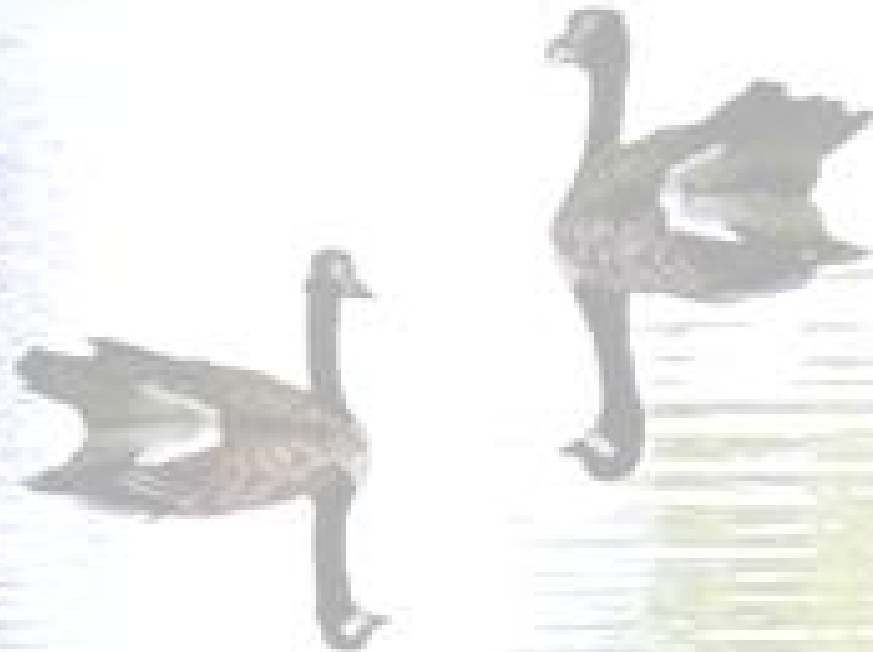


Memorandum milieuraad Mortsel

**Aandachtspunten voor de
nieuwe ruimtelijke uitvoeringsplannen
en de daarbij horende regelgeving**

Versie 1.3 – februari 2009

Laatste wijziging: 11 februari 2009 19:28



1 Colofon

Dit memorandum is een publicatie van de Milieu Adviesraad Mortsel
p/a Technische dienst stad Mortsel
Liersesteenweg 1
2640 Mortsel
email: info@milieuraadmortsel.be
website: <http://www.milieuraadmortsel.be>

Verantwoordelijke uitgever: Marc Tobback, Vestinglaan 29 te Mortsel

2 Levensloop van dit document

Versie	Wijzigingen
1.0 Juni 2007	Voorstelling eerste ontwerp van dit document aan de leden van de milieuraad op 14 juni 2007
1.1 Juli 2007	Opmerkingen van de milieuraad van 14 juni 2007 werden verwerkt De kolommen met mogelijke beleidsmaatregelen moeten nog ingevuld worden in samenspraak met het stadsbestuur
1.2 September 2007	Toevoeging van: <ul style="list-style-type: none">- watertoets- BTW 6% bij afbraak en daaropvolgende wederopbouw- Zonevreemde gebouwen- Overlast door spelende kinderen
1.3 Februari 2009	Toevoeging van: <ul style="list-style-type: none">- Bouwlijn oost-west georiënteerd- Minimum percentage sociale huisvesting- Hoogte van de bouwlagen.- Verplichte haalbaarheidsstudie van alternatieve energiesystemen- Afschaffing principe gemene scheimuur- Nieuwe platte daken uitvoeren als groendak- 1.6 parkeerplaatsen per wooneenheid beschikbaar?- Maatregelen om extra parkeerruimte op straat te creëren- Fiscale stimuli voor duurzaam bouwen- Gebruik van warmtereflecterende materialen- Technische verdieping op platte daken

3 Inhoud

1	Colofon.....	2
2	Levensloop van dit document	3
3	Inhoud.....	4
4	Inleiding.....	5
4.1	Vooraf.....	5
4.2	Een memorandum... ..	5
5	Een duurzame ruimtelijke ordening voor een stad op mensenmaat.....	6
6	Voor een geïntegreerd beleid... ..	6
7	Meer in detail:	8
7.1	Maximaal behoud van de open ruimte:	8
7.1.1	Inventaris van het aanbod aan bouwgronden en woningstocks.....	8
7.1.2	Activeren van de restkavels in de bestaande verkavelingen:.....	9
7.1.3	Inbreiding.....	9
7.1.4	Open ruimte bewaren	10
7.1.5	Ruimtelijke kwaliteit	10
7.1.6	Meervoudig ruimtegebruik	11
7.1.7	Natuur in een stedelijke omgeving.....	11
7.2	Duurzaam (ver)bouwen.....	12
7.2.1	Algemeen.....	12
7.2.2	Type woningen.....	12
7.2.3	Oriëntatie en inrichting van de woningen.....	13
7.2.4	Isolatie en ventilatie.....	14
7.2.5	Energievoorziening en -gebruik.....	15
7.2.6	Integraal watergebruik.....	16
7.2.7	Fiscale stimuli voor duurzaam bouwen... ..	16
7.3	Verkeer.....	17
7.4	Plannen... ..	17
7.4.1	Inspraak in een vroege fase van de planning	17
7.4.2	Draagvlak.....	18
7.4.3	Eenvoudige regelgeving	18
7.4.4	De plannen uitvoeren... ..	18
7.4.5	De plannen en regelgeving actualiseren	19
7.5	Het sociale weefsel.....	20
7.6	handhaving.....	20

4 Inleiding

4.1 Vooraf...

Nu het ruimtelijk structuurplan (RSP) voor de stad Mortsel op 1 maart 2007 goedgekeurd is door de bestendige deputatie van de provincie Antwerpen en verschenen is in het Belgisch Staatsblad, ligt de gewenste ruimtelijke structuur van de stad vast.

