

Milieuraad - ontwerp advies RUP Ter Linden (versie 21/03/2011)

Toekomstgericht denken...

Meer dan elk ander RUP, geeft de geschiedenis van dit plan aan dat het belangrijk is dat een RUP toekomstgericht moet zijn. Amper na 10 jaar bleek het vorige plan niet aangepast te zijn, maar dan heeft het nog 20 jaar geduurd vooraleer er nieuw plan gekomen is.

De milieuraad wijst erop dat voorschriften in principe niet dienen om te beteugelen en beknibbelen, maar ze zouden in tegendeel positieve signalen moeten geven en kansen creëren. De voorschriften zouden architecten en burgers moeten stimuleren om betere en meer duurzame ontwerpen te realiseren.

Een nieuw plan is enkel zinvol indien er ook oplossingen geboden worden aan de bestaande en gekende problemen van de buurt i.p.v. deze te versterken (vb. bouwprofielen en parkeerproblemen).

Het huidige RUP is **te restrictief opgesteld om toekomstige technische en maatschappelijke evoluties toe te laten.**

De ontwerpers mogen ook niet uit het oog verliezen dat:

- Binnen minder dan acht jaar de nieuwe woningen energieneutraal dienen te zijn.
- De stad ook een leuke plaats moet zijn voor gezinnen met kinderen. Een groep die voor een verjonging van de bevolking zorgt maar die uitwijkt indien er een gebrek aan open ruimte en toegankelijk groen is.
- Er een stijgende vraag naar kleinere wooneenheden is ten gevolge van de nog steeds doorgaande gezinsverdunning.
- Flexibele woonvormen (meegroeiwonen) noodzakelijk zijn om de veroudering van de bevolking mee op te vangen.

... is duurzaam denken.

De milieuraad adviseert om voor alle nieuwe woningbouwprojecten en grote verbouwingen de principes van duurzaam bouwen te hanteren: de woningen en gebouwen moeten kwalitatief van hoog niveau zijn wat betreft uitstraling, gebruik en onderhoud.

De volgende criteria dienen meegenomen te worden bij de beoordeling van projecten: opbouw, indeling en vormgeving van het gebouw, comfort, licht en verluchting, energieprestaties, duurzame bouwmaterialen, ...

Voor alle nieuwe gebouwen dienen maatregelen genomen te worden voor een efficiënt energiegebruik, ruimtegebruik en afvalwaterbeheer en voor de opvang, buffering en mogelijk hergebruik van het hemelwater.

Lokale energie-opwekking:

De dakvorm (oriëntatie, helling, opbouw, ...) moet een optimale toepassing van zonnepanelen mogelijk maken.

Maar niet alleen het gebruik van zonnepanelen moet toegestaan zijn voor lokale energieopwekking. Het toepassen van nieuwe technologieën mag niet gehinderd worden door stedenbouwkundige voorschriften. Als voorbeeld kan de windmolen genomen worden.

Het dak als betreedbare groenzone:

De milieuraad wijst op het onmiskenbare nut van een groendak: isolatie, vertraagde regenwaterafvoer, milderende van zomerse oververhitting van de stadskern, bevorderen van de biodiversiteit, bijkomende betreedbare open ruimte, ...)

Het gebruik van (ten minste) extensieve dakbegroening dient verplicht gesteld te worden bij platte daken, zowel bij nieuwbouw als bij grondige renovaties met uitzondering van platte daken die als dakterras gebruikt worden.

De milieuraad vraagt aan het stadsbestuur het formele engagement om bij nieuwbouwprojecten in functie van gemeenschapsvoorzieningen het gebruik van groendaken voor de platte daken verplicht te maken.

Veilige daken:

Door het gebruik van platte daken uit te breiden tot groenzone, leefzone en energiezone is er ook nood aan een eenvoudige daktoegang zodat goedkoop en veilig onderhoud mogelijk is. De stedenbouwkundige voorschriften dienen daarom degelijke daktoegangen mogelijk maken (en dit niet alleen voor de gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen zoals nu voorzien).

