een groengebied afgebakend. Langsheen de omliggende straten kan aaneengesloten bebouwing worden opgericht met als bestemming wonen, detail- en groothandel, kantoren, horeca, privé- en openbare diensten, gemeenschapsuitrusting en ambachten. Langs de Mechelsesteenweg, de Lusthoven- en E. Thieffrylaan zijn voortuinzones voorzien. Tussen de zone voor aaneengesloten bebouwing en het groengebied zijn zones voorzien voor binnenplaatsen en tuinen of voor bijgebouwen. Deze laten toe garages e.d. op te richten in de achtertuin. Langsheen de Mechelsesteenweg en op twee plaatsen aan de Edegemsestraat zijn zones voor KMO, ambachten en kantoren voorzien. De scholen ten slotte zijn gelegen in een zone voor openbare gebouwen.

3.2 Gemeentelijk Bouw- en Woningverordening

Op 25 september 1992 werd voor de stad Mortsel een bouw- en woningverordening goedgekeurd. Hierin zijn een aantal regels opgenomen met betrekking tot allerhande bouw en woning gerelateerde begrippen en activiteiten.

Overeenkomstig artikel 62 van de wet van 29 maart 1962, houdende organisatie van de Ruimtelijke Ordening en van de Stedenbouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970, heffen de voorschriften van de plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen, die bindende kracht hebben verkregen, de strijdige bepalingen van de verordening van rechtswege op.

3.3 Samenvattende tabel

Type plan	Kenmerken
Gewestplan(nen)	Gewestplan Antwerpen KB van 03-10-1979
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Algemene plannen van aanleg	Geen
Bijzondere plannen van aanleg	BPA Centrum (16/01/1991)
Verkavelingsvergunningen	Lusthovenlaan V 079/3bis d.d. 28.08.1989
Gewestelijke rooilijnplannen	
Provinciale rooilijnplannen	
Gemeentelijke rooilijnplannen	
Habitatrichtlijngebieden	Geen
Vogelrichtlijngebieden	Geen
Gebieden van het VEN – 1e fase	Geen
Erkende natuurreservaten	Geen
Beschermde monumenten	Geen
Beschermde landschappen	Geen
Beschermde stads- en dorpsgezichten	Geen
Polders en wateringen	
Beschermingszones grondwaterwinningen	
Proces Verbaal bouwovertreding	Edegemsestraat 3 PVR 06.05.2004 Edegemsestraat 59 PV 13.09.2005

4 Analyse en onderzoek Oude God

4.1 Ruimtelijk functioneren

Het plangebied bestaat uit een drietal deelruimten: de randen van het bouwblok met daarin de meeste bebouwing, het binnengebied zelf dat voornamelijk een open karakter heeft en een aantal toegangen tot het binnengebied al dan niet in de vorm van een parkeerterrein.

De **randen van het bouwblok** verschillen van straat tot straat. De Mechelsesteenweg functioneert en werd ingericht als lokale verbindingsweg tussen Antwerpen en Mechelen. Deze stedelijke boulevard vormt een moeilijk oversteekbare breuklijn in het stedelijk weefsel waarlangs zich zowel appartementen als eengezinswoningen, maar ook beperkte handel (nabij het gemeenteplein) en een toegang tot de Sint Lutgardisschool situeren.

De Edegemsestraat vormt op haar beurt een verbinding tussen het centrum van Mortsel en Edegem. Langs deze straat zijn voornamelijk eengezinswoningen gelegen. Daarnaast zijn er enkele appartementen en openbare voorzieningen (zaal 't Parkske, kerk, toegang school) terug te vinden alsook een beperkt aantal handelszaken. Deze liggen op uitzondering van een frituur (aan de toegang van het voormalig kerkhof) en aan warenhuis (aan het kruispunt met de E. Thieffrylaan) in het eerste deel van de straat, nabij het centrum.

De E. Thieffrylaan en de Lusthovenlaan hebben een meer residentieel karakter. Langs de E. Thieffrylaan liggen aaneengesloten eengezinswoningen al dan niet met een kleine voortuin. Ook in de Lusthovenlaan is dat het geval, maar daar liggen ook vrijstaande eengezinswoningen in een tuinwijkconcept. Daarnaast ligt de hoofdtoegang tot de Guido Gezelleschool en het jeugdcentrum 'Centraal' in deze straat. Beide straten zijn door laanbomen groen ingekleed. Dit benadrukt het residentiële karakter ervan.

De Edegemsestraat, E. Thieffrylaan en Lusthovenlaan liggen geworteld in het woonweefsel van Mortsel. Ze maken deel uit of zijn de aanzet tot residentiële wijken.

De achtertuinen van de hoofdassen (Mechelsesteenweg en Edegemsestraat) en de meer residentiële straten (Lusthoven- en E. Thieffrylaan) hebben een verschillende inrichting. Ze zijn respectievelijk ingericht als zone hoofdzakelijk bestemd voor garages en een zone voor groene achtertuinen. Deze garages of achtertuinen vormen de grens tussen de randen van het bouwblok en het open binnengebied.

Het **binnengebied** wordt voor ongeveer de helft ingenomen door voetbal- en tennisterreinen. De andere helft wordt ingenomen door de groenzone van het voormalige kerkhof, dat voornamelijk als uitlaatplaats voor honden gebruikt wordt. Jeugdlokalen gelegen aan de kop van één van de voetbalterreinen en aansluitend op de Sint-Lutgardisschool, die het binnengebied binnendringt, nemen de overige ruimte van het binnengebied in beslag. Tussen de voetbal- en tennisterreinen is een voetgangersverbinding van noordoost naar zuidwest. Deze voetgangersverbinding splitst zich ter hoogte van het voormalig kerkhof in meerdere onverharde paden die naar de toegangen van het binnengebied aan de E. Thieffrylaan en Edegemsestraat leiden. Deze twee toegangen zijn ook onderling over het kerkhof tussen een dubbele bomenrij met elkaar verbonden.

De **toegangen** tot het binnengebied bevinden zich in de niet bebouwde ruimtes in de rand van het bouwblok. Drie van de vier toegangen worden gebruikt als parking. Enkel de toegang langs de E. Thieffrylaan is autovrij. Door het doorbreken van de haag die de E. Thieffrylaan van het voormalig kerkhof scheidt, wordt toegang verleent tot het binnengebied. Deze toegang vormt bovendien de schakel tussen een kwalitatief ingericht buurtparkje met speeltoestellen en het binnengebied. Ze zorgt voor de verbinding met de wijk.

De zuidelijke toegang aan de Edegemsestraat is de toegang tot het voormalige kerkhof. Deze parkeerruimte wordt gedeeltelijk ingenomen door een terras bij een aanliggende frituur. Doordat de toegang is ingericht als parkeerruimte is de relatie tussen binnengebied en straat niet duidelijk.

De noordelijke toegang aan de Edegemsestraat is de meest indirecte toegang van de vier. Deze ruimte is deels ingericht als parkeerruimte voor de H. Kruiskerk, de Sint-Lutgardisschool en zaal 't Parkske en deels ingericht als groene ruimte voor de school. Vanaf deze groene ruimte vertrekt een verbinding langs

de school naar een zij-ingang van de speelplaats, de jeugdlokalen en iets verder de voetbalterreinen. Net als bij de vorige toegang ontbreekt ook hier de relatie met het binnengebied van op de straat volledig.

De vierde prominente toegang tot het binnengebied is langs de Mechelsesteenweg gelegen. Deze parkeerruimte staat in dienst van de voetbalclub, de Sint-Lutgardisschool, de Aldi aan de overkant van de straat en andere voorzieningen in de directe omgeving. Langsheen de voetbalterreinen kan de rest van het binnengebied via deze toegang bereikt worden.

