

Gemeente Mortsel
Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
“Ter Linden”
Toelichtingsnota
Dossier MOR105

Opdrachtgevend bestuur:
Gemeentebestuur van Mortsel

12 januari 2011



Provincie: Antwerpen

Gemeente Mortsel

Opdrachtgever: Gemeentebestuur van Mortsel
Liersesteenweg 1
2640 Mortsel
Tel. : 03 444 17 17

Ontwerper: IGEAN dienstverlening
Doornaardstraat 60
2160 Wommelgem
Tel: 03/350.08.11
Fax: 03/353.34.10
E-mail: ontwerp@igean.be

Dossiergegevens: Projectnummer MOR105
Samengesteld volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
dd. 27.03.2009

Opgemaakt: 30.06.2008 (nota ontwerpvoorstellen)
Aangepast:

- 05.08.2008 (2° nota ontwerpvoorstellen)
aangepast aan de opmerkingen van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar
- 13.10.2009 (1° aanzet grafisch plan en voorschriften)
- 11.12.2009 (1° concept voorontwerp)
aangepast aan de opmerkingen van de Technische Dienst Stad Mortsel dd. 14.10.2009
- 26.01.2010 (2° concept voorontwerp)
aangepast aan de opmerkingen van de Technische Dienst Stad Mortsel dd. 20.01.2010
- 16.08.2010 (3° concept voorontwerp)
aangepast aan de besprekingen dd. 01.02.2010 (CBS), 19.04.2010 (TD), 26.04.2010 (toelichting adviesraden), 04.06.2010 (TD), 28.06.2010 (CBS) en 01.07.2010 (coalitievergadering)
- 16.09.2010 (4° concept voorontwerp)
aangepast aan de bespreking dd. 17.08.2010 (TD) en aan opmerkingen stadsbestuur (mail 14.09.2010)
- 23.09.2010 (5° concept voorontwerp)
aangepast aan de opmerkingen van het CBS dd. 20.09.2010 en aan bespreking TD Mortsel dd. 23.09.2010
- 3.12.2010 (ontwerp)
aangepast aan opmerkingen van plenaire vergadering dd. 29.10.2010
- 14.12.2010 (2° ontwerp)
aangepast aan de opmerkingen van TD Mortsel dd. 13.12.2010
- 12.01.2010 (3° ontwerp)
aangepast aan de opmerkingen van stadsbestuur dd. 22.12.2010

E. Symens
stedenbouwkundige

J. Van Hoydonck
directeur-zaakvoerder

Inhoud

1. Inleiding.....	5
1.1. Situering van de opdracht	5
1.2. Leeswijzer	5
2. Situering	6
2.1. Situering van het plangebied	6
3. Beleidskader	7
3.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	7
3.2. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	7
3.2.1. Afbakening van het Grootstedelijk gebied Antwerpen	7
3.3. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA)	8
3.3.1. Morsel binnen de Antwerpse Fragmenten	8
3.3.2. De verkeers- en vervoersstructuur	8
3.3.3. Het landschap.....	8
3.4. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Morsel	8
3.4.1. Concepten als basis voor de gewenste ruimtelijke structuur	9
3.4.2. Een kwaliteitsvolle groene structuur.....	9
3.4.3. De gewenste nederzettingsstructuur.....	9
3.4.4. Gewenste verkeers- en vervoersstructuur	12
3.4.5. Lijst strategische projecten.....	12
3.5. Relevante sectorale beleidsplannen	13
3.5.1. Mobiliteitsplan.....	13
3.5.2. Provinciaal fietsrouteplan	13
4. Bestaande juridische toestand.....	14
4.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	14
4.2. Synthesetabel bestaande juridische toestand	14
4.3. Gewestplan Antwerpen.....	16
4.4. Bijzondere plannen van aanleg.....	17
4.4.1. BPA nr. 8 “Ter Linden” (KB 08.11.1979)	17
4.4.2. BPA nr. 3bis D “Centrum” (MB 23.03.1983).....	19
4.5. Afbakeningsproces van het grootstedelijk gebied Antwerpen	20
4.6. Buurtwegen.....	21
4.7. Lokale archeologische advieskaart.....	22
5. Bestaande ruimtelijke context.....	24
5.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	24
5.2. Bestaande ruimtelijke structuur	24
5.3. Knelpunten, bedreigingen, kwaliteiten en potenties	27
5.3.1. Knelpunten & bedreigingen	27
5.3.2. Kwaliteiten en potenties	28
6. Visie, concepten en gewenste ruimtelijke structuur	29
6.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	29
6.2. Visie	29
6.2.1. Doelstellingen	30
6.3. Ruimtelijke concepten	32

6.3.1. Naar een publiek park	32
6.3.2. Herorganiseren publieke ruimte	33
6.3.3. Parkeren aan de rand.....	33
6.3.4. Doorwaadbaar park.....	34
6.3.5. Bestaande gebouwencomplexen binnen het park	34
6.3.6. Inplanting nieuw woon- en zorgcentrum.....	35
6.3.7. Verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.....	35
6.3.8. Randen van het bouwblok.....	36
6.4. Schetsontwerp.....	37
6.4.1. Praatplan	37
6.4.2. Krachtlijnen.....	37
7. Lijst met voorschriften die strijdig zijn en opgeheven worden	42
7.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	42
7.2. Op te heffen voorschriften en verkavelingen	42
8. Ruimtebalans	43
8.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	43
8.2. Ruimteboekhouding.....	43
9. Watertoets	44
9.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	44
9.2. Resultaten watertoets	44
10. Register van percelen waarop mogelijk planbatenheffing, planschade of bestemmingswijzigingscompensatie van toepassing kan zijn	46
10.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	46
10.2. Grafisch register van percelen waarop mogelijk planbatenheffing, planschade of bestemmingswijzigings-compensatie van toepassing kan zijn	46
Bijlage 1: Bibliografie	47
Literatuur	47
Bronnen kaartmateriaal	47
Bijlage 2: stedenbouwkundige voorschriften BPA nr. 8 “Ter Linden” (KB 08.11.1979)	48
Bijlage 3: stedenbouwkundige voorschriften verkaveling V011/08	49

Figurenlijst

Figuur 1: situering.....	6
Figuur 2: stadsdeel Dorp: gewenste ruimtelijke structuur	11
Figuur 3: stadsdeel Dorp: gewenste verkeersstructuur.....	12
Figuur 4: uittreksel gewestplan Antwerpen	16
Figuur 5: BPA nr. 8 “Ter Linden”	17
Figuur 6: BPA nr. 3bis D “Centrum”	19
Figuur 7: uittreksel atlas der buurtwegen	21
Figuur 8: afschaffing voetwegen nrs. 22, 33 en 34	21
Figuur 9: archeologische advieskaart.....	22
Figuur 10: vogelperspectief vanuit het westen	24
Figuur 11: vogelperspectief vanuit het noorden	25
Figuur 12: kwaliteiten.....	28
Figuur 13: naar één groot park.....	32
Figuur 14: herinrichting publieke ruimte	33
Figuur 15: randparkings.....	33
Figuur 16: doorwaadbaarheid	34
Figuur 17: bestaande gebouwencomplexen binnen het park	34
Figuur 18: nieuw WZC.....	35
Figuur 19: zones voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.	35
Figuur 20: randen van het bouwblok	36
Figuur 21: schetsontwerp	40
Figuur 22: alternatief 1.....	41
Figuur 23: alternatief 2.....	41
Figuur 24: overstromingsgevoelige gebieden	44

Tabellenlijst

Tabel 1: synthese bestaande juridische toestand	14
Tabel 2: op te heffen voorschriften.....	42
Tabel 3: ruimteboekhouding	43

1. Inleiding

1.1. Situering van de opdracht

De gemeenteraad van Mortsel besliste in zitting van 11 september 1990 om de herziening van het Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) nr. 8 “Ter Linden” aan te vragen. Bij besluit van de (toenmalige) Gemeenschapsminister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden van 1 oktober 1992 (verschenen in het Belgisch Staatsblad op 18 november 1992) werd machtiging bekomen om het BPA in herziening te stellen.

Ondertussen werd het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) van de stad Mortsel door de gemeenteraad op 19 december 2006 definitief vastgesteld en het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 1 maart 2007 verleent goedkeuring aan het plan.

De herziening van het BPA dient dus verder aangepakt te worden middels de opmaak van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP). Het college van burgemeester en schepenen van de stad Mortsel besliste in zitting van 15.10.2007 om de opmaak van dit RUP toe te vertrouwen aan IGEAN Dienstverlening.

1.2. Leeswijzer

Het dossier bevat:

- een tekstbundel met het onderzoek naar de plan-MER-plicht;
- een tekstbundel met de memorie van toelichting;
- een tekstbundel met stedenbouwkundige voorschriften;
- een grafisch plan met de bestaande en juridische toestand;
- een grafisch plan met de weergave van de verschillende bestemmingen.