Buitenzonnenwering:

Bij goed geïsoleerde woningen wordt gestreefd naar het realiseren van zonnewinsten. Dit kan in de zomermaanden leiden tot oververhitting indien dergelijke woningen niet over voldoende (buiten)zonnewering beschikken.

Het is aangewezen dat uitsprongen uit het gevelvlak voor buitenzonnewering mogelijk zijn in gans het plangebied.

Flexibele bestemming:

Door voor percelen die zowel in art 7 (strook voor halfopen bebouwing) als in art. 9 (strook voor bijgebouwen) vallen lijkt het logischer dat de functies van art 7 en art. 9 voor de ganse bebouwde oppervlakte gelden. Dit geeft de ontwerper meer vrijheid om de best mogelijke indeling van het gebouw te realiseren in functie van wooncomfort en energie zonder dat er bijkomende ruimtebeslag is.

Is het RUP meer dan knip en plakwerk?

Naast het ontbreken van fundamentele keuzes voor duurzaamheid, wijzen verschillende elementen in het plan op knip- en plakwerk waardoor de binding met de lokale situatie wel erg ver zoek is. Lokale terreinkennis en een creatieve en kritische aanpak had de milieuraad van de experts van het studiebureau toch verwacht. Mortsel verdient immers beter...

Als voorbeeld kunnen we onder andere volgende passages aanhalen (maar meer punten zullen verder in dit document volgen)

- Stedenbouwkundige voorschriften, punt 0.2.2. Waterbeheer:
“Rechtstreekse lozing van het afvalwater in waterlopen is verboden”
(ter info: de dichtst bijgelegen waterloop ligt op meer dan 1 km)
- Stedenbouwkundige voorschriften, punt 0.2.6. Erfscheidingen:
“In de voortuinstrook op de perceelgrenzen: ...degelijke houten planken constructies of een muurtje in gevelsteen, tot een maximale hoogte van 2 meter”
- De opgelegde bouwprofielen in de stedenbouwkundige voorschriften die niet aansluiten met aanliggende homogene bebouwing.
- De omschrijving voor art. 7 is verschillend op het grafisch plan en de bindende voorschriften.
- De bewering in art. 7 (strook voor halfopen bebouwing) dat, op 2 gekoppelde woningen in de Vestinglaan na, het plangebied bestaat uit aaneengesloten bebouwing stemt niet overeen met de realiteit. Een eenvoudige blik op het plan geeft een ander beeld...
- Het richtinggevend deel “Ambachtelijke en K.M.O. bedrijven” leest als een geschiedenisboek:
Ambachtelijke en K.M.O. bedrijven
....In de directe randomgeving bevinden zich de gemeentelijke werkplaats, een drukkerij, een benzinstation en een textielbewerkingsbedrijf in de Sint Benedictusstraat, een garagebedrijf in de Kerkstraat. De impact op de omgeving is van zeer geringe omvang en het bestaan hiervan stoort de omgeving niet...
Gemeenschapsvoorzieningen
...De lokalen van de plaatselijke jeugdbeweging en de onderwijsinrichting Anna Theresia zijn in de J. Van Arteveldestraat gelegen buiten het plangebied. De omwonenden ondervinden hiervan weinig tot geen hinder. De jeugdlokalen vormen echter geen al te fraai zicht voor de omgeving.

....

(ter info: de gegevens kloppen perfect met de situatie eind twintigste eeuw wanneer er voor het eerst gewerkt werd aan een nieuw plan:

- de bakkerij is reeds jaren gesloten
- een drogisterij die onderhouds- en reinigingsproducten verkocht was meer dan 30 jaar geleden gevestigd op de plaats van de bakkerij.
- Waarom worden de optiekzaak, het rouwcentrum, de (recent gesloten) beenhouwerij en een arts niet vermeld?
- Het benzinstation is reeds verschillende jaren gesloopt en vervangen door een ander gebouw
- Eén drukkerij is gesloopt en vervangen door een financiële instelling, een tweede drukkerij is een tiental jaar geleden een artsenpraktijk geworden.
- Het garagebedrijf is enkele jaren geleden gesloten en het gebouw wordt gebruikt door een uitvaartbedrijf.
- Een boekhoudkantoor dat veel personeel tewerk stelt met de daarbij horende parkeerdruk wordt niet vermeld alhoewel art. 8 van de stedenbouwkundige voorschriften de situatie regulariseert.