Dit plan zal in de nabije toekomst verfijnd worden met Ruimtelijke UitvoeringPlannen (RUP's) die de bestemming, het beheer en de inrichting van deelgebieden zullen beschrijven.

Deze RUP's zijn de opvolgers van de vroegere BPA's (bijzonder plannen van aanleg).

Naast het ruimtelijk structuurplan beschikt de stad ook nog over diverse reglementen, subsidies en heffingen die het grondgebruik in de stad regelen.

4.2 Een memorandum...

De milieuraad is van oordeel dat op dit ogenblik belangrijke keuzes gemaakt gaan worden die de levenskwaliteit van de burgers in de stad voor een langere periode gaan beïnvloeden.

Het is belangrijk dat het verbeteren van het leefmilieu ruimer gezien wordt dan het bevorderen van fauna en flora. Het milieubeleid moet ook gericht zijn op het creëren van een goed biotoop voor de mens.

Maatschappelijke thema's en vraagstukken als CO₂-uitstoot, mobiliteit, gezondheid, duurzame consumptie, duurzaam ruimtegebruik en sociale rechtvaardigheid kunnen niet altijd geïsoleerd behandeld worden en vragen een integrale aanpak. Met dit document wil de milieuraad bijdragen tot het ontwikkelen van een visie rond een duurzaam ruimtelijk beleid voor een stad op mensenmaat. Dit streven dient het uitgangspunt van het beleid te vormen.

Dit memorandum heeft een tweeledige functie:

- § Richtlijn bij het opstellen van RUP's (en andere maatregelen die het ruimtelijk beleid van de stad bepalen).
- § Uniform evaluatie-instrument voor de ontworpen RUP's (en de daarbij horende regelgeving) die gebruikt kan worden door de milieuraad en andere instanties.

Dit document leeft!!! Naar mate de uitwerking van de RUP's evolueert, zal dit document geactualiseerd worden. De meest actuele versie van het document zal steeds beschikbaar zijn op de website van de milieuraad Mortsel – <http://www.milieuraadmortsel.be/>

Iedereen bouwt mee aan dit document!!! Alle opmerkingen en aanvullingen zijn steeds welkom (contactgegevens: zie p. 1)

5 Een duurzame ruimtelijke ordening voor een stad op mensenmaat...

Uitgangspunt bij alle activiteiten is het streven naar een duurzame ontwikkeling van de omgeving.

Concreet wil dit zeggen dat wordt gestreefd naar het bewaren en ontwikkelen van open ruimte, natuur en bos met daaraan gekoppeld het streven naar een aantrekkelijke en leefbare stadskern.

Dit duurzaam beheer van de omgeving kan maar gerealiseerd worden als rekening gehouden wordt met volgende vier doelstellingen:

§ **Onvervangbare elementen behouden voor de toekomst:**

Sommige onderdelen van onze omgeving zijn zo kwetsbaar dat ze niet meer hersteld kunnen worden als ze verdwijnen en moeten daarom maximaal beschermd worden, zodat ook de volgende generaties er van kunnen genieten.

§ **Zuinig omgaan met de beschikbare ruimte:**

Omdat de ruimte in Vlaanderen beperkt is, moet de nu al gebruikte ruimte beter benut en zuiniger gebruikt worden, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid.

§ **Nieuw duurzaam ruimtegebruik ontwikkelen:**

Het beter benutten van de beschikbare ruimte in de stad of de dorpskern kan mogelijk niet volstaan om de behoefte aan nieuwe woningen of bedrijven op te vangen. Als het aansnijden van nieuwe ruimte onvermijdbaar is, moet hiervoor de minst kwetsbare ruimte worden gekozen.

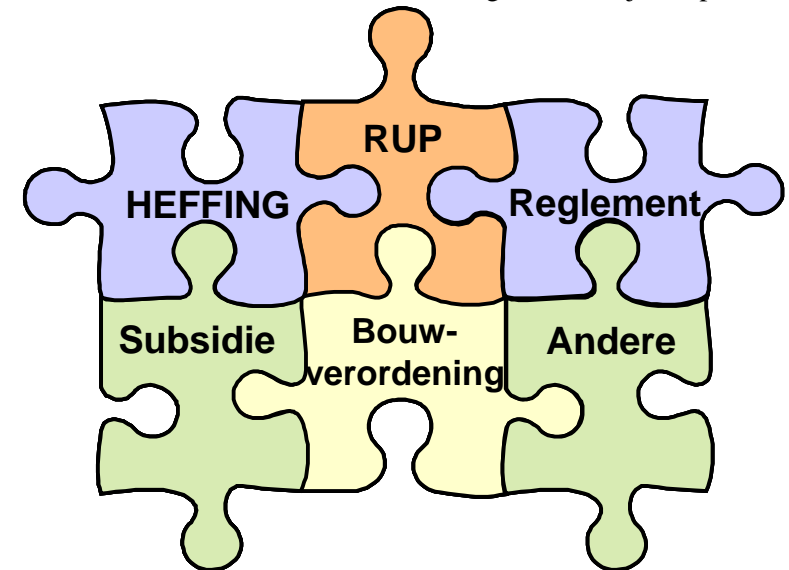
§ **Ruimtelijke ordening als drager voor milieubeleid:**

Milieu-doelstellingen moeten beter doorwerken via de ruimtelijke ordening. Dat kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd door een gescheiden rioleringsstelsel te voorzien in een ruimtelijk plan, door maatregelen voor duurzaam bouwen en wonen op te nemen in stedenbouwkundige voorschriften, door minimale isolatievoorwaarden op te nemen in een stedenbouwkundige verordening ...

6 Voor een geïntegreerd beleid...

De verschillende aspecten van het hierboven beschreven duurzaam ruimtelijk gebruik zijn niet alleen te verwezenlijken met het neerpennen van RUP's.

Een dergelijk beleid kan enkel maar verwezenlijkt worden door een coherent samenspel van RUP's, bouwverordeningen, reglementen, subsidies, heffingen en andere maatregelen.



Intermezzo

Duurzaam wonen...