Inhoud van de memorie van toelichting

Na dit eerste inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plangebied gesitueerd in de ruimere context.

In hoofdstuk 3 worden de relevante beleidsplannen toegelicht. Deze vormen immers het kader waarbinnen dit RUP moet worden opgemaakt. Daarna wordt in hoofdstuk 4 een overzicht van de bestaande ruimtelijke en sectorale wet- en regelgeving, die van toepassing is bij de uitwerking van dit RUP, gegeven.

Daarna wordt in hoofdstuk 5 de bestaande ruimtelijke context beschreven. Dit resulteert in de weergave van knelpunten, bedreigingen, kwaliteiten en potenties.

In hoofdstuk 6 wordt een visie gevormd en worden concepten uitgewerkt, wat resulteert in een gewenste ruimtelijke structuur.

Zoals in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaald, moet een opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en opgeheven worden eveneens deel uitmaken van het dossier. Deze lijst is te vinden in hoofdstuk 0.

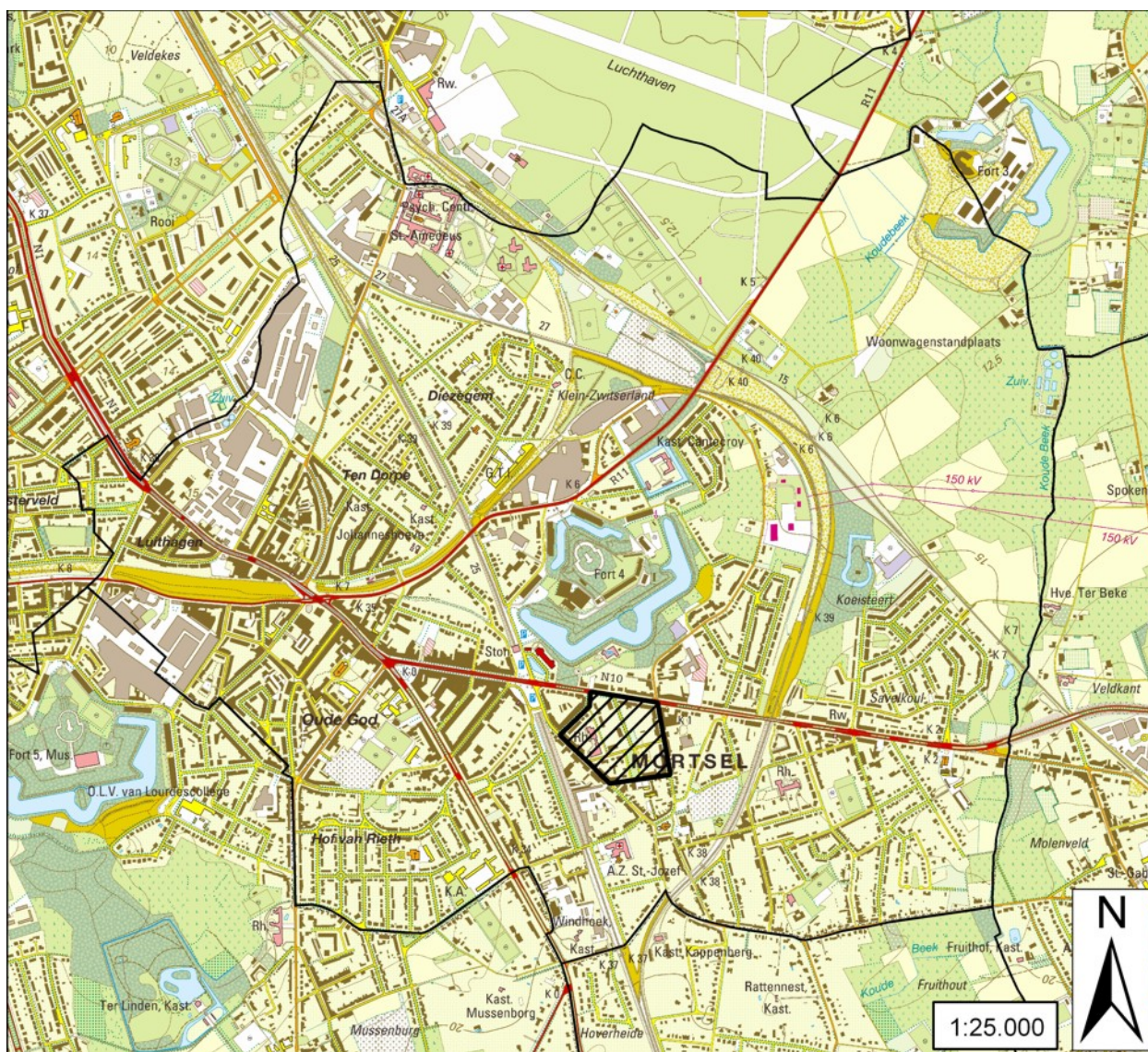
In het 8^{de} hoofdstuk komt de ruimtebalans aan bod.

In het 9^e hoofdstuk wordt de watertoets gemaakt. Hierin wordt nagegaan of het voorliggende plan (en de realisatie ervan) geen schadelijke effecten heeft op de waterhuishouding in het gebied. Eventuele maatregelen komen hier eveneens aan bod.

Het 10^e en laatste hoofdstuk bevat een register van percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planbatenheffing, een planschadevergoeding of een compensatie.

2. Situering

2.1. Situering van het plangebied



Figuur 1: situering

bron: AGIV

Mortsels is een sterk verstedelijkte gemeente: meer dan $\frac{3}{4}$ van de gemeente is bebouwd, waarbij de spoorinfrastructuur als een begrenzend element van de stedelijke ontwikkeling heeft gefungeerd. Ten noorden van de spoorweg is er nog veel open ruimte aanwezig, waarvan wel een deel wordt ingenomen door de luchthaven van Deurne.

Het RUP heeft betrekking op de gronden gelegen tussen Liersesteenweg, Kerkstraat, J. Van Arteveldestraat, Sint Benedictusstraat en Vestinglaan.

Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 8,45 ha en is vrij centraal gelegen in de gemeente. Het sluit aan bij de historische kern van Mortsels-dorp.

3. Beleidskader

3.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

In dit hoofdstuk wordt nagegaan welke beleidsdoelstellingen op het plangebied van toepassing zijn. Deze doelstellingen zijn te vinden in de verschillende ruimtelijke structuurplannen op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hiervan worden de belangrijkste relevante elementen toegelicht.

Uiteraard is de relatie van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van de stad Mortsel zeer belangrijk. Het RUP geeft immers uitvoering aan het GRS. In dit hoofdstuk worden daarom de aanknopingspunten weergegeven die in het GRS werden opgenomen. Later, in hoofdstuk 6, worden deze verder verfijnd en vertaald naar het plangebied van het RUP.

Ook beleidsplannen en studies met een sectorale invalshoek (zoals het mobiliteitsplan van de gemeente, het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan, parkeerstudie, ...) kunnen relevante beleidsopties en -elementen bevatten. Deze worden daarom eveneens in dit hoofdstuk kort besproken.

3.2. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

3.2.1. Afbakening van het Grootstedelijk gebied Antwerpen

Mortsel behoort (gedeeltelijk) tot het grootstedelijk gebied Antwerpen. In deze gebieden wordt een stedelijk gebiedbeleid gevoerd, waar ontwikkeling, concentratie en verdichting voorop staan. Dit betekent dat het ruimtelijk beleid gericht wordt op:

- het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving;
- het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten;
- het versterken van het stedelijk functioneren;
- en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit.

Volgende doelstellingen worden vooropgesteld:

- het stimuleren en concentreren van activiteiten;
- het vernieuwen van de stedelijke woon- en werkstructuur door strategische stedelijke projecten;
- het ontwikkelen van nieuwe woontypologieën en kwalitatieve woonomgevingen;
- het leefbaar houden door andere vormen van stedelijke mobiliteit en door locatiebeleid;
- het verminderen van het ongeordend uitzwermen van functies.

De delen van de gemeente die niet binnen de begrenzing van het stedelijk gebied zullen vallen, behoren tot het buitengebied, waar de open ruimte domineert. Na de afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen wordt duidelijk of er delen van Mortsel tot het buitengebied behoren. Dit afbakeningsproces wordt door het Vlaams gewest gestuurd en is momenteel nog gaande (zie ook 4.5).

3.3. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA)

3.3.1. Mortsel binnen de Antwerpse Fragmenten

Het RSPA positioneert Mortsel binnen de hoofdruimte Antwerpse Fragmenten, een sterk verstedelijkt gebied waarin de hoogdynamische activiteiten thuishoren.