- De jeugdlokalen zijn gesloopt en vervangen door een nieuwbouw.
- De school (dag- en avondonderwijs) veroorzaakt wél parkeerdruk en verkeershinder (wat verder in het plan wel bekeken wordt)

De milieuraad heeft daarom vragen bij de ernst waarmee het plan opgesteld is en vraagt daarom dat het document op een kritische wijze herbekeken wordt en aangepast wordt aan de bestaande situatie. Indien bij dit proces nog andere onvolkomenheden aan het licht komen dient in het plan hierop ingespeeld worden.

Een RUP is immers geen verplicht nummertje om nieuwbouwplannen mogelijk te maken en bouwovertreedingen te regulariseren. Het dient echter **blijk te geven van een langetermijnvisie** (met een horizon van meer dan 30 jaar).

Creatieve invulling van de zone:

De milieuraad is van oordeel dat het plan niet veel visie uitstraalt om de planzone aantrekkelijk in te vullen. Het huidige stratenpatroon Hollandse Tuin – Elf Julistraat – Hof ter Linden blijft immers behouden als basisstructuur.

De ontwerper had kunnen kiezen voor het **doorbreken van het bestaande stratenplan zodat het terrein een creatievere en meer uitdagende invulling krijgt.**

Een dergelijke opzet zou ook meer waarborgen bieden dat de vage lange termijn doelstellingen als gescheiden riolering, wandel en fietspaden i.p.v. wegen, omzetting van harde infrastructuur naar groenzone effectief gerealiseerd zullen worden.

De groene inkleuring van de groenzone met erffunctie (art. 12) op het grafisch plan wordt door de milieuraad als misleidend ervaren. De groene zone zal voor een belangrijk stuk “grijs” zijn door de aanleg van wegenis, het realiseren van parkeerplaatsen, de aanwezigheid van een versteend plein en het vrijblijvende karakter voor het opbreken van de bestaande wegenis.

Natuur:

In het richtinggevend gedeelte wordt erkend dat *“Op delen van de open ruimte binnen het plangebied bevindt zich een vrij groot aantal hoogstammen. Het gaat om een klein bos, een aantal bomen in tuinen of op braakliggende percelen en de dreven Hollandse Tuin, Hof Ter Linde en Meerminne.”*

Verder wordt gesteld dat:

- *“Het groene karakter van het gebied is zijn grootste kwaliteit. Een groot aantal hoogstammen in het binnengebied bepalen mee deze groenstructuur.”*
- *De belangrijkste kwaliteiten van het gebied zijn dan ook het aanwezige groen en de open ruimte, die ademruimte biedt aan het dichtbevolkte stedelijke weefsel van Mortsel.*

In het document vinden we geen inventaris terug van waardevolle bomen. We denken vb. aan een oude notenboom en hoogstamfruitbomen die nog stammen uit de tijd van de volkstuintjes.

Er zijn evenmin compensaties voorzien voor het **aanzienlijke verlies aan stedelijk groen.**

Mortsel is reeds een van de meest dichtbebouwde gemeenten van Vlaanderen. Daarom vraagt de milieuraad naar een **standstill voor nieuwe bebouwing van grote open ruimtes.**

Indien nieuwe infrastructuur noodzakelijk is dient er:

1. Gezocht te worden naar alternatieven voor nieuwe bebouwing (vb. herbestemming of aanpassing van het amper 25 jaar oude RVT Meerminne).
2. Nieuwe bebouwing koppelen aan afbraak bestaande infrastructuur
3. Gekozen te worden voor een zo groot mogelijke aaneensluitende open ruimte. (vb. bouwblokken verschuiven zodat er één grote tussen ruimte ontstaat i.p.v. verschillende kleinere open plekken).
4. Nieuwe bebouwing plaatsen op plekken waar minder beslag gelegd wordt op groene open ruimte (vb. bebouwing op een verhard pleintje i.p.v. in een groen zone).