- § Is het gebouw dat men neerzet op een stuk grond of het gebouw dat men hergebruikt op zo'n manier ingeplant dat enerzijds de kwaliteit van onze ruimtelijke ordening niet verder wordt aangetast en anderzijds dat de geschiedenis van de plek wordt gerespecteerd?
- § Is het casco, de gevel en de structuur van het gebouw zo bedacht en gemaakt dat het als 'ruïne', als structuur verder kan gebruikt worden voor minstens 300 jaar?
- § Zijn de technische installaties en de comfortuitrusting ecologisch verantwoord met het oog op het scheppen van een woonmilieu dat de natuur respecteert zonder dat ze die natuur buitensluit?
- § Is de indeling van het gebouw flexibel met het oog op een ander gebruik en een andere leefwijze?
- § Is de aankleding van het gebouw wijzigbaar zonder dat hierdoor een bijkomende milieulast wordt veroorzaakt?

bOb Van Reeth
Vlaams Bouwmeester

7 Meer in detail:

De verschillende aspecten van een duurzaam ruimtelijk beleid worden hierna meer in detail besproken.

Rechts van de thema's wordt een suggestie gedaan op welke wijze dit thema geregeld kan worden.

Onderstaande tekst is gebaseerd op de tekst "Thema: Ruimte en natuur" op de website van de Bond Beter Leefmilieu Vlaanderen (<http://www.bblv.be/theme.php/16/visie>), aangevuld met suggesties van leden van de milieuraad.

7.1 *Maximaal behoud van de open ruimte:*

7.1.1 Inventaris van het aanbod aan bouwgronden en woningstocks

Het ruimteaanbod is eindig zodat we er dus zuinig dienen mee om te springen.

Er zijn geen exacte cijfers over de nog bruikbare bouwgronden binnen de bestaande verkavelingen.

Evenmin bestaat er een actuele inventaris van de bestaande wooneenheden.

De milieuraad is er zich van bewust dat dit arbeidsintensief is, doch dit vormt een belangrijke informatiebron voor het beleid.

Bij de evaluatie van ruimtelijke plannen dient bekeken te worden hoe er omgegaan gaat worden met zonevreemde structuren.

Deze basisinformatie is onmisbaar om een goed ruimtelijk beleid te kunnen voeren. Hoe kan men anders bepalen hoeveel en welk type van woningen er ingepland moeten worden op het grondgebied van de stad? Ook de nood aan het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden, zoals bijvoorbeeld dat van de "Koeisteerthofdreef", kan hiermee al dan niet aangetoond worden.

Actiepunten:

- 7.1.1.1 Opstellen van een conforme woonbehoeftestudie
- 7.1.1.2 Bijhouden van een actuele inventaris van onbebouwde percelen binnen bestaande woonwijken
- 7.1.1.3 Bijhouden van een actuele inventaris van de bestaande wooneenheden
- 7.1.1.4 Toetsen van bouwplannen en verkavelingen aan de watertoets

7.1.2 Activeren van de restkavels in de bestaande verkavelingen:

Door te zoeken naar braakliggende percelen of leegstaande gebouwen in het bestaande stads- of dorpsweefsel, wordt open ruimte gespaard. Uit tal van gemeentelijke woonbehoeftebestudies blijkt dat hierin nog een belangrijk potentieel zit.

Een heffing op onbebouwde percelen in goedgekeurde verkavelingen en in woongebieden kan deze slapende gronden in beweging brengen en speculatie onaantrekkelijker maken. Een dergelijke heffing draagt bij tot de verdichting van woongebieden, wat toelaat om duurzaam om te springen met nieuw aan te snijden woongebieden.

Om alleen de echte grondspeculatie tegen te gaan zijn heel wat vrijstellingen op de heffing mogelijk. Kortrijk heeft vrijstellingen voorzien voor onder andere : eigenaars van één enkel onbebouwd perceel die geen ander onroerend goed bezitten, eigenaars met een geldige bouwvergunning, ouders met kinderen ten laste, sociale huisvestingsmaatschappijen.

Sinds de invoering van de belasting op 1 januari 2005 is 24 procent van de Kortrijkse bouwpercelen in beweging geraakt. Het grootste deel betrof schenkingen aan de kinderen. Een ander deel betrof verkopen.

Ter info:

§ heffing Kortrijk 1€/m², vanaf het derde jaar verhoogt dat bedrag met 0.5 €/jaar per jaar tot maximaal 2,5 euro.

§ heffing Boechout: 17,35 €/per strekkende meter met een minimum van 150 euro per perceel.

Actiepunten:

7.1.2.1 Heffing op onbebouwde percelen in bestaande verkavelingen

7.1.2.2 Betaalbare percelen aanbieden

7.1.3 Inbreiding

De zogenaamde binnengebieden (de zone midden in een bouwblok) zijn / worden vaak volgebouwd met allerlei constructies zoals opslagplaatsen of parkeerboxen, waardoor heel wat potentiële tuinen en groenzones verloren gaan.

Het beter benutten van deze binnenblokken kan het wonen in de stad aantrekkelijker maken.

Aan inbreiding en hergebruik zijn natuurlijk wel grenzen: inbreiding mag niet gelijkgesteld worden met het volledig volbouwen van de laatste restjes groen of open ruimte in een woonbuurt. De leefbaarheid van de woonwijk moet daarom altijd op de eerste plaats komen bij het ontwikkelen van inbreidingsprojecten.

De kavelgrootte moet aangepast zijn aan het gewenste woontype.

Actiepunten:

7.1.3.1 Welke (duurzame) invulling krijgen de binnenblokken in de RUP's?

7.1.3.2 Zijn garages waar mogelijk geïntegreerd in of onder de woning zodat hieraan geen open ruimte aan opgeofferd wordt?