Elke hoofdruimte wordt nog eens onderverdeeld in een aantal deelruimten. Mortsel ligt grotendeels binnen de deelruimte Grootstedelijk Antwerpen (niet te verwarren met het grootstedelijk gebied Antwerpen, waarvan de afbakening een bevoegdheid is van het Vlaams gewest). Ook de deelruimte Antwerpse Gordel dringt d.m.v. groene vingers de gemeente binnen.

Relevante doelstellingen voor Grootstedelijk Antwerpen

- realiseren van een meer stedelijke dichtheid in de perifere woonomgevingen zoals Mortsel (meer bepaald is er dringend nood aan kleine woningen en moet open bebouwing worden afgeremd);
- verbeteren van de bereikbaarheid door het aanpassen en uitbouwen van het openbaar vervoersnet (Mortsel is hierbij een belangrijk knooppunt);
- realiseren van grootstedelijke fietsverbindingen (o.a. route langs spoorlijn Antwerpen-Brussel).

3.3.2. De verkeers- en vervoersstructuur

Wegen

N1 en N10 worden geselecteerd als secundaire wegen type III, dragers van fiets- en openbaar vervoersverbindingen. Auto- en vrachtverkeer blijven hier nog wel mogelijk maar zijn in principe ondergeschikt.

Openbaar vervoer

Het bestaande stelsel van radiale stamlijnen (gericht op Antwerpen-kernstad) wordt uitgebreid met tangentverbindingen. Mortsel wordt doorsneden door een tweetal stamlijnen (richting Kontich en Boechout) én door twee tangents (Zandvliet-Mortsel-Kontich en Hoboken-Mortsel-Boechout).

Mortsel-Oude God wordt bediend door treinen van het niveau L- en voorstadstreinen. Het station wordt eveneens geselecteerd als multimodaal en ingebed knooppunt.

Fietsverbindingen

Het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk bestaat uit non-stop hoofdroutes en bovenlokale fietsroutes. O.a. langs de spoorlijn Antwerpen-Brussel ligt zo'n non-stop fietsroute.

3.3.3. Het landschap

De dubbele Antwerpse fortengordel is een bakenreeks op provinciaal niveau. Bvb. Fort 4 is een visuele blikvanger en fungeert als oriëntatiepunt.

3.4. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Mortsel

Het GRS van de gemeente Mortsel werd goedgekeurd door de bestendige deputatie op 1 maart 2007. Het plangebied behoort tot het stadsdeel Dorp.

3.4.1. Concepten als basis voor de gewenste ruimtelijke structuur

Woongebieden met identiteit

“In Mortsels worden woongebieden met een sterke aantrekkingskracht gecreëerd, die een grote verscheidenheid bieden aan woonomgevingen en woonvormen. (...)

Hierbij moet het wonen in de kern (nvdr: waartoe het plangebied Ter Linden behoort) aantrekkelijker worden gemaakt. Naast rijwoningen en appartementen kunnen nieuwe woningtypes worden ontwikkeld. Hier moet de woonomgeving meer groen en ontmoetingsruimte bieden. Een interessante omgeving kan een belangrijk motief worden voor het wonen in de kern.”¹

3.4.2. Een kwaliteitsvolle groene structuur

Het belang van een kwaliteitsvolle groene structuur binnen een stedelijke woonomgeving ligt vooral in de leefbaarheid van deze woongebieden. Als (voor het RUP “Ter Linden” relevante) beleidsmaatregel voor de groene structuur wordt daarom het volgende voorgesteld:

“Verder zijn ook de herinrichting van kleinere groenvoorzieningen en de inrichting van groene ruimten bij nieuwe bouwprojecten bijvoorbeeld, elementen die het groene karakter van Mortsels kunnen versterken. Bij elk ‘groenproject’ op gelijk welke schaal, komt het er op aan te bekijken hoe het deel past in de grotere groenstructuur, met naast het beeldbepalende karakter en de belevingswaarde, ook extra aandacht voor ecologische en natuurlijke aspecten.”²

3.4.3. De gewenste nederzettingsstructuur

Differentiatie van woongebieden in het stedelijk gebied... inbreidingsprojecten op schaal van het bouwblok als sleutel

“Vooral jongeren, alleenstaanden en ouderen kampen in Mortsels met woonproblemen. Vandaar dienen alternatieven te worden aangeboden. Zo kunnen strategieën rond verdichting of invulling nieuwe kwalitatieve woonvormen mogelijk maken.

Inbreidingsprojecten bieden mogelijkheden om nieuwe woningen en woonvormen aan te bieden. In Mortsels zijn tal van mogelijkheden voor inbreiding, eerder dan het aansnijden van open ruimte. Dit vergt het opwaarderen en saneren van de binnengebieden waarbij ingrepen op het bouwblokniveau noodzakelijk zijn, o.a. door het werken aan de perceelsstructuren (‘stedelijke ruilverkaveling’), toegankelijk maken van de binnengebieden, inpassen van nieuwe woningen, Een stedelijke regie of publiek-private samenwerking dient daarvoor ontwikkeld te worden. (...)

Verdichting van het wonen gaat dus vaak samen met het vrijmaken van meer groene ruimte in de binnengebieden. Niet-functionele binnengebieden kunnen bijvoorbeeld ontsloten worden, verharde publieke ruimte kan op een aantal plekken vervangen worden door groene semi-publieke ruimten, Autoboxen kunnen vervangen worden door geconcentreerde ondergrondse parkings voor bewoners, waardoor ruimte ontstaat voor groen of een nieuwe functie.

Mortsels pleit voor betaalbare woningen in een kwaliteitsvolle woonomgeving voor iedereen. De stad zal dan ook sturend optreden ten overstaan van de woningmarkt. Kleinere sociale woningbouwprojecten kunnen in Mortsels mee een gezonde sociale mix creëren. Met betrekking tot sociale woningen, stelt de stad Mortsels de realisatie van 6%

¹ Richtinggevend gedeelte, pag. 115, GRS Mortsels, juni 2006, Stramien i.o.v. stadsbestuur Mortsels

² Richtinggevend gedeelte, pag. 125, GRS Mortsels, juni 2006, Stramien i.o.v. stadsbestuur Mortsels

sociale woningen op haar grondgebied voorop. Pilotprojecten rond inbreiding kunnen dan ook getrokken worden door sociale huisvestingsmaatschappijen. (...)”³

“Compleet wonen in Mortselsel” ... een kwalitatieve woonomgeving in de nabijheid van hoogwaardige voorzieningen en openbaar vervoer

“Naast de introductie van nieuwe woonvormen en het vergroten van het woningaanbod, maakt ook de woonomgeving mee de kwaliteit van het stedelijk wonen uit. Een strategie die gericht is op het aantrekken van diverse bewonersgroepen kan slechts lukken als ook werk wordt gemaakt van een kwalitatieve woonomgeving. De zorg voor de woonomgeving omvat o.a. de kwaliteit van het publiek domein - straten en pleinen -, de aanwezigheid van publiek groen en speelruimte, verkeersveiligheid, de nabijheid van voorzieningen, de bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de relaties tussen de stadsdelen.

Bijkomende voorzieningen zoals speelterreinen, sportinstallaties, groene ruimten, ... dienen het huidige aanbod aan voorzieningen en de kwaliteit van het wonen te versterken. (...)

Belangrijk is o.a. het creëren van een netwerk van voetgangers- en fietsdoorsteken waardoor verschillende delen van de woongebieden veilig ontsloten kunnen worden. Dit informeel netwerk versterkt de verbinding tussen de woongebieden en het kerngebied. (...)”⁴

Boeiende plekken voor stedelijke vernieuwing ... verdichtingsstrategieën in Mortselsel

Hollandse Tuin wordt hier vernoemd als een plek die door zijn strategische ligging uitermate geschikt is voor een nieuw stedelijk inbreidingsproject in functie van kernversterking. De plek biedt meer bepaald mogelijkheden voor o.a. sociale huisvesting door opvulling en randafwerkingen van het bouwblok.

Een netwerk voor langzaam verkeer

Naast het reeds vermelde netwerk van voetgangers- en fietsdoorsteken, kan een lokaal netwerk van veilige fietsroutes het culturele, recreatieve en groene netwerk van voorzieningen met elkaar en de woongebieden verbinden. De St.-Benedictusstraat en de Kerkstraat (die o.a. de grenzen van het plangebied van het RUP vormen) zijn geselecteerd als onderdeel van dit lokaal functioneel fietsroutenetwerk.

Kwalitatieve taakstelling

De site van de Meerminne (OCMW-rustoord, serviceflats en dienstencentrum gelegen in het plangebied van het RUP) wordt verder nog geselecteerd als site voor de inplanting van zorgcentra.