De milieuraad vraagt om in het RUP een norm op te nemen voor openbaar en prive groen. Hierbij dient niet alleen rekening gehouden te worden met de bewoners maar ook met de occasionele gebruikers zoals jeugdbewegingen en scholen.

Water...

Om de negatieve effecten van bijkomende bebouwing en verharding op de waterhuishouding te milderen wordt enkel in het richtinggevend gedeelte verwezen naar de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel, het gebruik van waterdoorlatende materialen voor de aanleg van de parkings en het omvormen van bestaande wegenis tot groengebied (dat zorgt voor bodemvorming en infiltratiemogelijkheden).

De milieuraad heeft zijn twijfels of deze maatregelen voldoende zijn én of ze effectief gerealiseerd gaan worden:

- Er zijn geen plannen gekend om in de Hollandse tuin, Hof Ter Linden, Elf Julistraat en Meerminne een gescheiden stelsel aan te leggen op korte termijn.
- Het is onwaarschijnlijk dat het omvormen van bestaande wegenis tot groenzone evenveel infiltratiemogelijkheid biedt, dan dat er verloren gaat door de bouw van het bejaardentehuis en de sociale woningen.
- In de zone komt meer wegenis te liggen, zij het smaller, dan dat er wegenis opgebroken kan worden.

Het bindend gedeelte van het RUP voorziet ook dat delen van bestaande wegen pas “op termijn” verwijderd zullen worden.

De milieuraad vraagt om **in het kader van het waterbeheer expliciet de nodige maatregelen en waarborgen in het plan in te bouwen zodat de geplande werken geen negatieve impact hebben:**

- Het opleggen van lokale infiltratievoorzieningen bij nieuwbouw en grote renovatiewerken.
- Het koppelen van nieuwbouw aan de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel.
- Het rechtstreeks koppelen van de afbouw van de wegen (naar groen) aan de realisatie van nieuwe gebouwen en infrastructuur

Open groene ruimte voor de jeugd:

De kinderen en jeugd(verenigingen) hebben open ruimte nodig om op adem te komen en buiten te kunnen spelen. Het zuidelijke deel van RUP Ter Linden wordt hiervoor intensief gebruikt. Het is het enige voor Mortsel dorp een veilig bereikbaar stuk openbaar groen.

Door de realisatie van bijkomende woningen op hoek Elf Julistraat / Hof Ter Linden **gaat een groot stuk open ruimte verloren dat intensief gebruikt wordt door de scholen en jeugdbewegingen** uit de Jacob Van Arteveldestraat én de Van Dyckstraat.

De stad keurde recentelijk de realisatie van een nieuw jeugdlokaal met een “terras annex speelplein” dat rechtstreeks én conflictloos aansluit op het speelplein “Ter Linden”. **De realisatie van een kiss&ride-zone op dezelfde plek maakt het concept van deze jeugdlokalen kapot** nog voor ze afgewerkt zijn.

De milieuraad wenst er ook op te wijzen dat het GRS (Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan p 141) enkel verdichting van de bebouwing voorziet in de zone ten westen van de Hollandse Tuin. Voor de bestaande speelzone ten westen van Hof Ter Linden legt het GRS echter geen verdichting op.

Veilige schoolomgeving:

Het keren van het verkeer van de (doodlopende) kiss&ride-zone vormt een veiligheidsprobleem voor de zwakke weggebruikers (voornamelijk schoolgaande jeugd). Doordat alle verkeer via dezelfde weg zal moeten terugkeren als langs waar ze gekomen zijn, zal de drukte voor de schoolpoort verdubbelen.