Inzake **waterbeheer** vormt het plangebied een onderdeel van de zone die afwatert richting Struisbeek Edegem. Een deel van het gebied behoort tot een overstromingsgevoelig gebied, namelijk de hoek Thieffrylaan – Edegemsestraat. Om in de noodzakelijke buffering te voorzien op het grondgebied van de gemeente Mortsel werd in de 80er jaren onder het openbaar domein een bufferbekken gerealiseerd ter hoogte van de voormalige begraafplaats Edegemsestraat. In het verleden waren er technische problemen met de pompen, maar deze zijn intussen verholpen. De stad Mortsel heeft zich ten aanzien van de gemeente Edegem geëngageerd voor het opvangen van een gekalibreerde hoeveelheid oppervlaktewater bij piekdebieten. Hiertoe zullen bijkomende maatregelen worden genomen ten aanzien van de inrichting van het plangebied.

4.2 Ruimtelijk voorkomen

Bijlage 2. fotoreportage

De **randen van het bouwblok** hebben een gedifferentieerd voorkomen: het aantal bouwlagen, de inrichting van de straat, de gevels, … verschillen van straat tot straat, maar variëren ook sterk binnen eenzelfde straat.

De Mechelsesteenweg bestaat uit een zeer gedifferentieerde bebouwing. Het aantal bouwlagen loopt op van 2 tot 4 bouwlagen met een accent van 7 tot 8 lagen hoogbouw geflankeerd door eengezinswoningen en omgekeerd. In het oog springende elementen in deze straat zijn de voorgevel de Sint-Lutgardisschool, de hoekgebouwen met de Edegemsestraat en de Lusthovenlaan, het appartementsgebouw tegenover de Aldi en in lagere orde nog enkele eengezinswoningen.

In de Edegemsestraat staan voornamelijk woningen met drie tot vier bouwlagen. De H. Kruiskerk en het voorliggend parkje en het gebouw op de hoek met de Mechelsesteenweg vormen accenten in deze straat. Verder heeft deze straat geen bijzondere beeldwaarde.

De Lusthovenlaan en E. Thieffrylaan vormen door de aanwezige laanbomen een totaal ander beeld. Ze benadrukken het residentiële karakter, dat ook ondersteund wordt door een andere inrichting van deze straten. De woningen bestaan voor het merendeel uit twee bouwlagen (met zadeldak). In de E. Thieffrylaan is de aanwezigheid van het binnengebied het meest voelbaar. Het voormalige kerkhof wordt slechts door een haagbeplanting van de straat gescheiden. Maar ook in de Lusthovenlaan komt er groen tot aan de straat met name de boomgaard en dierenweiden van de Guido Gezelleschool. Het aanwezige groen verzacht het stedelijk karakter van het gebied.

Het **binnengebied** wordt visueel bepaald door de grote ruimtebeslagnemers enerzijds en door de achtertuinzones van de randen anderzijds. Door de nagenoeg volledige afwezigheid van opgaande elementen in het binnengebied is het visueel grotendeels open. Enkel de paardenkastanjedreef in het voormalige kerkhof zorgt voor een opgaande structuur in het binnengebied die de openheid enigszins breekt. De randen van het binnengebied worden gevormd door de achtertuinen, meer bepaald door de achtergevels van de garages in de achtertuinen of door betonplaten op de achterste perceelsgrens. Deze vormen een harde grens tussen beiden. Enkel ter hoogte van de school, de jeugdlokalen, de tennisterreinen en de gronden ten zuidwesten van de tennisterreinen wordt door middel van opgaand groen een zachtere grens tussen het binnengebied en de rand gevormd. Zichtbare elementen van in het binnengebied zijn de hogere flatgebouwen langsheen de Mechelsesteenweg.

De **toegangen** tot het binnengebied hebben momenteel een povere visuele kwaliteit. Aangezien deze toegangen als parkeerterreinen zijn ingericht zijn ze nagenoeg volledig verhard en bepalen auto's er het beeld. De aanwezige bomen en ander groen staan niet in verhouding tot de verharde oppervlakte en hebben weinig invloed op het voorkomen van het gebied. De functionele relatie tussen de toegangen en het binnengebied werden reeds eerder aangehaald als hekel punt, maar ook de visuele relatie tussen

beiden wordt niet benadrukt op uitzondering van de zuidelijke toegang aan de Edegemsestraat waar een de dubbele bomenrij van het voormalig kerkhof de aandacht op het binnengebied vestigt.

4.3 Knelpunten, kwaliteiten, potenties

4.3.1 Knelpunten

- Plangebied heeft geen duidelijke identiteit
- Onduidelijke structuur van het binnengebied
- Ontbrekende visuele en functionele relaties tussen straat en binnengebied
- Onafgewerkte randen, visueel hinderlijke achtertuinen en garages
- Inrichting en oversteekbaarheid Mechelsesteenweg
- Toegangen binnengebied ingericht als parkeerterreinen
- Voormalig kerkhof voornamelijk gebruikt als hondenweide

4.3.2 Kwaliteiten

- Aanwezigheid openbare voorzieningen in het stadscentrum
- Bestaande voetgangers- en fietsrelaties door gebied
- Residentieel karakter van E. Thieffrylaan, Lusthovenlaan
- Waardevolle gebouwen (Sint-Lutgardisschool, hoek Lusthovenlaan en Edegemsestraat met Mechelsesteenweg)
- Bestaande paardenkastanjedreef in park

4.3.3 Potenties

- Relaties met stedelijk centrum versterken (gemeenteplein – Antwerpsesteenweg / Statielei – openbaarvervoersknooppunt) zowel functioneel (handel, kantoren) als visueel – ruimtelijk (centrumplein / stadsterras)
- Binnengebied als parkgebied inrichten en uitbouwen als stedelijke groenzone
- Verbeteren toegankelijkheid van binnengebied via aantrekkelijke toegangen / pleinen
- Opwaardering Mechelsesteenweg bij herinrichting, inspelen op doortrekking tramlijnen op lange termijn

5 Visie en structuurschets

5.1 Ruimtelijke visie

De stad Mortsel heeft de site Oude God geselecteerd als een strategisch project om de ruimte in dit centrumgebied naar de toekomst toe duurzaam uit te bouwen.

5.1.1 Kwalitatief wonen in de kern

Om het **kwalitatief wonen in de kern** te stimuleren krijgen de randen van het gebied een gedifferentieerde invulling. In aansluiting met het centrumgebied worden een aantal nieuwe volumes voorzien die zorgen voor een versterking van de stadskern en kunnen bijdragen tot een grotere beeldwaarde van het gebied. Nieuwe ontwikkelingen worden vooral beperkt tot de zones die aansluiten bij het centrumgebied en zorgen voor een afwerking van de wanden. De gebouwenclusters bouwen de randen af zonder dat een gesloten geheel ontstaat. Voor de plinten van de gebouwen wordt voornamelijk gekozen voor een commerciële invulling wat voor levendigheid in het gebied zorgt en een versterking betekent van de stadskern. Door een zorgvuldig gekozen inplanting van de volumes wordt gestreefd om een continuïteit van winkelfronten te realiseren in het centrale binnengebied. Binnen het plangebied is er ruimte voor ca. **3860m² extra commerciële activiteiten**. Op de verdiepingen wordt een maximale invulling van het wonen nagestreefd. Nieuwe kwalitatieve projecten geven hier vorm aan de vernieuwing van de stadskern waarbij gekozen is voor een aantal hoogteaccenten (4 tot 7 bouwlagen). Door deze accenten ontstaat er in het gebied een bijzonder contrast, waarbij tegenover een hogere dichtheid, de maximale openheid van de publieke ruimte staat. Hierbij wordt rekening gehouden met de draagkracht van de onmiddellijke omgeving en de hoogte, ruimtewerking en privacy van de bestaande gebouwen. In het totaal gaat het over de bouw van **113 nieuwe wooneenheden** verspreid over een aantal volumes als volgt verdeelt:

- Volume A1: 15 wooneenheden
- Volume A2: 22 wooneenheden
- Bestaand gebouw Sint – Lutgardis : 6 wooneenheden
- Volume A3: 15 wooneenheden
- Volume A4: 17 wooneenheden
- Volume A5: 32 wooneenheden
- Nieuwbouwproject E. Thieffrylaan : 6 wooneenheden

De inplanting van de nieuwe bouwvolumes is zodanig dat er een fysieke en visuele verbinding ontstaat tussen de omliggende straten en het parkgebied. De geschrankte opstelling van de gebouwen levert vanuit de verschillende zijden betere zichten op het parkgebied. Het volume A5 / Sfinx is het hoogste gebouw in het binnengebied, dat in hoogte afloopt in de richting van het centrumplein. De helling of de getraptheid van het gebouw loopt met de zon mee, met een minimale schaduwwerking tot gevolg. Het gebouw is bewust ingepland op het breedste deel van het centrale plein. Op deze wijze is er altijd voldoende bezonning van het openbaar domein en komen de tegenoverliggende gebouwen zo min mogelijk in de schaduw te liggen.