7.1.3.3 Wat met het garageverbod in woningen?

7.1.3.4 Definiëren van de minimale en maximale kavelgrootte per RUP.

7.1.3.5 Reglement rond "wonen boven winkels"

7.1.4 Open ruimte bewaren

Sommige onderdelen van de ruimte zijn zo kwetsbaar dat ze niet vernieuwbaar zijn: als ze verdwijnen is dat onherroepelijk. De volgende generaties kunnen er dan geen gebruik meer van maken. Eén van de meest kwetsbare onderdelen van onze leefomgeving is de open, niet bebouwde ruimte. Eens ruimte bebouwd en versnipperd raakt, is het zeer moeilijk of zelfs onmogelijk om de klok nog terug te draaien.

De levenskwaliteit in een stad hangt sterk af van de aanwezigheid van openbaar groen in de nabijheid van de woning. De milieuraad stelt daarom voor om de Nederlandse groennorm van gemiddeld 75 m² groen per woning na te streven. Ook dient dit groen kwalitatief én toegankelijk zijn.

Actiepunten:

- 7.1.4.1** Wordt er voor elke RUP een minimale hoeveelheid openbaar groen vastgelegd?
(75 m² /bewoner – volgens Nederlandse norm “Beoordelingskader groen in de stad”)
- 7.1.4.2** Kunnen de bewoners binnen 500 meter een groenstructuur te voet bereiken?
- 7.1.4.3** Is het groen voldoende toegankelijk en geschikt voor algemeen recreatief gebruik: sportterreinen, begraafplaatsen en volkstuinten worden vb. minder gebruikt dan bossen, parken en plantsoenen, dagrecreatieve terreinen en droge en natte natuurlijke terreinen.

7.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

Een kwaliteitsvolle inrichting van de omgeving is noodzakelijk om te komen tot een aantrekkelijke en leefbare omgeving.

Hiervoor moet er voorzien worden in woonkwaliteit, speel- en recreatieruimte, aangename en veilige publieke ruimte.

Een goede ruimtelijke kwaliteit staat borg voor een continue verjonging van de bevolking, dit samen met een gezonde sociale mix.

Beide laatste factoren zijn noodzakelijk om een gezond financieel evenwicht van de stedelijke middelen te kunnen bekomen.

In dit kader moeten we ook kritisch zijn tegenover de sterk gestegen bouw van appartementen van een matige kwaliteit (zowel qua leefoppervlakte als bouwtechnisch). De vraag stelt zich hoe op middellange termijn dit verschijnsel de kwaliteit van het woningbestand gaat beïnvloeden en wat de invloed hiervan gaat zijn op de sociale mix.

Actiepunten:

- 7.1.5.1** Zijn de RUP's voorzien op het herbergen van een gezonde sociale mix binnen de wijken? (o.a. minimum percentage sociale huisvesting)
- 7.1.5.2** Is de typologie van de woningen aangepast aan de demografische evolutie van de bevolking?
- 7.1.5.3** Zijn woningen voor ‘levenslang wonen’ en ‘zorgwoningen’ (kangoeroewoning) mogelijk?
- 7.1.5.4** Opstellen van een stedenbouwkundig reglement rond zorgwoningen
- 7.1.5.5** Kunnen er minimale voorschriften uitgewerkt of toegepast worden zodat alle woningen eenvoudig aanpasbaar zijn?
- 7.1.5.6** Zijn de bouwnormen voor appartementsgebouwen aangepast aan het huisvesten van mindervalide personen? (vb. breedte van gangen en deuren, aanwezigheid van lift, trappen, ...)

7.1.6 Meervoudig ruimtegebruik

De ruimte binnen de stad is beperkt. Daarom dient men meervoudig ruimtegebruik te bevorderen. We denken vb. aan het gebruik van schoolinfrastructuur (turnzaal, speeltuin, leslokalen, ...) na de schooluren door verenigingen en buurtbewoners; delen van sportterreinen door verschillende sportclubs, leegstaande privé-parkings tijdens avonduren en het weekeinde openstellen voor derden,

Actiepunten:

- 7.1.6.1 Is nieuwe infrastructuur wel noodzakelijk? Of kan hetzelfde gerealiseerd worden door optimalisatie en multifunctioneel gebruik van het gebruik van het huidige patrimonium?

7.1.7 Natuur in een stedelijke omgeving

Traditioneel denkt men bij milieubeheer in de stad aan het ecologisch inrichten van parkgebieden, braakliggende terreinen, tuinen, bermen en beekoevers. Dit is en blijft een erg belangrijke opdracht.

Een belangrijke nieuwe uitdaging vormt het integreren van de natuur in dat wat de stad tot stad maakt: de gebouwen, de straten, de pleinen,

Er bestaan tal van oplossingen om natuuraspecten te integreren in bouwprojecten. De milieuraad vraagt daarom het stadsbestuur om in bouwconcepten expliciet rekening te houden met de typische vereisten van de stadsfauna en -flora. Door zo de nodige leefruimte te creëren slagen we erin nog meer "natuur" in de stad te brengen.

Ook door "water" meer zichtbaar te maken in het stadsbeeld kan er een extra dimensie gegeven worden aan het stedelijk biotoop.

Als niet beperkende lijst van voorbeelden geven we:

- § Bruggen als natuurverbindingselement: de migratie van kleine zoogdieren en amfibieën via de brug mogelijk maken zodat de natuurwaarde van de verbonden gebieden verhoogt
- § In gebouwen en kunstwerken nest- en schuilgelegenheid voorzien voor vb. gierzwaluwen, huismussen, vleermuizen, ...
- § Het toepassen van groendaken
- § Alternatieve verhardingen van parkings
- § Het ecologisch inrichten van vijvers
- § Gevelgroen
- § Aanplanten van streekeigen groen
- § waterafvoer van daken zichtbaar maken langs een geleider i.p.v. buis
- § waterafvoer van een straat of pleintje zichtbaar maken via "kanaaltje" i.p.v. onmiddellijk in de riool
- § water aan de oppervlakte brengen waar mogelijk. (vb. de "Zilverbeek" terug aan de oppervlakte brengen - overal in steden worden bij stadsvernieuwing gedempte rivieren terug aan de stad gegeven)
- § ...