Schoolbussen kunnen nu veilig kunnen stilstaan in Hof Ter Linden. In het nieuwe plan kunnen ze ook niet meer zonder te keren de school bedienen, wat een bijkomend veiligheidsrisico vormt.

Fietsenstallingen:

Gezien de stad Mortsel kiest voor duurzame mobiliteit en het fietsgebruik gestimuleerd, verbaast het de milieuraad dat fietsgebruik niet aangemoedigd wordt door het voorzien van goede stal- en parkeermogelijkheden voor fietsers (noch voor de (oude) bestaande bebouwing die nauwelijks voorzieningen hebben, noch voor de nieuw te realiseren projecten).

De milieuraad vraagt dat het RUP voorziet in:

- Normen met betrekking tot het minimum aantal kwalitatieve fietsstalplaatsen binnen de bouwvolumes of in aangrenzende bijgebouwen. Bij voorbeeld:
 - één fiets per bewoner in woningen (afsluitbaar)
 - één fietser op drie gebruikers in andere gebouwen (waarvan het aandeel voor personeel afsluitbaar moet zijn)
- Het toestaan van een fietsenbergplaats direct achter de gevel op het gelijkvloers.
- Het toestaan van fietshokken in de voor- of zijtuinstrook.

Parkeren:

Het herzien van het BPA wordt gemotiveerd met “het garageverbod in de woning moet binnen het plangebied kunnen worden opgevangen”.

Verder lezen we dat:

- Een tweede belangrijk knelpunt in de wijk is het parkeerprobleem.
- De garageverplichting gekoppeld aan de bouwvergunning en het verbod in sommige straten om een garage te voorzien in het hoofdgebouw kreeg in het verleden veel verzet en was oorzaak van het onbebouwd blijven van gronden.

Als het garageverbod binnen het plangebied opgevangen moet worden, dan moet men rekening houden met volgende cijfers: de **166 wooneenheden beschikken slechts over 51 parkeerplaatsen op eigen terrein.**

Bij deze cijfers werd geen rekening gehouden met bezoekers OCMW, dienstencentrum, serviceflats en bejaardentehuis (slechts 12 plaatsen op eigen terrein voor bezoekers en personeel), centrale appartementen (beschikken over eigen parking)

Daarnaast moeten ook parkeerplaatsen voorzien worden voor:

- Personeel en bezoekers school (dag- en avond-)
- De schoolbus
- De bus van het bejaardentehuis
- Bezoekers van de bewoners
- Personeel en bezoekers van het boekhoudkantoor
- Personeel en bezoekers van het huidige dienstencentrum.

In het nieuwe RUP worden een aantal bestaande garages niet meer ingekleurd als art 9 (zone voor bijgebouwen). Het betreft o.a. een recent vergunde grote carport (4 plaatsen) aan de Liersesteenweg, een 6-tal garages in de Elf Julistraat ter hoogte van de Kerkstraat, 11 garages in Van Arteveldestraat. (waren toegelaten in bestaand RUP). Een aantal waren in het bestaande RUP reeds ingekleurd als garage, maar zijn volgens het nieuwe plan gedoemd te verdwijnen.

Op de koppen van de woonblokken (art. 7) zijn ook nog enkele mogelijkheden om garages te creëren (art.9) zonder dat er kwalitatieve open ruimte verloren gaat.

In het nieuwe RUP blijft het onmogelijk om bij de bredere bouwpercelen (> 6 meter) gelijkvloers wonen te combineren met een garage (de facto ook fietsenstaling/bergruimte). Deze bepaling lijkt ook een relict te zijn dat overgenomen is uit het bestaande RUP. Andere RUP's over gelijkaardige straten in Mortsel kennen dit verbod immers niet.

Het parkeerbeleid van het huidige RVT Meerminne én uitspraken over het nieuwe RVT laten vermoeden dat de ondergrondse parking ongebruikt zal blijven uit veiligheidsoverwegingen. Om te

vermijden dat (net zoals bij het huidige RVT) de parkeerdruk van bezoekers en personeel afgewend wordt op bovengronds parkeren op het openbaar domein, dient het RUP te voorzien in een verplichting om de parking op eenvoudige wijze toegankelijk te maken voor personeel en bezoekers.