Elders in het gebied worden de waardevolle woningwanden behouden, waarbij de gemiddelde bouwhoogte respectievelijk 3 bouwlagen (Mechelsesteenweg en Edegemsestraat) en 2 bouwlagen bedragen (E. Thieffrylaan en Lusthovenlaan). De bouwvolumes worden hier afgestemd op de bestaande volumes.

Het aantal woningen/ha bedraagt voor het gebied 25w/ha, wat een minimale doelstelling is die het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen oplegt voor een stedelijk gebied, waartoe Mortsel behoort.

Om de parkeernoden van dit centrumgebied op te vangen wordt onder het stadsplein een ondergrondse parking gerealiseerd in één of meerdere lagen. De plek biedt ruimte aan ca. 300 parkeerplaatsen in de

ondergrondse parking. Deze parking voorziet in de noden van de bijkomende bebouwing, de commerciële invulling ervan en de gemeenschapsvoorzieningen die erop aansluiten. Aangezien het aantal straatparkeerplaatsen in het centrum sterk wordt verminderd komt de parking bovendien tegemoet aan de parkeernoden in de stadskern van Mortsel en het winkelgebied Statielei - Antwerpsestraat. De parking vormt op deze wijze een onderdeel van het duurzaam parkeerbeleid.

5.1.2 Uitbouw aantrekkelijke publieke ruimte

Het binnengebied wordt meer dan voorheen geopend naar de omgeving toe en krijgt over een zo groot mogelijke oppervlakte een publieke invulling. Daarbij wordt gestreefd naar samenhang bij de invulling van de publieke ruimte en het uitbouwen van aantrekkelijke toegangen tot het gebied. Hierdoor kan het gebied uitgroeien tot een sociale ontmoetingsplaats tussen het centrumgebied en de woonwijken eromheen. Naar het centrum toe wordt een centrumplein als **stadsterras** ontwikkelt dat ondersteuning biedt aan activiteiten, handel en horeca in aansluiting met het centrum. Het is een in hoofdzaak verharde publieke ruimte die de commerciële ruimten en de woningen bedient en aansluiting geeft met het centrum van de kern. Het is een autovrij gebied, op het laden en lossen tijdens welbepaalde momenten na. Het gebied is gelinkt aan het Gemeenteplein en de toegankelijkheid tot dit centrumgebied wordt versterkt door de realisatie van een bijkomende doorgang ter hoogte van de huidige Sint Lutgardisschool.

In het binnengebied wordt een **parkzone** uitgebouwd die ontsluit naar de Edegemsestraat, het centrumplein (Mechelsesteenweg), E. Thieffrylaan en de Lusthovenlaan. De parkzone zal worden ingericht als een waardevolle publieke groene ruimte die een overgang vormt tussen het centrum en de omliggende wijken. Door de omvang van groenzone ten aanzien van een sterk verstedelijkt gebied heeft het gebied een “longfunctie” voor zijn omgeving. Doel is om bij de inrichting van de parkzone aandacht te besteden aan landschap en ecologie zodat de plek zijn functie kan vervullen als stapsteen in een geheel van groene zones binnen de stadskern van Mortsel. Naast het geven van invulling aan het groene karakter van het park is er ruimte voor spel en niet georganiseerde sportactiviteiten (o.a. trapveld). Dit moet toelaten dat o.a. de omwonenden, scholieren en jeugd kunnen recreëren in het park. Om het gebied een meer open en toegankelijk karakter te verlenen zullen de toegangen worden geaccentueerd en worden waar mogelijk bijkomende functionele verbindingen voorzien voor voetgangers en fietsers. Op deze wijze kan het parkgebied Oude God een verbindend element worden in de ruimtelijke structuur van de stadskern. Het voetbalveld zoals eerder voorzien in het stedenbouwkundig concept[5] (kaart 4) komt te vervallen. De sportterreinen worden geherlocaliseerd naar de terreinen van het uit te bouwen sportlandschap ter hoogte van de stadsrand aan de R11 Krijgsbaan. De ruimte die hierdoor vrijkomt wordt in het park geïntegreerd.

Aanvullend op het bestaande bufferbekken onder het openbaar domein aan de Edegemsestraat wordt in het kader van het **waterbeheer** de aanleg van een wadi voorzien binnen het parkgebied. De waterbuffer zal als landschappelijk element worden geïntegreerd in het parkgebied. De capaciteit is voorzien voor de opvang van minimum 5.000m³ in functie van een vertraagde afvoer van oppervlaktewater tijdens piekmomenten.

5.1.3 Versterken van de gemeenschapsfuncties

In het gebied worden de stedelijke functies die momenteel aanwezig zijn zoals school, jeugdvoorzieningen en parkeervoorzieningen behouden en aangevuld en versterkt met een aantal nieuwe functies. Naast het versterken van het wonen, handel en horeca zijn er heel wat mogelijkheden voor het uitbouwen van de gemeenschapsvoorzieningen. Zo ontwikkelt zich langs de Lusthovenlaan een nieuwe scholencampus die voor de integratie van drie gemeentelijke scholen zorgt en ruimte voorziet voor het aantrekken van ca. 100 extra leerlingen. Door heroriëntatie en afbraak van bestaande gebouwen in het binnengebied komt er ruimte vrij voor nieuwe ontwikkelingen rond een centraal gelegen centrumplein. Zo zullen er enkele vleugels van de bestaande Sint Lutgardisschool worden afgebroken om de uitbouw van het stadsterras mogelijk te maken. De behouden vleugels aan de Mechelsesteenweg zullen een functie krijgen voor wonen, voorzieningen of kantoorfunctie.

Aan de rand van de parkzone kunnen bijkomende gebouwen worden gerealiseerd voor recreatie- en jeugdwerking en voor kinderopvang. Het Jeugdontmoetingscentrum (JOC) is gelegen in de

[5] HUB network stedenbouwkundig concept Oude God 2005

Lusthovenlaan. Nieuwe gebouwen voor jeugd en buitenschoolse kinderopvang worden voorzien aan Edegemsestraat. De Kubus die de kinderopvang voor het centrum zal centraliseren voorziet in opvang van ca. 100 kinderen, waarvoor naast speelruimte (4m² netto per kind) verdeeld in een binnenruimte voor drie leeftijdsgroepen (kleuters, lagere schoolkinderen, tieners), een polyvalente ruimte, refter, administratieve lokalen, rustruimte, ziekenboeg, berging, keuken en sanitair noodzakelijk zijn. De indeling in de ruimte moet zo zijn dat ruimtes kunnen afgescheiden worden, dat de binnenruimtes en buitenruimtes met mekaar contact houden en de bergruimtes volledig gescheiden zijn buiten het bereik van de kinderen. Alles samen komen we hier tot een vloeroppervlakte van minstens 1.000m² die dient gerealiseerd. In aansluiting met het gebouw is een omheinde buitenruimte aangewezen voor spelactiviteiten. In een gelijkaardige zone aan de Edegemsestraat wordt geopteerd voor de realisatie van jeugdlokalen (ter vervanging van bestaande lokalen centraal in het gebied) en een polyvalente ruimte die er bij aansluit.

Rond de gebouwen vormen speelzones en trapvelden de overgang naar het eigenlijke parkgebied.