³ Richtinggevend gedeelte, pag. 137, GRS Mortselsel, juni 2006, Stramien i.o.v. stadsbestuur Mortselsel

⁴ Richtinggevend gedeelte, pag. 138, GRS Mortselsel, juni 2006, Stramien i.o.v. stadsbestuur Mortselsel

Stadsdeel Dorp

Gewenste ontwikkeling

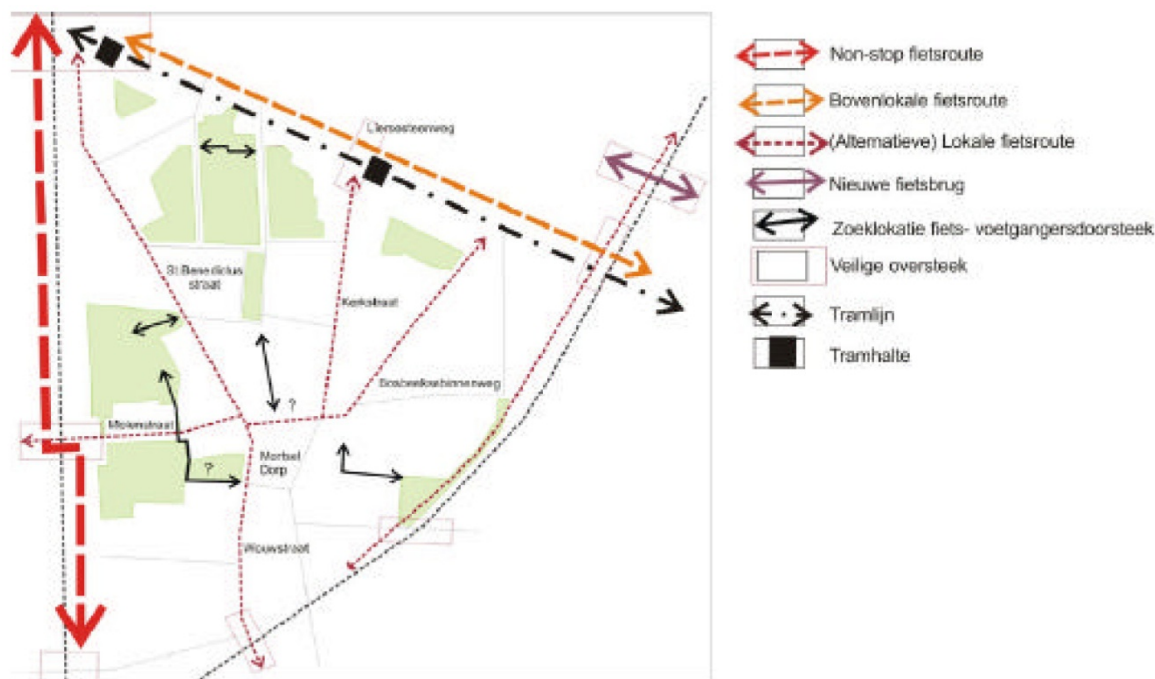


Figuur 2: stadsdeel Dorp: gewenste ruimtelijke structuur
bron: GRS Mortsel, juni 2006, Stramien i.o.v. stadsbestuur Mortsel

“Mortsel Dorp behoudt haar rol als een volwaardige woonkern met een eigen voorzieningencentrum. Bebouwing en functies langs het radiaal stratenpatroon richten zich op het centrumgebied van Mortsel Dorp. Een groene herinrichting is prioritair. Uitbreiding van de woonkern is dus niet mogelijk. Woonontwikkeling moet dus gebeuren door verdichting. Het is echter niet aangewezen om te verdichten zonder de woonkwaliteit te optimaliseren. Nieuwe projecten dienen dan ook steeds een evenwichtige balans te vinden tussen woningen en groene ruimten met speelgelegenheden. Groene rustpunten verluchten op deze wijze het aaneengesloten dorpsweefsel en vormen samen met straten en pleinen referentiepunten; vb. een ketting van groene ruimten parallel aan de Liersesteenweg. (...) In de J. Van Arteveldestraat is vernieuwing van de jeugdlokalen wenselijk. Het terrein is recent aangekocht door de stad. (...) De Liersesteenweg zal ingericht worden als stedelijke boulevard met wonen als de voornaamste functie. (...)

Tenslotte gaat de aandacht naar de uitbouw van een netwerk van voetgangersdoorsteeken, een non-stop fietsroute, veilige fietsroutes langs openbare wegen en openbaar vervoer.”⁵

Stappen in de ontwikkeling voor het stadsdeel Mortsel Dorp



Figuur 3: stadsdeel Dorp: gewenste verkeersstructuur

bron: GRS Mortsel, juni 2006, Stramien i.o.v. stadsbestuur Mortsel

“(…)

- Opmaak stedenbouwkundige voorschriften voor vernieuwing van het wonen langs de stedelijke boulevards (Liersesteenweg). Hierin staan bepalingen betreffende de aard van bebouwing (vb. appartementen), bouwlagen, wonen boven winkels…
- (…)
- Realisatie en afwerking bouwblok Hollandse Tuin
- (…)
- Heraanleg van (….) Kerkstraat, (….) als wijkverzamelwegen
- Realisatie van veilige fietsroutes, fiets- en voetgangersdoorsteeken en binnendoor fietsroutes”⁶

3.4.4. Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

De St.-Benedictusstraat en de Kerkstraat (die beiden een deel van het plangebied van het RUP begrenzen) worden aangeduid als wijkverzamelwegen.

3.4.5. Lijst strategische projecten

Het richtinggevend gedeelte van het GRS Mortsel sluit af met een lijst van strategische projecten, waarin nogmaals het realiseren van verschillende inbreidingsprojecten wordt genoemd en het heraanleggen van wijkverzamelstraten (o.a. Kerkstraat).

⁵ Richtinggevend gedeelte, pag. 168, GRS Mortsel, juni 2006, Stramien i.o.v. stadsbestuur Mortsel

⁶ Richtinggevend gedeelte, pag. 169, GRS Mortsel, juni 2006, Stramien i.o.v. stadsbestuur Mortsel

3.5. Relevante sectorale beleidsplannen

3.5.1. Mobiliteitsplan

Stand van zaken

Beleidsplan conform verklaard door de auditor op 10 juni 2003 en goedgekeurd door de gemeenteraad op 24 juni 2003.

Wegencategorisering

- N10: secundaire weg type III (op provinciaal niveau)
- op lokaal niveau, o.a. volgende wegen als lokale wegen type II (dit zijn gebiedsontsluitingswegen):
 - St.-Benedictusstraat
 - Kerkstraat

3.5.2. Provinciaal fietsrouteplan

Het traject langs de spoorlijn Antwerpen-Brussel is door het provinciebestuur geselecteerd als functionele hoofdroute.

Ook de selectie van de N10 (Liersesteenweg) als secundaire weg type III is van belang. Het ontwikkelingsperspectief van secundaire wegen type III is namelijk dat van een as voor fietsverkeer en openbaar vervoer. Dit impliceert dat de N10 eveneens als bovenlokale fietsroute is geselecteerd.

4. Bestaande juridische toestand

4.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

In dit hoofdstuk komen juridische plannen aan bod, die ofwel geheel of gedeeltelijk in het plangebied liggen ofwel in de nabije omgeving ervan liggen en door hun eigenheid van belang kunnen zijn bij de verdere uitwerking van het RUP.

Eerst wordt een overzichtstabel getoond, waarna er een korte toelichting per relevant plan volgt. Verder komen ook een aantal plannen waarvan de juridische draagkracht nog onduidelijk is in dit hoofdstuk aan bod.