De vraag stelt zich of de 75 parkeerplaatsen (art. 14) gerealiseerd kunnen worden op de aangegeven ruimte. Op de ontwerpschetsen zijn ze gerealiseerd door de plaatsen optimaal in te vullen maar... ter hoogte van Liersesteenweg zijn 7 onbereikbare plaatsen ingekleurd én de parking Elf Julistraat blokkeert de uitgang van twee garages. Ook laat de compacte structuur van de parking de opgelegde aanplant van 1 hoogstamboom per 5 parkeerplaatsen in een kwalitatief voldoende groot plantgat niet toe.

De **MER-studie voorziet ook 1.5 parkeerplaats per nieuwe wooneenheid**. Het RUP legt slechts één per wooneenheid op.

De studie voorziet ook **0.5 parkeerplaatsen per wooneenheid (+/- 60) in het woonzorgcentrum**. Ook dit wordt niet gehaald door de norm van het nieuwe RUP (+/- 50)

Een harmonisch bouwprofiel:

Het herzien van het BPA wordt gemotiveerd met “een invulbouw welke inspeelt op de bestaande bebouwing en architectuur is wenselijk”.

Ook vermeldt het RUP dat “*Door aangepaste stedenbouwkundige voorschriften ... , kwalitatief kan worden ingepast en harmonisch kan worden aangesloten aan de bestaande toestand.*”

De wijk die we nu kennen is het resultaat van bijna 100 jaar bouwgeschiedenis met de daarbij horende heterogeniteit van de woningen. Het RUP wil door het opleggen van strikte bouwprofielen hieraan een eind maken.

Omdat vervangbouw een trage beweging is, zal het nog vele decennia lang duren voor dit streefbeeld gerealiseerd is. Daarenboven creëert dit beleid nieuwe problemen: onafgewerkte gevels van gebouwen die hoger of lager zijn dan het naastliggende gebouw met de daarbij horende slechte isolatie en koudebruggen.

De geschetste situatie treft het merendeel van de woningen in de zone.

Voor dit **RUP kan men zich best spiegelen aan de erg realistische en pragmatische filosofie achter de nieuwe bouwvoorschriften van stad Antwerpen:**

Harmonie

In de stad zijn de meerderheid van de gebouwen echter geen monumenten of waardevolle gebouwen. Het zijn gebouwen die op zich niet noodzakelijk een bijzondere beeldwaarde hebben, maar in de samenstelling ervan ontstaat wel een zeer leesbare structuur.

Verschillende panden samen vormen een eenheid, een straatbeeld, een bouwblok of een typische wijk. Het is daarom essentieel om bij toevoegingen of wijzigingen aan bestaande gebouwen of bij nieuwbouw steeds de ruimere context van de werken te bekijken en de voorgestelde werken uit te voeren “in harmonie met de omgeving”. Met “harmonie met de omgeving” wordt bedoeld het samengaan van het gebouw met zijn omgeving.

In gebieden waar de bebouwing een sterke samenhang vertoont, zal het over het algemeen wenselijk zijn om de schaal en de geleding van de bestaande bebouwing te volgen. Hiermee wordt niet bedoeld dat alle uiterlijke kenmerken zomaar gekopieerd moeten worden. Het gebouw moet dus niet uniform of eenvormig zijn met zijn omgeving maar wel een bewuste relatie aangaan met zijn omgeving. In sommige gevallen is het denkbaar dat ook een contrast of een interpretatie kan zorgen voor het goed samengaan van het gebouw met de omgeving, zeker wanneer dit de kwaliteit van de omgeving ten goede komt. Daarom is het aangewezen om het gebouw in een ruimer gebied te zien omdat op die schaal de harmonie duidelijker merkbaar is. Dit ruimer gebied is het referentiebeeld om de harmonie aan te toetsen. Soms is het referentiebeeld een bouwblok of een wijk, andere keren is de straat zelf een uitstekend referentiebeeld om de harmonie te bepalen, maar meestal kijkt men naar de gebouwen langs dezelfde zijde van de straat als het gebouw waarvoor de bouwaanvraag wordt ingediend en dit

van straathoek tot straathoek. Het gebouw wordt steeds bekeken vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een harmonische samenhang merkbaar is.