5.2 Structuurschets

Kaart 8: structuurschets – variant 18

Op basis van het stedenbouwkundig concept Oude God en de bevraging die hieromtrent met de bevolking plaats vond is door het bestuur gekozen voor de **variant 18**, als **meest haalbaar alternatief voor de ontwikkeling en de inrichting van het gebied**. Inzake het noordelijk deelgebied sluit deze variant sterk aan bij het stedenbouwkundig concept Oude God en ondersteunt de ontwikkeling van het stadsterras met een aantal nieuwbouwclusters die vorm geven aan het binnengebied en de wanden ervan vormen, zonder de openheid naar de omgeving ervan prijs te geven. Het gebied dat aansluit bij het centrum is een dynamisch en multifunctioneel gebied met een commerciële plint en een maximale invulling van het wonen op de verdiepingen. De hoogte van de gebouwen varieert afhankelijk van de draagkracht en de beeldwaarde van de plek. Onder de gebouwen en het stadsterras komen één of meerdere ondergrondse parkeerlagen die in de behoefte van de nieuwe ontwikkelingen voorzien en een aanvulling betekenen op het parkeergebeuren in de stadskern.

De scholencampus krijgt zijn invulling op basis van het geselecteerde wedstrijdontwerp van Crepain Binst Architecture. De school vormt één complex met een eigen identiteit voor de kleuters, lagere graad en hogere graad. Tussen de verschillende onderdelen zijn de gemeenschappelijke functies ondergebracht. Als overgang naar het parkgebied wordt een groenzone met parkachtig karakter ingericht (schooltuin, kleinvee, speelweide,…) die buiten de schooltijden een publiek karakter kan hebben.

De parkzone zelf krijgt een invulling als aantrekkelijke groene publieke ruimte. Door invulling te geven aan het parkgebied evolueert het voor het publiek toegankelijke groene binnengebied van 40% in de huidige situatie naar 70% voor wat betreft het toekomstig gebruik. De structuur van het park wordt opgebouwd rond enkele structurerende open ruimtes, waarbij de bestaande bomenrij van de voormalige begraafplaats als markante as wordt gerespecteerd. Ter hoogte van de Lusthovenlaan wordt een bijkomende toegang tot het parkgebied gecreëerd. Aan de Edegemsestraat wordt een zone voor gemeenschapsvoorzieningen voorzien die vorm geeft aan de noodzakelijke invulling van jeugdlokalen en kinderopvang. De gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen hebben een beperkte hoogte en sluiten rechtstreeks aan op de publieke ruimte. Aan de E. Thieffrylaan wordt een nieuwbouwcomplex voorzien tot maximum 2 bouwlagen dat een aanvulling vormt op de bestaande wand van ééngezinswoningen. De oriëntatie zal zo worden opgepakt dat de zichtlijnen naar het park maximaal worden gerespecteerd en de privacy van de omliggende woningen wordt gegarandeerd.

6 Grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften

6.1 Algemeen

De elementen van de visie 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 tezamen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer.

De stedenbouwkundige voorschriften worden weergegeven in een afzonderlijk verordend deel. In de voorschriften worden een viertal zones voor wonen onderscheiden die garant staan voor een gedifferentieerde benadering van het wonen in de stadskern.

De meeste dynamiek wordt ontwikkeld in de zone voor wonen met multifunctioneel karakter (artikel 1). De gelijkvloerse laag krijgt een maximale commerciële invulling en op de bovenliggende verdiepingen kunnen zowel wonen, kantoren, dienstverlening, handel en horeca, gemeenschapsvoorzieningen als ontspanning een invulling krijgen. De zone is tevens bestemd voor de realisatie van ondergrondse lagen voor parking, ruimte voor berging met inbegrip van de noodzakelijke toegangen. De inritten worden voorzien ter hoogte van de Edegemsestraat en de Mechelsesteenweg. Een vijftal nieuwe gebouwenclusters worden opgetrokken als accenten in de ruimte of als afwerking van de bestaande wanden. De zone voor binnenplaatsen en tuinen (artikel 1bis) is bestemd voor het oprichten van woningbijgebouwen en berging naast de mogelijkheid voor het aanleggen van terrassen in functie van horeca.

De zone voor wonen met handelskarakter (artikel 2) is een gemengd gebied waar naast de ontwikkeling van woningen ook handelsactiviteiten en kantoren kunnen opgericht worden, zij het voor handels- en horecazaken beperkt tot 250m². De ontwikkelingen situeren zich in aansluiting met het centrum langs de Edegemsestraat en de Mechelsesteenweg. De volumes van de betrokken gebouwen worden afgestemd op de bestaande volumes en bedragen 3 volwaardige bouw- en woonlagen exclusief een dakverdieping. De bouwhoogte kan in een aantal gevallen met een extra bouwlaag worden vermeerderd. De zone voor bijgebouwen en garages (artikel 2bis) is bestemd voor het oprichten van woningbijgebouwen, ateliers, werkhuizen, garages e.d. maximum 75% van het terrein kan er worden bebouwd. De zone 2ter bevat een bestaand steenkapperbedrijf waarvoor een nabestemming als tuinzone is voorzien.

Een zone voor wonen met residentieel karakter (artikel 3) omvat de bestaande woningen langs de E. Thieffrylaan en de Lusthovenlaan waar de nadruk ligt op het behoud van één- en meergezinswoningen met een residentieel karakter. De volumes worden afgestemd op de bestaande volumes en bedragen 2 volwaardige bouw- en woonlagen exclusief een dakverdieping.

Een zone voor woonproject (artikel 4) wordt gerealiseerd in aansluiting met de openbare groenzone. Het betreft een kleinschalig project voor meergezinswoningen dat maximum twee volwaardige bouwlagen omvat.

In de zone voor tuinen (artikel 5) worden slechts beperkt constructies toegelaten. Bedoeling is om deze delen van het binnengebied open te houden. Vandaag worden ze overwegend gekenmerkt door een groen karakter. De voortuinzone (artikel 5bis) bevindt zich tussen de rooilijn en de strook voor hoofdgebouwen. De zone is bestemd voor de aanleg van een privétuin bij de woning en kan een toegang tot de bestaande ondergrondse parkeergarage onder de woning bevatten. De diepe tuinen die horen bij de woningen langs de Edegemsestraat krijgen een nabestemming als parkgebied (zone 5ter). De zone voor toegangen (artikel 6) is een toegangszone tot de bovenliggende woonlagen met ruimte voor groen en waar mogelijk parkeerplaatsen.

Het centrale deel van het plangebied wordt bestemd als parkzone (artikel 7). Het is een waardevolle groene ruimte, bestemd voor het behoud en de aanleg van groen met een parkachtig karakter en voor de integratie van een waterbuffer die landschappelijk wordt geïntegreerd. Het park heeft een belangrijke sociale functie en biedt ruimte aan recreatie en niet georganiseerde sport. Binnen de parkzone wordt een belangrijke zichtlijn gevrijwaard. De groenzone met parkachtig karakter (artikel 8) is een groenzone met

een publiek karakter. De zone is een onderdeel van de scholencampus en kan binnen de schooltijd deels afgesloten worden.

De zone voor gemeenschapsvoorzieningen (artikel 9) omvat het gebied aan de Lusthovenlaan in functie van onderwijs, cultuur, educatie, sport en jeugdactiviteiten. De uitbouw van de nieuwe scholencampus wordt hier gerealiseerd. Binnen de zone bedraagt de maximale terreinbezetting 75%. Om de school de nodige ruimte en een duidelijk "gezicht" te geven in de Lusthovenlaan is de zone doorgetrokken langs deze straat. Om het groene karakter van de plek te respecteren dient 50% van de strook die aansluit bij het openbaar domein een groen aspect te behouden.

Zowel langs de Lusthovenlaan als langs de Edegemsestraat wordt in aansluiting met het parkgebied of de zone voor gemeenschapsvoorzieningen een zone bestemd voor jeugdvoorzieningen, buitenschoolse kinderopvang en gemeenschapsvoorzieningen (artikel 10). Het betreft kleinschalige projecten met maximum één bovengrondse bouwlaag voor de gebouwen aan de zijde van de Edegemsestraat en twee bouwlagen voor de gebouwen aan Lusthovenlaan.