4.2. Synthesetabel bestaande juridische toestand

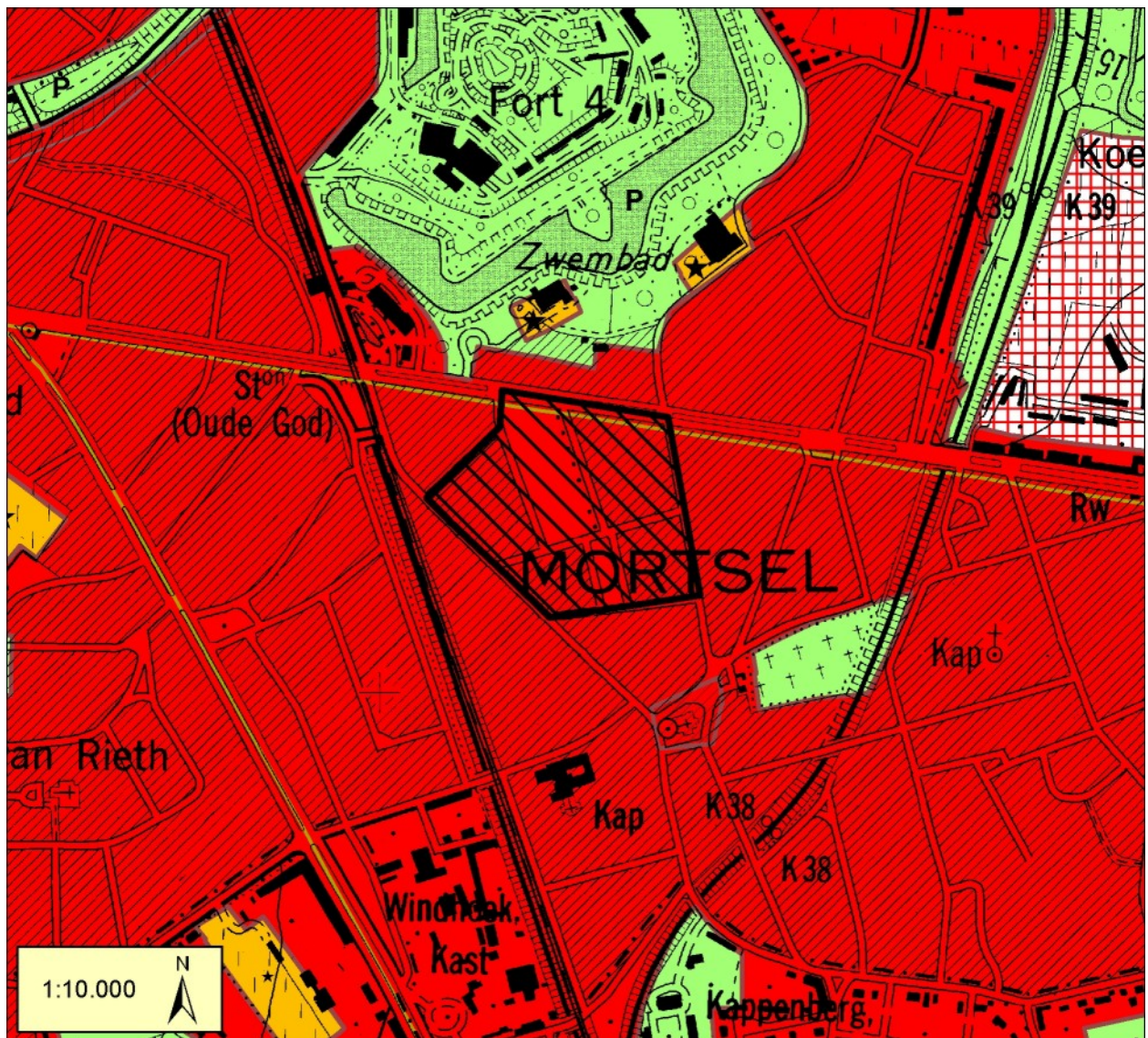
Tabel 1: synthese bestaande juridische toestand

Plan	Kenmerken
Gewestplan en ontwerp-gewestplan	Gewestplan Antwerpen (KB 03.10.1979) zie paragraaf 4.3
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen: voorontwerp mei 2008 zie paragraaf 4.5
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Algemene plannen van aanleg	geen
Bijzondere plannen van aanleg	– BPA nr. 8 “Ter Linden” (KB 08.11.1979) – BPA 3bis D Centrum (MB 23.03.1983) zie paragraaf 4.4
Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen	Gemeentelijke bouw- en woningverordening (goedgekeurd bij MB 25.09.1992)
VEN-gebieden (natuurdecreet)	geen
Verkeersvergunningen	– V011/08 (12.08.1975) zie plan bestaande en juridische toestand
Rooilijnplannen	Gewestweg: – Liersesteenweg (KB 20.08.1909) Gemeentewegen: – St. Benedictusstraat (KB 24.07.1923) – J. Van Arteveldestraat (KB 05.05.1930) – Kerkstraat (KB 02.05.1914) zie plan bestaande en juridische toestand
Buurtwegen	– Buurtweg nr. 9: Sint-Benedictusstraat – Buurtweg nr. 4: Kerkstraat zie paragraaf 4.6
Erfdienstbaarheden	geen
Habitatrichtlijngebieden	geen
Vogelrichtlijngebieden	geen
Erkende natuurreservaten	geen
Gebieden met recht van voorkoop	geen

Beschermde monumenten	geen in plangebied in omgeving: – Fort 4 (Besluit Vlaamse Executieve van 11.04.1984) – St.-Benedictuskerk (toren) (KB 30.05.1936)
Beschermde landschappen	geen in plangebied in omgeving: – St.-Benedictuskerk en oud kerkhof met omgeving (KB 30.12.1942)
Beschermde stads- en dorpsgezichten	geen
Erfgoedlandschappen (Landschapsatlas)	geen
Archeologische advieszones	zone type F
Waterlopen	geen
PV's van bouwvovertredingen	– PV nr. 259: Jacob Van Arteveldestraat 6 betreft achterbouw met terras op dak geseponeerd 15.06.2004 – PV nr. AN.66.L7.006988/06 (15.09.2006) Jacob Van Arteveldestraat 16 betreft bouwen in strijd met vergunning zie plan bestaande en juridische toestand
Vlarebo	Binnen het plangebied zijn geen potentieel verontreinigde gronden opgenomen

bron: GRS Mortsel, gemeentebestuur Mortsel, OC-Gis Vlaanderen en eigen onderzoek

4.3. Gewestplan Antwerpen



Figuur 4: uittreksel gewestplan Antwerpen

Het gewestplan Antwerpen (KB 03.10.1979) bepaalt dat het plangebied volledig gelegen is in woongebied waar bijzondere voorschriften van toepassing zijn betreffende de hoogte van de gebouwen. Dit artikel werd opgenomen in de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Antwerpen, maar werd gewijzigd bij Besluit van de Vlaamse regering van 7 juli 2000.

Het bepaalt dat de maximale bouwhoogte wordt afgestemd op de volgende criteria:

- de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogten;
- de eigen aard van het betrokken gebied (de stedelijke agglomeratie van Antwerpen);
- de breedte van het voor het gebouw gelegen openbaar domein.

Het aantal bouwlagen mag echter nooit meer dan drie bedragen (voor openbare gebouwen en gebouwen van openbaar nut maximaal vier). Van deze regel kan afgeweken worden door een gemeentelijk plan van aanleg. De regel is bovendien niet van toepassing voor terreinen gelegen in een straat met rijbebouwing, waarin gebouwen werden opgetrokken met meer dan drie bouwlagen.

4.4. Bijzondere plannen van aanleg

4.4.1. BPA nr. 8 “Ter Linden” (KB 08.11.1979)



Figuur 5: BPA nr. 8 “Ter Linden”

Historiek

Het oorspronkelijke bestemmingsplan BPA nr. 8 “Ter Linden” werd goedgekeurd bij KB van 28.03.1952 (en gewijzigd 19.01.1962). Het voorzag klassieke bouwstroken voor gesloten bebouwing langsheen alle straten. Op basis van een stedenbouwkundige filosofie werd het plan later in herziening gesteld. Dit herzieningsontwerp werd bij KB van 08.11.1979 goedgekeurd.

Om het plan te kunnen verwezenlijken werden in het binnengebied verschillende privé-gronden voor gesloten bebouwing onteigend “ten algemenen nutte.” Na een langdurige onteigeningsprocedure werd gestart met de bouw van een dienstencentrum voor het OCMW (43 bejaardenflats en 4 appartementen voor gehandicapten) en de groepswoningbouw tussen Meerminne en Hollandse Tuin (84 appartementen en 36 serviceflats).

Tot op heden blijft ongeveer 25% van het plangebied (vijf projectzones met een bijzondere bebouwingswijze) onverwezenlijkbaar. Niettegenstaande schetsen en maquettes, die het gewenste ruimtelijk beeld moesten geven van de voorgestelde filosofie voor groepswoningen, bleek het planvoorstel niet realiseerbaar.

Het gemeentebestuur besloot dan ook in gemeenteraadszitting van 11.09.1990 tot herziening van het bijzonder plan van aanleg, waartoe machtiging werd bekomen bij besluit van de toenmalige Gemeenschapsminister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden van 01.10.1992.

Deze herziening werd echter nooit afgewerkt.

Het huidige BPA “Ter Linden”

Het huidige BPA (dus nog steeds het bij KB van 08.11.1979 goedgekeurde) is in hoofdzaak bestemd voor wonen.

Langs de Liersesteenweg, in de Sint Benedictusstraat (deels) en in de Kerkstraat wordt een gesloten bebouwing voorzien met maximum twee verdiepingen. In de hoeken en de minder diepe percelen wordt de hoogte verminderd tot één verdieping. In de J. Van Arteveldestraat, Elf Julistraat, Hof Ter Linden, het merendeel van de Sint Benedictusstraat en de Vestinglaan worden eveneens klassieke bouwstroken voorzien met een beperkte hoogte van gelijkvloers en één verdieping.