Harmonie is een uitermate interpreteerbaar gegeven en elke aanvraag zal daarom apart beschouwd moeten worden.

Verder dient opgemerkt te worden dat de situatie voor het opgelegde bouwprofiel voor woningen met schuine daken (profiel a - kroonlijst 6 meter) niet realistisch is.

In deze nu reeds homogene woonblokken met recente woningen ontbreken nog enkele huizen. De opgelegde bouwhoogte stemt echter niet overeen met de hoogte van de bestaande woningen (0.5 à 1 meter verschil) zodat het RUP de homogeniteit en de daarbij horende problemen gaat versteken.

Een andere anomalie bij het streven naar een harmonisch bouwprofiel vormt projectzone A (Hoek Vestinglaan/Meerminne). Daar waar de bestaande woning aansluit bij de naastliggende woningen (2 bouwlagen met schuin dak – plat dak), wordt in het nieuwe RUP een gebouw met 3 bouwlagen met ev. een schuin dak aangegeven. Bovendien wordt voor deze projectzoeken geen voortuinstrook opgelegd zoals voorgeschreven is voor de andere straten.

Een toekomstgericht bouwprofiel:

Het RUP stelt dat “Door aangepaste stedenbouwkundige voorschriften en de juiste planinrichting moeten nieuwe en voldoende bouwkanalen mogelijk worden zodat (ver)nieuwbouw aangepast aan de woonbehoefte”

We moeten vaststellen dat in het RUP vastgehouden wordt aan strakke bouwprofielen met vaste bouwhoogten van 6 en 9 meter.

De **bouwhoogtes zijn niet afgestemd op het realiseren van energieneutrale woningen met een goede woonkwaliteit**: voldoende hoge lokalen en plaats om de technieken in onder te brengen.

Het bouwprofiel zal toekomstige bouwers opzadelen met kosten en ongemakken.

De milieuraad stelt voor om de bouwhoogte voor de bouwprofielen te verhogen met 0.5 à 1 meter, een ingreep die niemand zal opvallen.

	2 bouwlagen (profiel b)	3 bouwlagen (profiel c)
Vloerdikte	0.40 m	0.40 m
Woonruimtes (*)	2 * 2.60 m = 5.20 m	3 * 2.60 m = 7.80 m
Tussenvloeren	0.25 m	2 * 0.25m = 0.5 m
Dak met isolatie	0.40 m	0.40 m
Dakopstand/ brandmuur	0.30 m	0.30 m
Totaal nodig:	6.55m	9.40 m

(*): gebaseerd op minimale hoogte nieuwe norm stad Antwerpen

Ook de **voorgeschreven hoogte van de dakkapellen (max. halve dakhoogte) komt in conflict met de noodzaak om een voldoende dikke dakisolatie te voorzien**. (zie tabel hieronder)

	Schuin dak (helling 45°, bouwdiepte 9 m, hoogte 4.5 m)
Woonruimtes (*)	2.60 m
Dak met isolatie	0.40 m
Dakopstand	0.10 m
Totaal nodig:	2.70 m (waarbij de voorgeschreven maximum = 2.25 m)

De technische bouwlaag moet mogelijk gemaakt worden om bv. zonnepanelen en andere technische installaties (onvermijdelijk binnen de huidige EPB-normen) toch boven het dak te laten uitsteken, maar op een verdoken manier, onzichtbaar van op de begane grond, Technische installaties omwille van milieuvriendelijke maatregelen en arbeidsveiligheid (ventilatieschouwen, zonnepanelen, borstweringen, ...) mogen niet gehypothekeerd worden door al te strikte bouwvoorschriften.