7.2 Duurzaam (ver)bouwen

7.2.1 Algemeen

Een duurzaam ruimtelijk beleid betekent ook dat rekening wordt gehouden met de impact van een (ver)bouwproject op het milieu. Oog hebben voor de bouwwijze, de oriëntatie, de isolatiegraad, ... heeft een belangrijke impact op de ecologische voetafdruk.

7.2.2 Type woningen

Milieuvriendelijke maatregelen kunnen probleemloos samengaan met het optimale gebruik van de ruimte. Door compact en aaneengesloten te bouwen wordt bespaard op het energiegebruik.

Elk nieuw plat dak (idem nieuwe bouwcode de stad Antwerpen) zou verplicht als groendak uitgevoerd moeten worden. Het regenwater en het fijn stof worden geabsorbeerd. Deze maatregel kan worden gecombineerd met zonnepanelen en leidt tot een betere isolatie en meer duurzaamheid. Als alle roofing in stadskernen zou worden vervangen door groene daken, dan leidt dat in de zomer tot een daling van de temperatuur met twee tot drie graden.

Principe (verplichting) om een gemene scheimuur is een slechte zaak voor wie een energie- en geluidsarme woning wil oprichten omdat tussen woningen best isolatie aangebracht kan worden om geluid- en energieoverdracht te beperken.

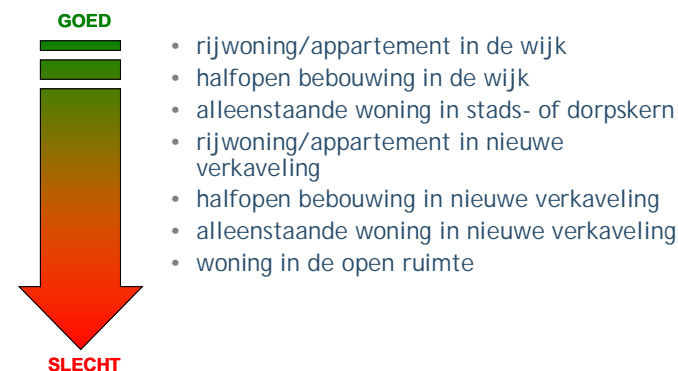
Platte daken kunnen verschillende functies herbergen zoals waterbuffering (groendak), plaatsing van PV-panelen en zonneboiler, micro-windmolens, Om het groendak en de installaties te kunnen onderhouden moet er een goede toegang tot het dak mogelijk zijn. Goed toegankelijke technische ruimten met beperkte afmetingen zijn daarom erg nuttig om platte daken maximaal te kunnen benutten. Om visuele hinder te beperken dienen ze wel verdekt opgesteld te worden (vb. binnen een denkbeeldige piramide met zijden van 45 ° t.o.v. dakrand).

Door technische installaties buiten de (beschermde) woonruimte te plaatsen worden woningen ruimer zonder dat er aan de open ruimte geknabbeld wordt.

Deze technische ruimten kunnen volgende functies bevatten:

- § Technische installaties voor de PV-panelen en zonneboiler (en de bijhorende naverwarming) moeten voor een optimaal rendement zo dicht mogelijk bij de panelen geplaatst worden.
- § In het kader van “levenslang wonen” vormt de mogelijkheid om een lift in een woning te plaatsen een belangrijke factor. De meeste liften hebben een technische ruimte nodig boven de liftkoker.
- § Installaties voor ventilatie en verwarming.
- § Omwille van de arbeidsveiligheid is het gebruik van ladders sterk beperkt en dringt er zich een vaste toegang tot de daken op met het daarbij horende trappenhuis)
- § ...

Indien het economisch en ecologisch verantwoord is kan het afbreken van oude, onaangepaste woningen om deze vervolgens te herbouwen aangewezen zijn. Waardevolle panden of stadsgezichten dienen wel voor sloop behoed te worden.



Actiepunten:

7.2.2.1 Is het mogelijk / toegelaten om een compacte woning te bouwen?

7.2.2.2 Is het mogelijk om ongestraft zonder gemene scheimuur te bouwen?

7.2.2.3 Het stadsbestuur dient bij de hogere overheid aan te dringen om ook in Mortsel een verlaagd BTW-tarief van 6 % toe te staan bij de afbraak en heropbouw van woningen.

Het gebruik van het gebouw, vóór de afbraak, mag geen rol spelen maar de heropbouw moet wel een woning betreffen.

Die woning moet “hetzij uitsluitend, hetzij hoofdzakelijk als privé-woning” gebruikt worden.

Er moet wel een verband bestaan tussen de afbraak en de heropbouw van het gebouw.

De bouwheer moet dezelfde persoon zijn die de afbraak gedaan heeft.

7.2.3 Oriëntatie en inrichting van de woningen

Door woningen goed te oriënteren naar de zon, kan maximaal gebruik gemaakt worden van gratis zonnewarmte en zonlicht bij de verlichting en verwarming van een woning. Het energieverbruik kan zo substantieel teruggedrongen worden.

Met een gunstige oriëntatie en dakhelling van de woning staat of valt de toepasbaarheid en rendabiliteit van zonnecollectoren (zonneboilers, warmtecollectie én fotovoltaïsche omzetting van zonlicht in elektriciteit).

Wel moet er opgepast worden voor ‘oververhitting’ van de woning in de warme maanden.

Ook de optimale ligging van de verschillende woonfuncties binnen een pand hangt af van de oriëntatie.

Actiepunten:

7.2.3.1 Laat de dakvorm (oriëntatie, helling, opbouw, materialen) een optimale toepassing van zonnecollectoren toe?

7.2.3.2 Is de bouwlijn oost-west georiënteerd?

7.2.3.3 Mogen de leefruimten tussen zuidoost en zuidwest ingeplant worden zodat ze maximaal profiteren van passieve zonne-energie?

7.2.3.4 Zijn bijgebouwen zoals garages, berging en bufferruimtes ook toegelaten langs de straatzijde indien deze plaats het best geschikt is om de koude buiten te houden (schaduwzijde)?