In het openbaar domein (artikel 11) worden de bestaande wegen opgenomen, waarbij nutsleidingen kunnen worden voorzien in overeenstemming met de gemeentelijke reglementering hieromtrent. Ter hoogte van de toegangen tot het centrumplein en de parkzone worden specifieke toegangspoorten voorzien. De zone voor het Centrumplein (artikel 12) wordt ingericht als een centraal gelegen ontmoetingsruimte. Binnen het centrumplein wordt een belangrijke zichtlijn gevrijwaard. Doel is de realisatie van een kwalitatieve toegangs- en pleinruimte. De zone is tevens bestemd voor de realisatie van meerdere ondergrondse lagen voor parking, ruimte voor berging en toegangswegen. Een beperkt deel van het gebied wordt ingericht als Centrumplein met een besloten karakter (artikel 12 bis).

6.2 Verantwoording uitbouw parkzone / recreatiebeleid

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werd bepaald dat in het RUP Oude God **minimum 80 % van de groengebieden en de gebieden voor sport, spel** zoals in het huidige BPA-centrum (deel 2-3-4-) voorzien - **behouden** moeten worden als publiek toegankelijke open groene ruimte. De oppervlakte waarover sprake betreft een gebied van minimum 35.000m².

In het RUP is gestreefd om de aaneengesloten open groene ruimte zo groot mogelijk te houden. Voor de berekening van de noodzakelijke oppervlakte vindt een optelling plaats van de oppervlakte in het artikel 7 "parkgebied" en het artikel 8 "groenzone met parkachtig karakter". Door optelling van de oppervlakte van beide artikels bekomen we 39.105m², wat overeenstemt met het vooropgestelde percentage. Op termijn kunnen delen van de diepere tuinen bij de woningen aan de Edegemsestraat toegevoegd worden. Deze zijn momenteel openomen in artikel 5ter " tuinen met nabestemming parkzone".

In het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan GRS Mortsel wordt de site Oude God opgenomen binnen de sport- en recreatiestructuur (kleinschalig indoor – recreatief outdoor). In de gekozen ontwikkelingsvariant is de ruimte voor de actieve recreatie binnen het plangebied beperkt. Waar in eerste instantie nog gedacht werd aan de ontwikkeling van een lokale sportschuur binnen de parkzone (kleinschalig indoor) is beslist om de sportinfrastructuur te integreren binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen (art. 9). Bij de uitbouw van de nieuwe school aan de Lusthovenlaan zal ruimte worden voorzien voor de uitbouw van een indoor sportaccommodatie op lokaal niveau. Na de schooluren kan de voorziening openstaan voor groepen en particuliere verenigingen. Op deze wijze kan het groene karakter van de parkzone beter gegarandeerd worden.

Het voetbalveld zoals eerder voorzien in het stedenbouwkundig concept is niet weerhouden bij de verdere uitwerking. Dit sportterrein wordt geherlocaliseerd naar het uit te bouwen sportlandschap ter hoogte van de stadsrand aan de R11 Krijgsbaan waar ruimte komt voor actieve recreatie en georganiseerde (ploegen)sport. Bij de inrichting van het park als groenzone ligt de nadruk op de uitbouw van een recreatieve parkstructuur als sociale ontmoetingsplaats voor de omwonenden, de school, voor jeugd en ouderen. Er is ruimte voor niet georganiseerde sporten en recreatief gebruik van het groen. Op deze wijze wordt aangesloten op de doelstellingen van het gemeentelijk structuurplan.

Streefdoel is de realisatie van de parkzone als een publiek toegankelijk recreatief gebied dat goed ontsloten is vanuit de verschillende omliggende wijken voor voetgangers en fietsers. Hiertoe zijn verschillende toegangen voorzien die voor de ontsluiting voor "zwakke weggebruikers" vanuit de omgeving instaan. Naast enkele centrale toegangen aan de drie zijden van het park, zijn er twee kleinere

toegangen aan de Lusthovenlaan en is er een verbinding met het gemeenteplein via een toegang ter hoogte van de huidige Sint Lutgardisschool. Op deze wijze wordt de parkzone een element in de functionele verbindingen met zijn omgeving. De hoofdontsluitingen van de parkzone worden voorzien aan de E. Thieffrylaan, Edegemsestraat en Mechelsesteenweg. Op deze wijze vervult het binnengebied een schakelfunctie tussen het commerciële centrum (aansluiting op Mechelsesteenweg en Edegemsestraat noord), het culturele centrum (aansluiting op Edegemsestraat noord) en de omliggende kwalitatieve woongebieden (aansluiting op E. Thieffrylaan, Lusthovenlaan en Edegemsestraat zuid).

Door het behoud en verder ontwikkelen van de groenfunctie met aandacht voor landschap en ecologie vormt de parkzone Oude God een longfunctie ten aanzien van het sterk verdicht stedelijk weefsel in het noorden van het gebied. De uitbouw van een publiek toegankelijke open groene ruimte van minimum 35.000m² was reeds verankerd in het GRS Mortsel. Bij de aanleg speelt de uitbouw van de groenfunctie naast de recreatieve ontsluiting en een betere toegankelijkheid van het gebied. Slechts een beperkte zone van het park kan worden verhard of bebouwd. Door de aansluiting met het buurtparkje aan de Thieffrylaan wordt een samenhangende groenzone gerealiseerd.

Binnen de parkzone dient een waterbuffering uitgewerkt te worden conform de geldende wettelijke voorwaarden en in afstemming met de lopende hydronautstudie. De waterbuffer heeft volgens de huidige richtlijnen een richtcapaciteit van minimum 5.000m³ en moet eventuele wateroverlast in de omliggende woongebieden voorkomen. Na buffering van hemelwater tijdens piekmomenten zal er een geleidelijke afvoer richting Struisbeek Edegem plaatsvinden. Doel is de waterbuffer zodanig te concipiëren dat deze een functioneel onderdeel vormt van de parkzone en er ruimtelijk mee samenhangt. De landschappelijke integratie van de waterbuffer zal worden uitgewerkt in een inrichtingsplan voor het parkgebied. Het ondergronds bufferen van hemelwater wordt tevens als mogelijkheid open gelaten.

6.3 Onderbouwing sociale huisvesting

Om in te spelen op de noodzaak aan sociale huisvesting stelt de overheid het tot taak van de gemeenten om ruimte ter beschikking te stellen voor sociale huisvesting (sociale huur- en koopwoningen). De overheid pleit daarbij voor gemengde projecten waarbij sociale huur- en koopwoningen gezamenlijk met andere woningen worden ontwikkeld.

Om het aanbod aan sociale woningen in het stedelijk gebied ook in de toekomst op peil te houden heeft de stad Mortsel in haar Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan het streefcijfer van 15% sociale huisvesting vooropgesteld als taakstelling bij de ontwikkeling van bijkomende woningen. De problematiek wordt globaal bekeken om bepaalde concentraties te vermijden.

Voor het voorliggende project betekent dit dat bij een aanbod van 113 nieuwbouwwoningen een 17tal bijkomende sociale woningen moeten worden voorzien.

Binnen het projectgebied kan de sociale woningbouw een invulling krijgen in de woningbouwprojecten die worden voorzien. Om garantie te hebben dat ook daadwerkelijk het effectief aantal voorziene sociale woningen wordt gerealiseerd, zijn er bijzondere voorschriften opgenomen voor de bouwblokken A1 en A2. Het gebouwencomplex A1 voorziet 15 wooneenheden en A2 voorziet 22 wooneenheden. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt vastgelegd dat binnen deze woningbouwprojecten minimum 50% van de woningen een beperkte vloeroppervlakte van maximum 80m² hebben. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het streefcijfer voor sociale woningbouw. Het realiseren van een groter aantal sociale woningen is tevens mogelijk.

6.4 Onderbouwing parkeernorm

Vanuit een duurzaam parkeerbeleid speelt het invoeren van een parkeernorm in op volgende twee doelstellingen:

- beperken van ongewenst autogebruik
- vermijden van parkeeroverlast op straat

Minimumnorm voor wonen

Voor de functie 'wonen' is er geen een-op-een verband tussen wagenbezit, parkeeraanbod en het wagengebruik, wel tussen gezinsgrootte en wagenbezit. Derhalve ligt voor 'wonen' de klemtoon op het beperken van het straatparkeren, eerder dan op de beperking van het wagengebruik via een restrictief aanbodbeleid.