Grootte van de woningen:

De gemeentelijke woonstudie bevestigt dat de bevolkingsopbouw verandert: een verouderde bevolking en kleinere gezinnen. De vraag naar goedkope koop- en huurwoningen neemt hierdoor tevens toe evenals de vraag naar woningen voor kleine gezinnen.

Verder wordt gesteld dat: “Door aangepaste stedenbouwkundige voorschriften en de juiste planinrichting moeten nieuwe en voldoende bouwkanen mogelijk worden zodat (ver)nieuwbouw aangepast aan de woonbehoefte...”

Anderzijds wordt **bij vernieuwbouw een bouwprofiel opgelegd dat enkel geschikt is voor kroostrijke gezinnen**. (vb. 3 bouwlagen, 17 meter diep = woning met 5 à 6 ruime slaapkamers) Het omvormen van dergelijke percelen tot kleinere meergezinswoningen is de facto onmogelijk omdat de bouwvoorschriften (art. 6.1) duidelijk stellen dat

- *“Het oprichten van meergezinswoningen of het verbouwen van bestaande gebouwen tot meergezinswoningen zal enkel worden toegestaan indien in de bouwaanvraag ondubbelzinnig wordt aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen worden voorzien in het aangevraagde bouwproject.”*
(bouwvoorschriften art. 6.1)
- *“een garageverplichting voor meergezinswoningen moet er voor zorgen dat het openbaar terrein niet te zwaar wordt belast;*
- *“Door aangepaste stedenbouwkundige voorschriften en de juiste planinrichting moeten nieuwe en voldoende bouwkanen mogelijk worden zodat (ver)nieuwbouw aangepast aan de woonbehoefte,...”*

Maar dit is niet mogelijk omdat:

- de bouwvoorschriften art. 6.1 stellen dat *“Garages op de benedenverdieping zijn niet toegelaten.”*
- Het niet evident is in deze volgebouwde buurt vrije autostaanplaatsen te verwerven.

Bovenstaande regel maakt **zorgwonen (kangoeroewonen**, een woning opdelen dat oudere bewoners hun woning kunnen delen met jonge gezinnen) **in de praktijk ook onmogelijk omdat opdelen gelijk staat met een garageverplichting die niet te realiseren is.**

In mindere mate, maar niet onbelangrijk, is de vorming van stedelijke canyons doordat relatief smalle straten afgezoomd worden met hoge gebouwen (3

Bouwlagen). De Kerkstraat en de Sint Benedictusstraat kunnen door het relatief drukke verkeer met een slechte luchtkwaliteit door het canyoneffect te maken krijgen.

Overgang tussen groenzone en de tuinen van de omwonenden:

Omwille van de privacy en de rust van de omwonenden is het aangewezen om tussen de omwonenden en de groenzone met erffunctie (art. 12) een bufferzone op te leggen.

Erfscheidingsen tussen de groenzone en de aangrenzende tuinen mogen geen belemmering voor het migreren van kleine zoogdieren. Fijnmazige draad en gesloten afsluitingen tot op de bodem worden door de milieuraad daarom negatief geadviseerd.

Sociale woningbouw:

De milieuraad doet geen uitspraak over het al dan niet inplanten van sociale woningen in het plangebied, noch over het aantal sociale woonegelegenheden die er geconcentreerd worden.

Tot slot...

Vanuit het stadsbestuur werd het initiatief genomen om de adviesraden vooraf in te lichten over nieuwe RUP's zodat opmerkingen en bijsturingen in een vroeg tijdstip van de besluitvorming mogelijk is. Dit principe wordt door de milieuraad als zeer nuttig ervaren.

Voor RUP Ter Linden is er een voorafgaand informatiemoment geweest. Dit bestond echter enkel uit een vage planschets waarbij de invulling van de zone “skateramp” nog niet bekend was.

Dit advies is echter zo omvangrijk geworden omdat de milieuraad pas kennis had van de detailplannen en de bouwvoorschriften op het moment dat het openbaar onderzoek gestart is.