7.2.3.5 Is een garage of carport buiten het beschermde volume van de woning toegelaten?

7.2.3.6 Is buitenzonwering toegelaten (vb. gevellamellen, zonneluifel, buitenrolluik en dakoversteken, ...) die uitsteekt buiten de gevel?

7.2.4 Isolatie en ventilatie

Door te zorgen voor goed geïsoleerde woningen, kan het energieverbruik en de daarbij horende CO₂-uitstoot beperkt worden.

Bij een doorgedreven isolatie dient men ook oog te hebben voor een goede ventilatie (met warmteterugwinning).

De isolatiegraad bij bestaande woningen dient ook verhoogd te worden. Huurwoningen zijn hierbij gemakkelijker de slechte leerlingen uit de klas (de investering is ten laste van de eigenaar, de energiewinst komt ten goede van de huurder).

Om een aangenaam binnenklimaat te hebben dient een kamer minstens 2.60 m à 2.70 m hoog te zijn (nieuwe norm stad Antwerpen is minimum 2.60 m).

Het Mortsel bouwreglement voorziet nu minimum 2.30 m voor woonruimten.

Een totale vloeropbouw (zonder vloerplaat) van 17 cm op het gelijkvloers en 15 cm op verdiepingsvloeren zijn veilige minima bij klassieke verwarming. Bij vloerverwarming mag je daar gerust 5 cm aan toevoegen. Leidingpakketten van 8 – 10 cm zijn courant. De dikte loopt nog op indien bij lage-energienorm, passiefbouw of bij gebruik van “duurzame” isolatiematerialen.

Indien er rekening gehouden wordt met de Antwerpse norm, de dikte van de vloerplaten, een goede vloer- en dakisolatie, ruimte voor degelijke (brede en goed reinigbare) ventilatiekanalen en brandmuren, is het moeilijk dit in de Mortsel standaard bouwlaaghoogte van 3.00 m te proppen.

Actiepunten:

- 7.2.4.1** De gangbare bouwpraktijk is nog niet afgestemd op het oprichten van lage energie en passieve woningen. De stad dient daarom de voorkeur te geven aan de bouw van lage energie en passieve woningen én dit te stimuleren.
- 7.2.4.2** Projecten waar men beter doet dan de gewestelijke normen op het vlak van E-peil en K-waarde dienen te kunnen rekenen op een bijkomende gemeentelijke subsidie.
- 7.2.4.3** Publieke gebouwen dienen een voorbeeldfunctie te hebben en zouden volgens de best beschikbare technologie gebouwd moeten worden.
- 7.2.4.4** Gevelisolatie (vooral relevant bij voorgevels) bij bestaande woningen: mag hiervoor afgeweken worden van de bouwlijn? Bij binnenisolatie zijn er immers wellicht te veel bouwkundige risico's.
- 7.2.4.5** Mag er bij (ver)nieuwbouw afgeweken worden van de toegelaten gevelmaterialen /dakbedekking indien hierdoor een betere energieprestatie mogelijk is?
- 7.2.4.6** Is de hoogte van de bouwlagen voldoende hoog om ventilatiekanalen eenvoudig aan te kunnen brengen zonder dat speciale technieken of onesthetische oplossingen te moeten genomen worden?

7.2.5 Energievoorziening en -gebruik

De energievoorziening van de woningen dient optimaal te verlopen.

Investerings in energie en isolatie dienen bij huurwoningen gedragen te worden door eigenaar terwijl de baten ten gunste komen van de huurder. Hierdoor blijven noodzakelijke investeringen soms uit.

Aan de onderzijde van de huurmarkt is de situatie echt schrijnend: de huurders zelf, die het financieel niet breed hebben, betalen zich blauw door een inefficiënte verwarming en een slechte isolatie. Uiteindelijk draait de gemeenschap op voor deze kosten onder de vorm van huursubsidies, verwarmingstoelagen en de kosten verbonden aan een zwakke sociale positie.

De keuze van de buitenschil van de woning (dakoppervlak, buitenmuren) heeft een invloed op zowel het binnen- als buitenklimaat.

Het toepassen van warmtereflecterende materialen kan tot een aangener stadelijk klimaat en een verminderd energieverbruik leiden.

De geabsorbeerde warmte wordt:

- § doorgegeven aan de onderliggende bouwlagen. (verhoogt daardoor ook de behoefte aan koeling die ook nog eens bijdraagt aan de opbouw van de warmtebel in de stad).
- § afgegeven aan de omgeving waardoor in de zomer in een stedelijke omgeving een warmeluchtbel ontstaat die tussen 4 en 6 °C warmer is dan op het platteland.

Goede “koude bouwmaterialen” reflecteren veel warmte, maar moeten de geabsorbeerde warmte ook snel terug afgeven. Een goede balans tussen beide parameters moet worden bekeken.

In de dagelijkse bouwpraktijk kan vb. het toepassen van zwarte roofing door witte, een aanzienlijke winst opleveren. Beide materialen geven warmte snel af maar zwarte roofing absorbeert bijna alle zonnearmte terwijl de witte producten 80% van de warmte terugkaatsen.

Actiepunten:

- 7.2.5.1** Toepassing van hoge rendementsketels op aardgas of stookolie bevorderen.
- 7.2.5.2** Stimuleren van lage temperatuur verwarming in combinatie met condenserende ketels.
- 7.2.5.3** Gebruik nachtkoeling met balansventilatie en waar mogelijk in Morsel de grondbuis promoten.
- 7.2.5.4** Aanmoedigen micro-WKK (warmtekrachtkoppeling) mits voldoende geluidsisolatie.
- 7.2.5.5** Toelaten van experimenten i.v.m duurzame energie /duurzaam wonen (vb. mini-windmolens, ...)
- 7.2.5.6** Hoe beperken we de burenhinder bij stookinstallaties op hout en houtpellets?
- 7.2.5.7** De burger moet de garantie krijgen dat zijn investering in duurzame energievoorziening niet doorkruist wordt door een wijziging in het ruimtelijk beleid. (vb. erfdiensbaarheden of planschade voorzien voor het beschaduwden van zonnepanelen)
- 7.2.5.8** Kunnen fiscale argumenten de verhuurders van vastgoed stimuleren over te gaan tot milieuvriendelijke investeringen? Hierbij dient erop gelet te worden dat dit niet ten koste is van de huurders.
- 7.2.5.9** Zonnecollectoren en/of WKK verplichten in nieuwe verkavelingen.
- 7.2.5.10** Resultaat verplichte haalbaarheidsstudie van alternatieve energiesystemen voor bepaalde nieuwe gebouwen (voor Vlaamse overheid, voordat de bouw begonnen is).
- 7.2.5.11** Is het gebruik van warmtereflecterende materialen mogelijk bij nieuwbouw of renovatie? (ze vormen een erg goedkope ingreep die geen onderhoud noch energie vergt tijdens zijn levenscyclus)