Voor nieuwe woonontwikkelingen wordt derhalve onderstaande minimumnorm opgelegd:

"Nieuwe ontwikkelingen binnen de perimeter van het RUP dienen te voldoen aan de eigen gegenereerde parkeerbehoefte. Hiertoe worden de volgende normen gehanteerd:

- *minimum 1 parkeerplaats per nieuw appartement, te voorzien binnen het plangebied;*
- *minimum 1 parkeerplaats per nieuwe eengezinswoning die moet voorzien worden op het eigen perceel."*

Bij het uitwerken van deze parkeernorm is rekening gehouden met het actuele wagenbezit voor de inwoners van Mortsel (volgens de meest actuele gegevens is het wagenbezit in Mortsel 0.95 wagens / huishouden – Ecodata FOD Economie 2004) in combinatie met de beschikbaarheid van een hoogwaardig openbaar vervoer in relatie tot het projectgebied. Dit resulteert in een vooropgestelde parkeerbehoefte van min. 1 parkeerplaats per appartement of eengezinswoning.

Deze cijfers sluiten aan bij de parkeernorm die momenteel van toepassing is op het geldende BPA "Centrum" deelgebied Oude God, waar de norm van 1 parkeerplaats per wooneenheid is voorzien.

De voorgestelde parkeernorm lijkt ons realistisch gelet op de uitbouw van een zeer gedifferentieerd woningaanbod binnen het projectgebied Oude God in combinatie met een ligging in het centrumgebied van de stad in aansluiting met een frequent en hoogwaardig openbaar vervoersaanbod in de vorm van een openbaar vervoersknooppunt op de hoek van de Antwerpsestraat en de Statielei.

Een maximumnorm wordt voor 'wonen' niet opportuun bevonden:

Maximumnorm voor overige functies

Voor niet-woonfuncties is er wel een duidelijk verband tussen wagengebruik en parkeeraanbod. Door het opleggen van een bovengrens aan niet-woonfuncties wordt bijgevolg maximaal ingespeeld op de ligging in het centrum van Mortsel, vlakbij een belangrijk knooppunt voor openbaar vervoer. Hierbij wordt volgend principe gevolgd:

- voor kantoren en commerciële functies geldt de voorziene parkeercapaciteit in de ondergrondse parking als maximumgrens en wordt het bijkomend inrichten van parkeermogelijkheden niet toegelaten;
- voor zones met gemeenschapsvoorzieningen mag hoogstens een aanbod voorzien worden gericht op langparkeerders, in casu de medewerkers van de betrokken gemeenschaps-voorziening; hierbij wordt de gedane aanname inzake modal split voor werknemers van de buitenschoolse kinderopvang als bovengrens gesteld, zijnde 0,6 parkeerplaatsen per 100m².

6.5 Impact op de verkeersafwikkeling

Volgende ontwikkelingen kunnen een impact hebben op de verkeerstoestand in de omgeving van het plangebied:

- 113 bijkomende woongelegenheden
- scholencampus aan de Lusthovenlaan met ca. 100 extra leerlingen (herlocatie De Perenpit)
- buitenschoolse kinderopvang (2,5-12j) aan de Edegemsestraat met ca. 100 extra plaatsen
- 3860m² extra commerciële activiteiten
- vervanging bovengrondse parking met 60 plaatsen door ondergrondse parking met totale capaciteit van ca. 300 plaatsen, waarvan ca. 100 gebruikt door bewoners en ca. 200 rotatieplaatsen

Dit leidt tot volgende berekening van de extra verkeersgeneratie:

***EXTRA** verkeersgeneratie Oude God tijdens ochtendspitsuur (8-9u)*

	bijkomende eenheden	aantal personen	bron	% ochtendspitsuur (8-9u)	bron	% auto	bron	auto-bezetting	bron	auto's in ochtend-spitsuur (8-9u) *afgerond naar 10-tal*
wonen	113 woningen	320 bewoners	*gemiddelde gezins-grootte Mortsel +20%*	10%	*OVG-A*	54%	*OVG-A*	1,4	*OVG-A*	10
school		100 leerlingen	*herlocatie Perenpit*	85%	*aanname (15% via opvang)*	54%	*OVG-A*	1,2	*OVG-A*	40
		10 werknemers	*herlocatie Perenpit*	80%	*aanname (20% voor 8u)*	66%	*OVG-A*	1,1	*OVG-A*	0
buitenschoolse kinderopvang (2,5-12j)		100 leerlingen	*aanname*	50%	*aanname (50% voor 8u)*	54%	*aanname*	1,2	*aanname*	20
		10 werknemers	*aanname*	0%	*aanname (100% voor 8u)*	66%	*OVG-A*	1,1	*OVG-A*	0
handel	3860 m²	80 werknemers	*CROW Hoofdbedrijfsschap Detailhandel (NL)*	80%	*aanname (20% voor 8u)*	66%	*OVG-A*	1,1	*OVG-A*	40
		1160 klanten		7%	*OVG-A*	45%	*OVG-A*	1,4	*OVG-A*	30
overige gebruikers rotatieparking	20 auto's	20 bestuurders		100%		100%		1,0		20
(geraamd parkinggebruik cf. parkeerstudie Tritel, 2005 na aftrek auto's werknemers en klanten plangebied)										
totaal bijkomend gegenereerde personenwagens tijdens ochtendspitsuur (8-9u)										***160***

***EXTRA** verkeersgeneratie Oude God tijdens avondspitsuur (17-18u)*

	bijkomende eenheden	aantal personen	bron	% ochtendspitsuur (17-18u)	bron	% auto	bron	auto-bezetting	bron	auto's in avond-spitsuur (17-18u) *afgerond naar 10-tal*
wonen	113 woningen	320 bewoners	*gemiddelde gezins-grootte Mortsel +20%*	8%	*OVG-A*	54%	*OVG-A*	1,4	*OVG-A*	10
school		100 leerlingen	*herlocatie Perenpit*	0%	*aanname (100% voor 17u)*	54%	*OVG-A*	1,2	*OVG-A*	0
		10 werknemers	*herlocatie Perenpit*	50%	*aanname (50% voor 17u)*	66%	*OVG-A*	1,1	*OVG-A*	0
buitenschoolse kinderopvang (2,5-12j)		100 leerlingen	*aanname*	50%	*aanname (50% voor 17u)*	54%	*aanname*	1,2	*aanname*	20
		10 werknemers	*aanname*	0%	*aanname (100% na 18u)*	66%	*OVG-A*	1,1	*OVG-A*	0
handel	3860 m²	80 werknemers	*CROW Hoofdbedrijfsschap Detailhandel (NL)*	20%	*aanname (80% na 18u)*	66%	*OVG-A*	1,1	*OVG-A*	10
		1160 klanten		20%	*OVG-A*	45%	*OVG-A*	1,4	*OVG-A*	70
overige gebruikers rotatieparking	75 auto's	75 bestuurders		100%		100%		1,0		80
(geraamd parkinggebruik cf. parkeerstudie Tritel, 2005 na aftrek auto's werknemers en klanten plangebied)										
totaal bijkomend gegenereerde personenwagens tijdens avondspitsuur (17-18u)										***190***

Op basis van bovenvermelde aannames kan bijgevolg een totale extra verkeersgeneratie verwacht worden van ca. 160 personenwagens tijdens het ochtendspitsuur (8-9u) en ca. 190 tijdens het avondspitsuur.

Deze verkeersstromen zullen voor een belangrijk deel via de Mechelsesteenweg verlopen (naar raming ca. 70%). Op een actuele intensiteit voor beide richtingen samen (bron: tellingen kmpt. 3,4 AWV 2007) a rato van ca. 690 pae (personenautoequivalenten) tussen 8u en 9u en ca. 820 pae tussen 17u en 18u betekent dit in beide gevallen een verkeerstoename met ongeveer 15%.