In het binnengebied worden verschillende zones met een bijzondere bebouwingswijze voorgesteld. De toekomstige ontwikkeling binnen deze zones wordt bepaald door middel van het maximum aantal woningen, de toegelaten bouwlagen, de bebouwingscoëfficiënt en de vloerindex. Er zijn vier types van dergelijke zones:

- type f 1: twee bouwzones van 3 tot 4 verdiepingen, bestemd voor bejaardenwoningen, woningen voor gehandicapten, sociale woningen, uitrusting en diensten voor verzorging en ontspanning;
- type f 2: vier bouwzones van 2, 3 tot 5 verdiepingen, bestemd voor in totaal 119 woningen en complementaire gemeenschapsruimte;
- type f 3: vijf bouwzones van 1 verdieping, bestemd voor in totaal 22 woningen;
- type f 4: een bouwzone van 1 verdieping, bestemd voor sociale voorzieningen op buurtniveau, gemeenschapsuitrusting, detailhandel op buurtniveau en 4 woningen.

De inwendige ontsluiting van het binnengebied is in te richten als woonerf of woonstraat met groenvoorzieningen. Het huidige BPA voorziet bij volledige uitvoering een woningdichtheid van ongeveer 50 woningen per hectare.

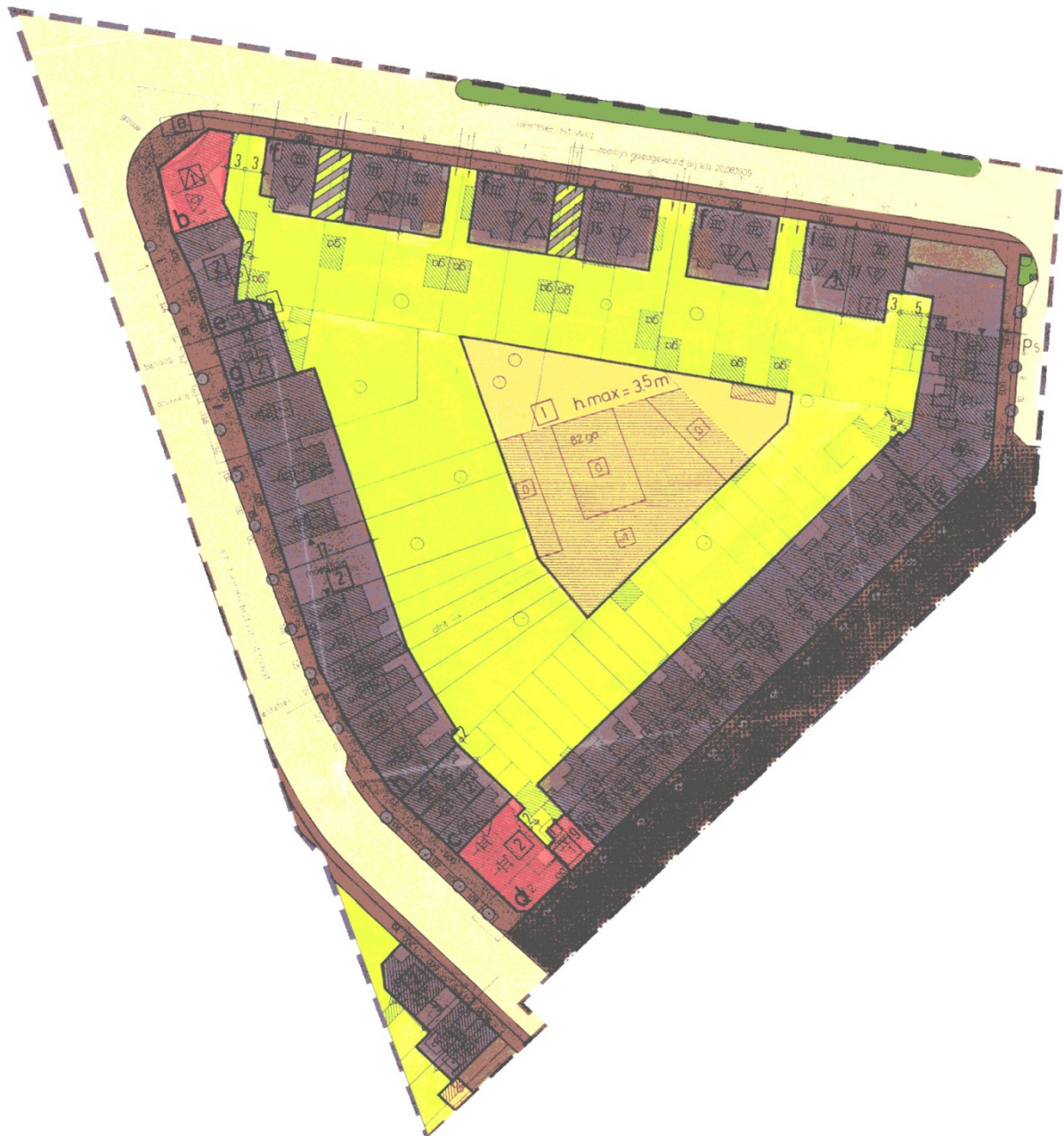
Uitgangspunten voor de herziening

De vraag tot herziening vindt zijn verantwoording in de hiernavolgende punten:

- het garageverbod in de woning moet binnen het plangebied kunnen worden opgevangen;
- de wens om de “bijzondere bebouwingswijze” (zoals voorzien in het plan) aan te passen;
- de bouwstrook langs de J. Van Arteveldestraat strookt niet met de bestaande toestand;
- een vraag om inplanting van een hoogspanningscabine op de hoek van de Elf Julistraat en de Sint Benedictusstraat vereist een herziening van de afwerking van de kopwoning;
- de rooilijn op de hoek Kerkstraat 97b en Elf Julistraat is fout aangegeven in het BPA;
- het OCMW wenst binnen het plangebied van het BPA een nieuw rusthuis te bouwen met een vloeroppervlakte van ca. 8000 m²;
- een nieuwe ordening en inrichting van de resterende open ruimte met aandacht voor aankleding van de omgeving, recreatievoorziening en rustverschaffing dringt zich op;

- een invulbouw welke inspeelt op de bestaande bebouwing en architectuur is wenselijk;
- een vernieuwing en uitbreiding van het bestaande woningpatrimonium moet mogelijk worden.

4.4.2. BPA nr. 3bis D “Centrum” (MB 23.03.1983)



Figuur 6: BPA nr. 3bis D “Centrum”

Ten noordwesten sluit het plangebied van het voorliggende RUP aan op het plangebied van het BPA nr. 3bis D “Centrum”. Dit plan detailleert de bestemming wonen van het bouwblok dat wordt begrensd door Liersesteenweg, Vestinglaan en Sint Benedictusstraat.

4.5. Afbakeningsproces van het grootstedelijk gebied Antwerpen

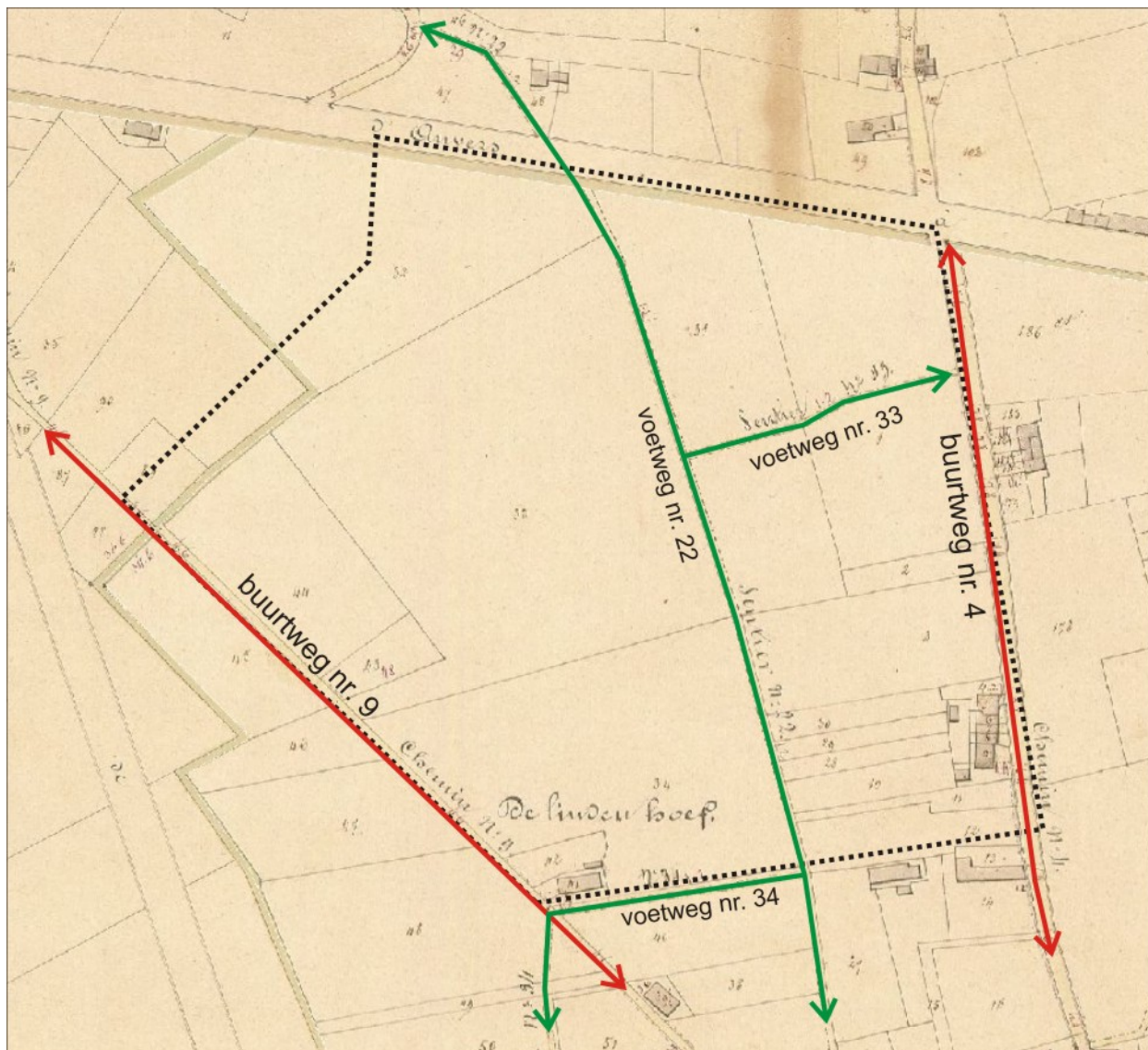
De Vlaamse regering heeft op 19 juni 2009 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen definitief vastgesteld. Met dit plan stelt de Vlaamse Regering twee zaken voor:

- 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.

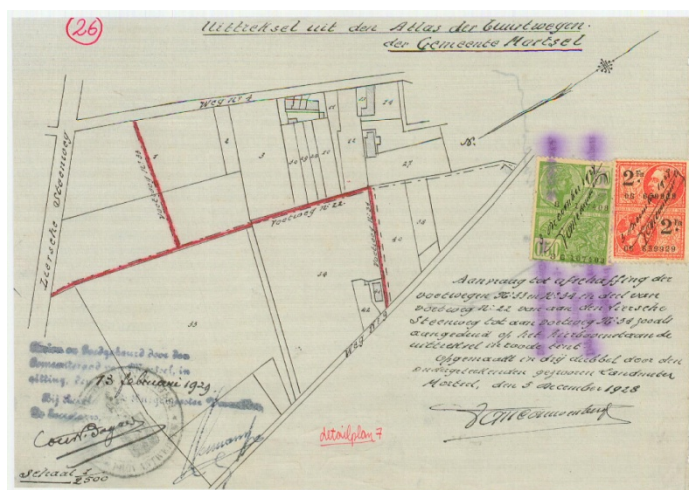
Binnen de afbakeningslijn gelden de ontwikkelingsperspectieven voor de grootstedelijke gebieden zoals bepaald in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Deze lijn werkt dus niet rechtstreeks door naar individuele vergunningen maar geeft een beleidskader voor het opmaken van ruimtelijke plannen door de verschillende overheden.

Het plangebied van het RUP is integraal gelegen binnen het grootstedelijk gebied.

4.6. Buurtwegen



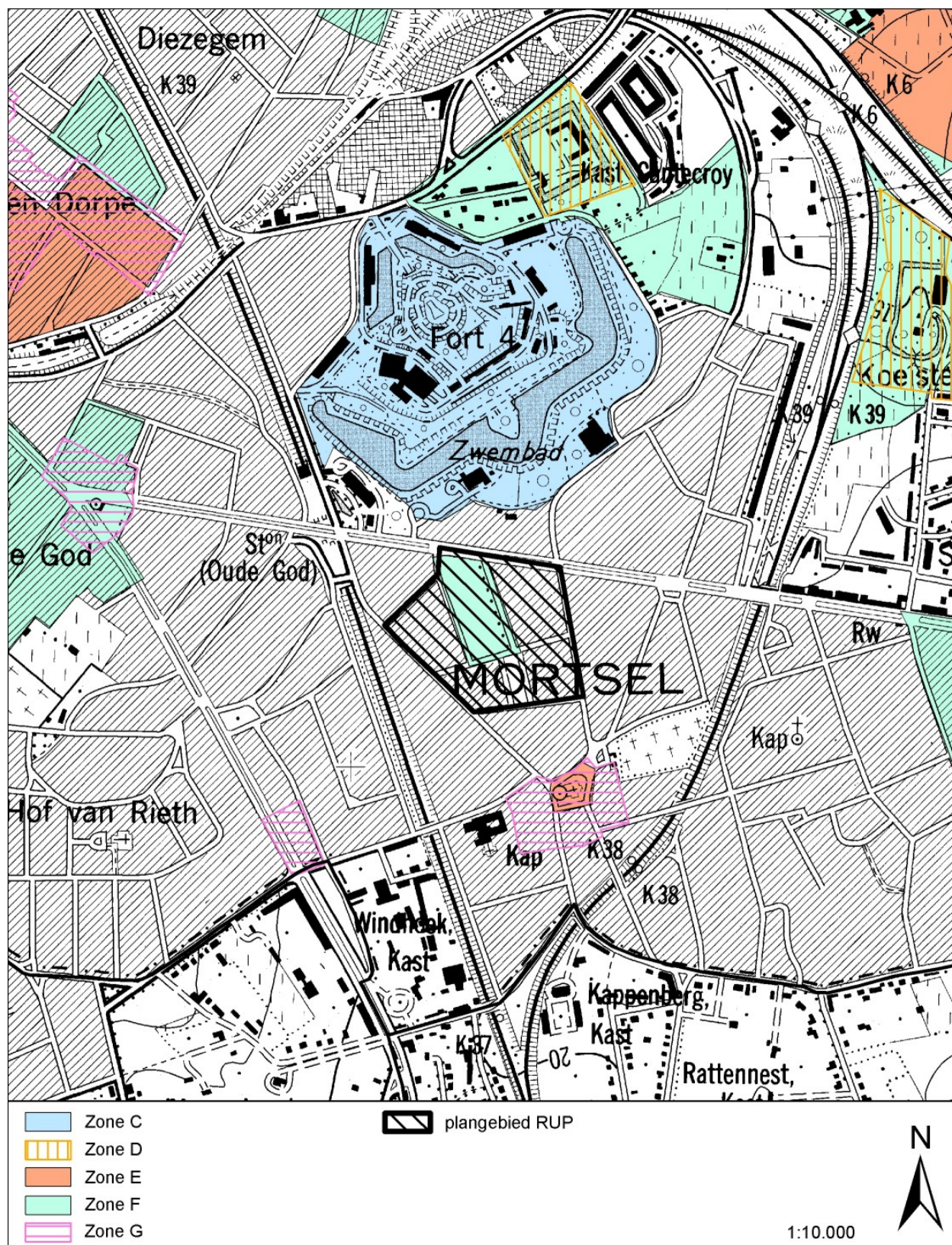
Figuur 7: uittreksel atlas der buurtwegen



Figuur 8: afschaffing voetwegen nrs. 22, 33 en 34

Buurtwegen nr. 4 (Kerkstraat) en nr. 9 (Sint-Benedictusstraat) grenzen aan het plangebied. Voetwegen nrs. 22, 33 en 34 werden op 8 april 1929 afgeschaft.

4.7. Lokale archeologische advieskaart



Figuur 9: archeologische advieskaart

De lokale archeologische advieskaart duidt zones aan die beschermd worden als archeologische zone op basis van het decreet houdende bescherming van het archeologisch patrimonium⁷. Deze zones worden in verschillende types onderverdeeld, waarbij voor elk type bepaalde voorschriften gelden.

Het voorziene plangebied van het RUP omvat een zone type F, waarvoor geldt dat bij bodemverstoringen steeds archeologisch advies dient ingewonnen te worden in de eerste fase van de planning. Het is de bedoeling dat archeologen van Onroerend Erfgoed mee opgenomen worden in adviesraden en overlegorganen van de geplande werkzaamheden⁸.

Volgende adviezen kunnen gelden:

- hetzij een archeologisch vooronderzoek in verschillende stappen:
 - systematisch verkennend onderzoek van het terrein (d.m.v. proefsleuven, boringen of een andere methode);
 - selectie van zones voor verder onderzoek (zie volgende gedachtestreepje), de andere zones worden vrijgegeven voor werken;
- hetzij een archeologisch onderzoek in verschillende stappen: (In overleg met de archeologen wordt een bepaalde periode afgesproken en een bestek opgemaakt voor het archeologisch onderzoek vóór de aanvang van de werken.)
 - het ‘prepareren’ van het terrein: afgraven van de teelaarde of de verstoorde laag tot op het archeologisch leesbare niveau (heel de zone die staat aangeduid en die verstoord zal worden wordt op deze manier geprepareerd);
 - selecteren van zones voor verder onderzoek;
 - het uitvoeren van het archeologisch onderzoek;
 - het vrijgeven van het terrein voor het vervolg van de werken;
- hetzij een begeleiding van de werken.