7.2.6 Integraal watergebruik

Er dient gestreefd te worden naar het zo veel mogelijk ter plaatse vasthouden van het hemelwater door: (in volgorde van belangrijkheid)

- § Nuttig aanwenden (hemelwaterput met aansluiting van toilet, ...)
- § Bufferen (groendak, hemelwaterput, ...)
- § Infiltreren van het overtollige water

In laatste instantie mag het overtollige hemelwater afgevoerd worden via een gescheiden rioleringsstelsel.

Er dient gewaakt te worden over de kwaliteit van het afgevoerde hemelwater, omdat dit ongezuiverd in het oppervlaktewater terecht komt.

Aquafin is vragende partij om de beerput af te schaffen en deze afvalstoffen rechtstreeks in de riolering te lozen (beter voor de werking van de rioolwaterzuiveringstations).

De septische put heeft slechts een zeer beperkte zuiverende werking (is meer een bezinkput), is pas na meerdere jaren echt actief (jaarlijkse ruiming is niet zinvol) én draagt bij tot een verhoogde uitstoot van broeikasgassen (anaerobe vergisting met uitstoot van methaan en waterstofsulfide)

Actiepunten:

- 7.2.6.1** Overloop regenwaterput verplicht naar infiltratievoorziening: 15 liter /m² aangesloten verharding
- 7.2.6.2** Stimuleren van groendaken
- 7.2.6.3** Verplichting om bij nieuwbouw een plat dak uit te rusten als groendak
- 7.2.6.4** Hoe houden we de installaties voor hemelwaterrecuperatie in dienst op lange termijn?
- 7.2.6.5** Verplichting om een gescheiden stelsel aan te leggen tot aan de perceelgrens (bij nieuwbouw/renovatie)
- 7.2.6.6** Reglement voor het gebruik van onderhoudsproducten en sproeistoffen op de openbare weg, indien deze afwatert naar het hemelwaterstelsel.
- 7.2.6.7** Kwaliteit van het hemelwaterstelsel / vuilwaterstelsel bewaken door de aanleg van toezichtsputjes voor beide afvoerbuizen op het lozingspunt van elk perceel te verplichten.
- 7.2.6.8** Collectieve autowasplaats (met hemelwater als waswater) voorzien in straten of wijken met een gescheiden stelsel
- 7.2.6.9** Verplichte plaatsing en onderhoud van een septische put per perceel herzien.

7.2.7 Fiscale stimuli voor duurzaam bouwen...

De stad Mortsel heft een bouwbelasting van 0,20 €/m² voorgevel en 0,30 €/m³ voor woongebouwen (0,60 €/m³ andere gebouwen). Voor een kleine eengezinswoning (36 m² gevel en 540 m³ woning) komt dit neer op 170€

Dit tarief houdt geen rekening met de “duurzaamheid” van het gebouw. Een mogelijke denkpiste is de belasting te laten afhangen van de energieprestatie van het gebouw

- 7.2.7.1** Bonus / malussysteem invoeren bij de bouwbelasting in functie van de energieprestatie van het gebouw

7.3 Verkeer

Bij de opmaak van de RUP's dient rekening gehouden te worden met de verkeersafwikkeling binnen het plangebied.

Hierbij moet men een evenwicht zoeken tussen de belangen van de zachte weggebruiker, de automobilist, het professionele vervoer en het openbaar vervoer.

Voor verplaatsingen binnen de wijk: zie 'sociaal weefsel'.

Ook de parkeermogelijkheden binnen de wijk moeten bekeken worden. We kunnen niet naast het feit dat bijna elk gezin over een auto beschikt.

Actiepunten:

- 7.3.1.1** Heeft elke wooneenheid minimaal 1.6 autostandplaatsen in zijn onmiddellijke omgeving ter beschikking? (conform nieuwe norm stad Utrecht)
- 7.3.1.2** Zijn de in de RUP's geplande autostandplaatsen wel effectief ter beschikking van de bewoners?
(vb. geplande autostandplaatsen worden niet gebouwd of worden niet vrijgegeven aan de rechthebbenden)
- 7.3.1.3** Maatregelen om extra parkeerruimte op straat te creëren: (idem stad Antwerpen):
 - subsidie voor inwoners wanneer ze hun eigen garage gebruiken. (mits inlevering bewonerskaart).
 - financiële tussenkomst voor bewoners die een abonnement nemen in een parkeergarage
 - financiële tussenkomst voor bedrijven die hun parking openstellen voor het publiek
- 7.3.1.4** Zijn er voldoende mogelijkheden om fietsen te stallen in de onmiddellijke omgeving van de woning?
(garage annex fietsenstalling bij de woning toegelaten?)
- 7.3.1.5** Wat is de geplande invloed van de RUP's op het ontstaan van sluipverkeer en stilstaand verkeer?

7.4 Plannen...

7.4.1 Inspraak in een vroege fase van de planning

Het openbaar onderzoek komt te laat in de procedure van een RUP, waardoor burgers geen alternatieven meer kunnen voorstellen en het openbaar onderzoek niet veel meer is dan een formaliteit.

De recente gebeurtenissen rond het stadsplein en de parkzone tonen aan dat het erg belangrijk is een voldoende maatschappelijk draagvlak te creëren voor de RUP's. Echte inspraak organiseren is hiervan een belangrijk facet.