De avondspits is als drukste moment hierbij maatgevend m.b.t. de afwikkeling. De capaciteit van de Mechelsesteenweg richting Antwerpen wordt bepaald door de lichtencyclus op het kruispunt met Statielei, Edegemsestraat en Antwerpsestraat. Een volledige cyclus duurt ca. 2min, waarbij de groenfase voor de Mechelsesteenweg varieert tussen 20 en 40s naargelang de lengte van de wachtrij. Gerekend aan een gemiddelde volgtijd van 2s komt dit neer op een afwikkelingscapaciteit die varieert van 300 tot 600 pae/uur. Naarmate de vraag hoger is, verhoogt met andere woorden de afrijcapaciteit.

Terreinobservaties tijdens de avondspits (werkdag in oktober) leren echter dat zelfs op het drukste uur van de dag meestal een groenfase van 20 à 25s volstaat om de volledige wachtrij weg te werken. Dit impliceert dat er nog meer dan voldoende marge is om 15% extra verkeer probleemloos te verwerken.

Ook in de richting van Mechelen is er nog een ruime marge. Hier is geen nabij verkeerslicht dat de capaciteit beperkt, waardoor de toelaatbare belasting geraamd kan worden op ca. 900 pae/u. Zelfs met een verkeerstoename van 15% bedraagt de belasting op het drukste uur nog maar 50% van de capaciteit.

Rekening houdend met de aanwezigheid van een ingang van de ondergrondse parking en de aanwezigheid van het kinderdagverblijf in de Edegemsestraat mag tijdens de spitsuren ook in deze straat een toename in de grootteorde van ca. 60 personenwagens per uur verwacht worden.

Tenslotte zal de uitbreiding van de scholencampus in de Lusthovenlaan rond aanvangs- een sluitingsuren van de scholen een tijdelijke toename met zich meebrengen van 15% meer auto's dan in de actuele situatie.

In geen van deze gevallen leidt deze toename tot een significant effect, noch naar afwikkeling, noch naar verkeersleefbaarheid.

Ook vanuit verkeersveiligheid wordt er geen significante verhoging van het ongevallenrisico verwacht, ook niet in de schoolomgeving, ondanks de verkeerstoename met 15%. Eén van de doelstellingen van het RUP is immers een verhoging van de doorwaadbaarheid van het gebied voor fietsers en voetgangers. Dit vertaalt zich ondermeer in de directe aansluiting van de scholencampus op de autovrije park- en centrumzone (in het architectuurontwerp voor de school bevindt zich daar ook de grootste fietsenstalling) en de expliciete opname van een doorsteek voor langzaam verkeer tussen park en Lusthovenlaan. Daarnaast is en blijft de Lusthovenlaan ook 'zone 30' en staat de herinrichting van de N1 Mechelse-steenweg tussen Gemeenteplein en Boniverlei in de 'top 5 van te nemen acties op korte en middellange termijn' vermeld in het mobiliteitsplan van Mortsel, waarbij de oversteekbaarheid zeker een aandachtspunt zal vormen.

Inzake parkeerbalans kan teruggevallen worden op de resultaten van een parkeerstudie van Tritel die in 2005 in opdracht van de Stad Mortsel uitgevoerd werd en waarin de ontwikkelingen beoogd met het RUP reeds verrekend werden. Uit deze studie blijkt dat dankzij de ondergrondse parking, de toekomstige parkeerbalans voor Oude God positief zal zijn, met een geraamde restcapaciteit van 30 plaatsen tijdens het drukste referentiemoment (zaterdagmiddag - koopnamiddag). Dit is geen significant verschil ten opzichte van de actuele toestand (restcapaciteit 40 plaatsen).

6.6 Archeologische toets

Het plangebied vormt een aandachtsgebied op het vlak van cultuurhistorie en erfgoed. Bij een verdere uitwerking van acties en ruimtelijke ontwikkelingen dienen de voorgestelde maatregelen getoetst te worden aan de aanwezige erfgoedwaarden. De ondergrond binnen het plangebied kan beschouwd worden als bodemarchief, waar voorzichtig mee moet omgesprongen worden in functie van de potentieel archeologische waarden. Bij de uitwerking van acties en ontwikkelingen dienen maatregelen getroffen om te kunnen overgaan tot onderzoek en inventarisatie van dit bodemarchief, voordat er vernietiging plaatsvindt (cf. archeologische toets).

In de algemene voorschriften worden de volgende bepalingen opgenomen:

- Werken die betrekking hebben op wetenschappelijk archeologisch of ander onderzoek in functie van het behoud en de bescherming van het erfgoed zijn toegelaten, indien de voortgang van het project hierdoor niet in het gedrang wordt gebracht.
- Bij de uitwerking van acties of maatregelen die een ingreep in de bodem en/of consequenties voor de bodem met zich meebrengen, dient de instantie bevoegd voor het archeologisch patrimonium voorafgaandelijk in kennis te worden gesteld van de werkzaamheden.

6.7 Uitvoerbaarheid van de planopties - aanpak van de realisatie

De stad Mortsel is eigenaar van de te ontwikkelen gronden en zal in samenspraak met private en publiekrechterlijke partners instaan voor de realisatie ervan.

Overeenkomstig artikel 105 § 1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening met latere wijzigingen, zal de gemeente bij het verlenen van de vergunningen de nodige lasten opleggen.

De woningbouw zelf kan overgelaten worden aan particulieren en/of bouwpromotoren. Voor de zones bestemd voor groepswoningbouw kan een wedstrijdformule uitgewerkt worden. In de verschillende verkoopovereenkomsten kunnen voorwaarden opgenomen worden in verband met duurzaam bouwen, afgestemd op en aanvullend aan de voorschriften van het RUP.

Aangezien de stad Mortsel ook eigenaar is van de terreinen waaronder de ondergrondse garage zal komen is de realisatie hiervan gekoppeld aan de uitbouw van de woningbouwprojecten en kan dit gezamenlijk worden gerealiseerd.

De ontwikkeling van het gebied Oude God zal in verschillende ontwikkelingsfasen verlopen.

De publieke ruimte en openbare groene ruimten worden in één of maximum twee fasen uitgevoerd. In een eerste fase zal een omvorming van de voormalige sportvelden naar parkzone plaatsvinden en zullen de toegangspoorten tot het gebied worden gerealiseerd. In een tweede fase zal de bestaande parkzone worden heringericht.

Voor de nieuwbouwprojecten rond het Centrumplein / stadterras wordt geen fasering vooropgesteld.

7 Ruimtecategoriëen

7.1 Algemeen

Deze ruimteboekhouding geeft hierbij de verhouding weer tussen de verschillende bestemmingen binnen het plangebied zoals die in het RUP worden vastgelegd.

tabel : overzicht ruimtecategorieën

Bestemmingen	Gewestplan	RUP Oude God	Ruimtegebruik op basis RUP
Woongebied	8.74 ha	7.36 ha	2.80 ha
Tuinzones en toegangen			1.72 ha
Parkzone	2.18 ha	3.92 ha	3.92 ha
Recreatie	1.65 ha		
Gemeenschapsvoorzieningen		1.29 ha	1.29 ha
Wegen/ontsluitings- infrastructuur			1.80 ha
Publiek domein / pleinen			1.04 ha
Totaal	12.57 ha	12.57 ha	12.57 ha

8 Op te heffen voorschriften

Conform artikel 38 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, wordt hieronder een limitatieve opgave gegeven van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.

8.1 Gewestplan

De op het gewestplan Antwerpen (KB 03 oktober 1979) voorziene bestemmingen worden tezamen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven.

- **Woongebied** (cf. art. 5 KB 28/12/1972)
- De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om reden van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal – culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

- **Parkgebied** (cf. art. 14 KB 28/12/1972)
- De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

- **Zone voor dagrecreatie** (cf. Algemene planologische voorschriften KB 28/12/1972)
- De ordeningsmaatregelen worden hier bepaald in functie van de recreatieve ontsluiting van het gebied.

8.2 BPA Centrum

BPA Centrum (16/01/1991) en de eraan gekoppelde voorschriften worden binnen het RUP worden integraal opgeheven. Hieronder worden de zoneringen die worden opgeheven opgesomd.