Actiepunten:

- 7.4.1.1** Tijdens de opmaakfase moet de bevolking de mogelijkheid gegeven worden om haar mening te geven en alternatieven aan te dragen

7.4.2 Draagvlak

De ruimtelijke plannen mogen ‘visie’ hebben, doch er moet over gewaakt worden dat er niet gepland wordt boven de hoofden van de burger zodat elk maatschappelijk draagvlak ontbreekt.

Actiepunten:

- 7.4.2.1** Zijn de plannen transparant en eenvoudig leesbaar voor de burger?

7.4.3 Eenvoudige regelgeving

De regelgeving blijkt vaak een weerspiegeling te zijn van een tijdsgeest, waardoor de stedenbouwkundige voorschriften sterk kunnen uiteenlopen over het grondgebied. Dit zorgt voor verwarring bij de burger en geeft een gevoel van willekeur.

Actiepunten:

- 7.4.3.1** Is er een basisuniformiteit in de stedenbouwkundige voorschriften die in de RUP's zijn opgenomen?

7.4.4 De plannen uitvoeren...

De RUP's mogen niet vrijblijvend zijn. Een visie volstaat niet, er moet ook een concreet engagement tegenoverstaan.

Noch de burger, noch de stad is gebaat bij een plan dat in de praktijk dode letter blijft en daardoor een beleid én het eigendomsrecht van de burgers aantast.

Actiepunten:

- 7.4.4.1** Zijn er voldoende financiële middelen beschikbaar voor het ruimtelijke beleid? Worden er in de jaarlijkse begrotingen voldoende middelen voorzien voor de uitvoering van het GRP en de realisatie van de RUP's?
- 7.4.4.2** Zijn de instrumenten beschikbaar om het plan uit te voeren?
- 7.4.4.3** De milieuraad vraagt om een geïntegreerd beleid te voeren door samen met de opmaak van de RUP's ook te starten met een evaluatie én actualisatie van alle bestaande reglementeringen. Zo nodig kunnen er ook nieuwe maatregelen genomen worden.

7.4.5 De plannen en regelgeving actualiseren

Oude verkavelingen bestaan vaak uit woningen in de meest diverse materialen, bouwhoogtes, dakvormen en woonvormen. Dit veroorzaakt dikwijls conflicten met hedendaagse inzichten rond wonen, wooneisen, materiaalgebruik, ...

Een mooi voorbeeld hiervan vormt de al eerder aangehaalde hype van de laatste jaren om appartementen te bouwen. Op dit ogenblik blijkt de vraag naar appartementen sterk terug te lopen,

De maatschappij en de technologie evolueren steeds sneller zodat de plannen van vandaag niet stroken met de visie van morgen.

Actiepunten:

7.4.5.1 Wat is de houdbaarheidsdatum van het plan?

7.4.5.2 Engagement om de plannen binnen een redelijke termijn te actualiseren

7.4.5.3 Snel inspelen op de vraag van de (woning)markt (vb. de vraag naar appartementen valt sinds enkele maanden sterk terug ten gunste van nieuwbouw en renovatie van eengezinswoningen)

De plannen voldoende flexibel maken dat een brede waaier van mogelijkheden per perceel mogelijk is.

7.4.5.4 Flexibele bouweisen zodat de woning én past in zijn omgeving én aangepast is aan de moderne noden en vereisten.

7.5 Het sociale weefsel

Bij de opmaak van de RUP's dient bijzonder veel aandacht besteed te worden aan het ontwikkelen van een sociaal weefsel.

Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen dient ook gezorgd worden voor een gezonde sociale mix, gespreid over het plangebied: jongeren en ouderen, personen met een verschillende financiële draagkracht,

Hierbij denken we aan:

- § Bereikbaarheid van de wijk met het openbaar vervoer
- § Eenvoudige verplaatsingen binnen de wijk (buurtwegen 'kerkpaadjes', trage wegen, ...)
- § Zijn aangrenzende gebieden vlot bereikbaar zodat er een vernetting van de verschillende woonwijken ontstaat?
- § Beschikbaarheid van fietsenstallingen
- § Buurtwinkels
- § Open ruimte voor kinderen, aangevuld met een 'recht op spelen'
- § Sportaccommodatie (trapveld, ...)
- § Buurtpark
- § Accommodatie voor honden
- § Is het plangebied afgestemd op het ontwikkelen van een populatie die uit een gezonde sociale mix bestaat?
- § Zijn de perceelgrootte en de woningtypes die voorkomen in het plangebied geschikt om een gezonde sociale mix te bekomen?
- § ...

Maar mogelijk kunnen we ons ook eens laten inspireren door het verleden.

- § De volkstuintjes (met een moderne variant: wijkcomposter) kunnen 'bio-groenten' leveren.
- § De achterpoortjes verkleinen afstanden en bevorderen dus de contacten met de achterliggende de wijk.
- § ...

Actiepunten:

- 7.5.1.1** Normaal spelende kinderen zijn geen overlast. Als signaal naar de bevolking toe én om problemen te vermijden met 'gehinderden' dient het stadsbestuur in haar politiereglement op te nemen dat spelende kinderen niet kunnen leiden tot overlast.

7.6 handhaving

Het optreden tegen stedenbouwkundige overtredingen vormt het sluitstuk van de ruimtelijke ordening.

We stellen nu vast dat er op bepaalde vlakken een straffeloosheid heerst (vb. verharding van voortuinen) terwijl de burger anderzijds botst op onwrikbare regels die botsen met het gezonde verstand.

Actiepunten:

- 7.6.1.1** Opzetten van een effectief vervolgingsbeleid bij bouwovertradingen en dit communiceren.
- 7.6.1.2** Helpen bij het regulariseren van getolereerde overtredingen. vb. voortuinactie
- 7.6.1.3** Krijtlijnen vastleggen waarbinnen de bouwreglementen flexibel gehanteerd kunnen worden.
- 7.6.1.4** Actualiseren van de regelgeving.

DENK RATIONEEL