Zonering	Bestemming
Art.2. Plaatsen bestemd voor aaneengesloten bebouwing	De zone is bestemd voor woningen, detailhandel, kantoren, horeca, privé en openbare diensten, ambachten, gemeenschapsdiensten
Art.3. Plaatsen voor gekoppelde en vrijstaande bebouwing	De zone is bestemd voor woningen, kantoren en diensten
Art.4. Plaatsen voor bebouwing bepaald door de in de bouwzone aangegeven coëfficiënt	De zone is bestemd voor woningen volgens de weergegeven coëfficiënt
Art.5. Strook voor bijgebouwen	De zone is bestemd voor het oprichten van autogarages, hokken, bergplaatsen
Art.6. Strook voor binnenplaatsen en tuinen	De zone is bestemd voor de aanleg van een tuin voor de bewoners

Art.7. Strook voor moestuinen, bergplaatsen en garages	De zone s bestemd voor de aanleg van tuinen, bergplaatsen en garages
Art. 8. Bouwvrije strook (voortuinstrook)	Na de oprichting van het hoofdgebouw en de bijgebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.
Art.9. Plaatsen bestemd voor openbare gebouwen	De zone is bestemd voor openbaar nut, gemeenschapsuitrusting, openbare diensten
Art.10. Groengebieden	De zone is bestemd voor behoud, herstel en bescherming van natuurlijk milieu, voor het scheppen van een aangenaam en fraai woonklimaat
Art.11. Plaatsen voor de inwendige ontsluiting van woongebieden	De zone is bestemd voor de ontsluiting van het gebied voor voetgangers, spelende kinderen en desgevallend rijverkeer
Art.12 Zone voor KMO, ambachten en kantoren	De zone is bestemd voor KMO, ambachten en katoren met inbegrip van garages, groothandelsbedrijven, horeca en diensten
Art.13. Plaatsen bestemd voor ondergrondse garages	De zone is bestemd voor het oprichten van ondergrondse garages
Art.14. Zone voor overdekte terrassen	De zone is bestemd voor het oprichten van overdekte terrassen in functie van horeca, openbare en privé diensten
Art.15. Zone voor privé-ontsluiting	Het gebied dient om de bereikbaarheid van privé-eigendommen te verzekeren
Art.17. Reclame	Betreft omschrijving van de toegelaten reclame
Art.18. Zone voor lossen en laden	De zone is bestemd voor laden en lossen

8.3 Verkavelingvoorschriften

Bij de voorlopige en definitieve aanneming van het RUP zal uitdrukkelijk bepaald worden dat de genoemde verkaveling door de voorschriften van dit RUP worden herzien, in toepassing van het decreet op de ruimtelijke ordening. De delen van de verkavelingen gelegen binnen de perimeter van het RUP, worden vervangen door de voorschriften van het RUP.

Verkaveling Lusthovenlaan V 079/3bis d.d. 28.08.1989

- **Zone voor vrijstaande bebouwing**
- De zone is bestemd voor het oprichten van een kopwoning aansluitend op de bestaande bebouwing Lusthovenlaan 42 en de realisatie van vrijstaande woningen. De gebouwen worden opgetrokken binnen de op het plan weergeven bouwzone en tellen max. 1 verdieping.

9 Watertoets

Kaart 9: Watertoets

De laatste jaren is de maatschappelijke interesse voor de waterhuishouding steeds toegenomen. Deze bezorgdheid is uitgemond in het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003). Artikel 4 van dat decreet geeft de doelstellingen van het integraal waterbeleid weer: "Art. 4. Integraal waterbeleid is het beleid gericht op het gecoördineerd en geïntegreerd ontwikkelen, beheren en herstellen van watersystemen met het oog op het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van dit watersysteem als zodanig, en met het oog op het multifunctionele gebruik, waarbij de behoeften van de huidige en komende generaties in rekening wordt gebracht." Artikel 8 van dat decreet legt de watertoets op voor elk plan.

Het projectgebied ligt niet in een erosiegevoelig gebied en niet in overstromingsgevoelig gebied met uitzondering van de noordoostelijke hoek ter hoogte van het kruispunt Edegemsestraat – E. Thieffrylaan, waar een effectief overstromingsgevoelige zone ligt ter hoogte van het openbaar domein. De technische problemen rond het bestaande bufferbekken onder de Edegemsestraat zijn momenteel opgelost. Aanvullend op dit bufferbekken wordt in de parkzone een waterbuffering als landschappelijk element opgenomen. De capaciteit is voorzien voor de opvang van minimum 5.000m³ in functie van een vertraagde afvoer van oppervlaktewater tijdens piekmomenten.

Het gebied ligt in een infiltratiegevoelig en matig grondwaterstromingsgevoelig gebied.

In het RUP zelf wordt slechts een beperkte verdichting nagestreefd. De omvorming betreft in hoofdzaak het heroriënteren van gebouwen en het inplanten van gebouwen op een gewijzigde plaats, dit in hoofdzaak in aansluiting met het centrum van de stadskern. Een belangrijk deel van het binnengebied wordt gevrijwaard als publieke ruimte, waarbij het stadsterras in hoofdzaak een verhard karakter heeft en de parkzone vooral een groen en open karakter. De globale dichtheid en het aandeel aan verharde en bebouwde oppervlakten zal beperkt toenemen ten aanzien van de bestemmingen van het geldende bijzonder plan van aanleg omdat een aantal uitbreidingen ook binnen het BPA mogelijk zijn. De infiltratiegevoeligheid van het gebied zal daardoor slechts beperkt wijzigen. Anderzijds zal er door de bouw van een ruime ondergrondse parkeergarage ter hoogte van het Centrumplein invloed zijn op de waterhuishouding.

De impact op de waterhuishouding zal door de vooropgestelde ontwikkelingen wijzigingen aangezien een groter aandeel bebouwing en verhardingen wordt gerealiseerd door middel van het RUP. Bij de uitwerking van het projectgebied wordt voor alle nieuwe bebouwing gekozen voor de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de afvoer van de huishoudelijke afvalwaters en de afvoer van het oppervlaktewater, waarbij dit laatste naar het natuurlijke afwateringsstelsel zal worden geleid.

Op niveau van de betrokken bouwprojecten wordt gestreefd naar een maximale infiltratiemogelijkheid op eigen terrein. Een mooi voorbeeld hiervan is de aanpak van de nieuwe scholencampus, waar een groot deel van de dakstructuur van de gebouwen wordt uitgevoerd als een groen dak.

Met betrekking tot grondwater dienen volgende preventieve maatregelen in acht genomen te worden ter vermijding van het risico op aanzienlijke effecten:

- Het uitvoeren van een hydrogeologisch en stabilteitsonderzoek m.b.t. de aanleg van de geplande ondergrondse parkeergarage. Dit hydrogeologisch onderzoek dient aan te geven welke tijdelijke grondwaterverlagingen kunnen verwacht worden in de omgeving en welke de te verwachten zettingen zijn in de omgeving. Indien de aanleg gebeurt tussen slecht doorlatende wanden, waarbij grondwaterbemaling –en grondwaterverlaging in de omgeving- sowieso vermeden wordt, dient bovenvermelde studie niet te gebeuren.

- Het uitvoeren van een hydrogeologisch onderzoek waarbij aangetoond wordt in hoeverre de geplande ondergrondse constructie een (aanzienlijke) impact kan hebben op de grondwaterstroming. Indien uit het onderzoek zou blijken dat de grondwaterstroming op

aanzienlijke wijze kan beïnvloed worden (bvb. met belangrijke opbolling van het grondwater en mogelijke verzomping als gevolg), dienen de nodige preventieve maatregelen genomen te worden (vb. aanleggen van drainage rond of onder de geplande ondergrondse constructie).

10 Bijlagen

Bijlage 1. Kaartenbundel

kaart 1	topografische kaart
kaart 2	GRS Mortsel - visie Oude God
kaart 3	Parkeerstudie Mortsel – beleidsplan
kaart 4	Stedenbouwkundig concept Oude God
kaart 5	Ontwerp scholencampus
kaart 6	gewestplan
kaart 7	BPA centrum – deelgebied Oude God
kaart 8	Structuurschets – variant 18
kaart 9	watertoets

Bijlage 2. Fotoreportage

Bijlage 3. Plan MER screening Oude God

Bijlage 4. Parkeerstudie Mortsel

toe te voegen door de stad