Met betrekking tot de discipline archeologie dient verder vermeld te worden dat het decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium, gewijzigd bij de decreten van 18 mei 1999 en 28 februari 2003, van toepassing is. Bij het aantreffen van archeologisch erfgoed geldt steeds de zorg- en vondstmeldingsplicht, zoals beschreven in artikel 4 en artikel 8 van bovenvermeld decreet.

⁷ Op 16 januari 1992 werd in Valetta (Malta) de ‘Europese conventie voor de Bescherming van het Archeologisch Erfgoed’ (gewoonlijk het ‘verdrag van Malta’ genoemd) opgemaakt. Deze conventie duidt op de noodzaak archeologie beter te integreren in het beleid en geeft hiervoor richtlijnen aan, zowel wat betreft ruimtelijke planning en beschermingsbeleid als financiering van het archeologisch onderzoek. Deze richtlijnen werden gedeeltelijk opgenomen in het Vlaamse ‘Decreet houdende Bescherming van het Archeologisch Patrimonium’ van 30 juni 1993 (BS 15.09.1993).

⁸ art. 5 van het Verdrag van Malta en art. 5 van het decreet ‘93

5. Bestaande ruimtelijke context

5.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

In dit hoofdstuk wordt eerst de bestaande ruimtelijke structuur op microniveau beschreven, waarna een evaluatie onder de vorm van een knelpunten en potenties analyse wordt gegeven.

5.2. Bestaande ruimtelijke structuur



Figuur 10: vogelperspectief vanuit het westen

bron: Microsoft Virtual Earth

Het plangebied wordt ten noorden begrensd door de drukke gewestweg N10 (Antwerpen - Lier) de Liersesteenweg. Deze baan vormt een scheiding met het noordelijk gelegen woongebied Drabstraat-Rozentuin. Ten oosten wordt het plangebied begrensd door de Kerkstraat, ten zuiden door de Jacob Van Arteveldestraat en ten westen door de St. Benedictusstraat en de Vestinglaan.

Het gebied is centraal gelegen tussen het algemeen goed gevormde winkelcentrum Oude-God/Statielei en de dorpskern Mortsel-Dorp, die beschikt over de noodzakelijke kleinhandel voor dagelijkse behoefte. Het plangebied wordt omgeven door een woongebied met een dicht gesloten bebouwing. De binnengelegen straten werden destijds aangelegd op basis van het oude BPA.



Figuur 11: vogelperspectief vanuit het noorden

bron: Microsoft Virtual Earth

Groen en open ruimte

Op niet al te grote afstand bevinden zich enkele groene ruimten zoals o.a. het (als monument en dorpsgezicht geklasseerde) militair domein Fort IV met een oppervlakte van ca. 30 ha (deels openbaar). Dit gebied omvat een wandelzone, een speelplein voor jongeren en het gemeentelijk zwembad.

Binnen het gebied is een open restructuurte als kale plek voelbaar aanwezig. Ten oosten en deels ten zuiden van deze plek gaapt het terrein naar de slordige achtergevels van de lintbebouwing met tuinafsluitingen in verschillende materialen.

Op delen van de open ruimte binnen het plangebied bevinden 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.

De resterende open ruimte wordt thans gebruikt door spelende kinderen (skate-piste, loop- en trapveld) en staat merendeels in functie van de zuidelijk gelegen jeugdlokalen en meisjesschool. Eveneens worden enkele gronden door de gemeente verpacht voor gebruik als moestuintjes.

Bebouwing

De randen van het gebied (Liersesteenweg, Kerkstraat, J. Van Arteveldestraat, St. Benedictusstraat en Vestinglaan) bestaan hoofdzakelijk uit eengezinswoningen met een gelijkvloers en één tot twee verdiepingen in aaneengesloten bebouwingswijze. De in zicht blijvende achterwanden van de randbebouwing Liersesteenweg, Kerkstraat en J. Van Arteveldestraat geven een slordig zicht.

Het binnengebied zelf is gevarieerder bebouwd met eveneens ééngezinswoningen type één verdieping, maar ook appartementen, bejaardenflats en verzorgingstehuis (tussen drie en vijf verdiepingen hoog). Deze in de jaren '90 opgetrokken hoge appartementsgebouwen, het gebouw met serviceflats en het OCMW-complex Meerminne bevinden zich centraal binnen het terrein. Deze nieuwe en hogere gebouwen zijn binnen hun groep architectonisch kwalitatief beter op elkaar afgestemd. Ze zijn beeldbepalend voor het gebied.

Detailhandel

De noodzakelijke kleinhandelszaken bevinden zich op loopafstand, zowel in het dorpscentrum als in het winkelcentrum Oude-God. In de Kerkstraat en langs de Liersesteenweg bevinden zich enkele kleinschalige winkels (bakker, sportkleding, onderhouds- en reinigingsproducten, kapsalons, bank, krantenwinkel, apotheker, enz.).

Ambachtelijke en K.M.O. bedrijven

Er komen geen ambachtelijke bedrijven voor binnen het gebied zelf. In de directe randomgeving bevinden zich de gemeentelijke werkplaats, een drukkerij, een benzinestation 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

Binnen het gebied, aan de straat Meerminne situeert zich het ouderlingentehuis met verzorging van het OCMW (43 flats voor bejaarden en 4 voor gehandicapten). Het complex werd in 1992 uitgebreid met een vrijstaand gebouw met 36 serviceflats voor bejaarden. Tussen het complex en de recentelijk opgerichte privé-appartementen is een plein met wandel- en zitruimte ingericht.

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. De J. Van Arteveldestraat werd wel afgesloten voor doorlopend verkeer om de jeugd en de schoolgaande kinderen aldaar te beveiligen.

Recreatie

Buiten het gebied bevinden zich op loopafstand verschillende recreatievormen (aerobic, zwemmen, fitness, volley, handbal, vissen, wandelen, tennis, enz.).

Binnen het gebied is er een wandel- en rustruimte aangelegd voor de bejaarden. Door de jeugd(beweging) en de nabijgelegen school wordt de open restruimte (gemeente-eigendom) nuttig gebruikt als speelterrein en trapveld.

De plaatsing van een skate-ramp en de inrichting van een speelveld rond de Elf-Julistraat en Hof Ter Linden deed in juni 1997 protest losbarsten. De bewoners in de omgeving vreesden dat de rust in het gebied zou worden bedreigd door spelende kinderen.

5.3. Knelpunten, bedreigingen, kwaliteiten en potenties

5.3.1. Knelpunten & bedreigingen

- De voorschriften van het BPA “Ter Linden” zijn een groot knelpunt voor de verdere stedenbouwkundige ontwikkeling van het gebied:
 - De oudere heterogene bebouwing langs de Kerkstraat, de J. Van Arteveldestraat en de Sint Benedictusstraat is aan vernieuwing toe. Uit het onderzoek blijkt echter dat uitbreiding van woningen in functie van een aanpassing aan hedendaagse comforteisen, volgens de strikt opgelegde voorschriften (maximum bouwdiepte) niet mogelijk is en dat uitbreiding meermaals diende geweigerd te worden.
 - Eigenaars van de Residentie Hof Ter Linden wensen tuinbergingen, speeltuigen enz. op te richten in de tuin; dit is echter niet mogelijk volgens de huidige voorschriften.
 - De onteigende gronden blijven onaangeroerd en verwaarloosd liggen en nieuwbouwactiviteiten blijken niet op gang te komen. De huidige groepsbouw-mogelijkheden - ‘bijzondere bebouwingswijze’ zoals bepaald in het BPA - krijgen geen interesse bij de bouwers.
- Een tweede belangrijk knelpunt in de wijk is het parkeerprobleem. De straten worden gebruikt als parkeerplaats, zelfs voor zwaar verkeer. 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.
- Er is algemeen een toenemende druk op de resterende open ruimte door de toenemende vraag naar bouwgronden. De grote massa blijft met het droombeeld van de klassieke vrijstaande villabouw, ferme- en cotagebouwstijl en zoekt meer en meer zijn toevlucht in suburbane gebieden omdat ze in de verstedelijkte gebieden en ook in Morsel geen verwachte bouwmogelijkheid of aangepaste woning vinden. De stijgende en verontrustende grondprijzen zijn hiervan het gevolg.
- 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.
- De slordige achterwanden van de bestaande bebouwing ontsieren de omgeving.
- Vanuit de bevolking bestaat nog steeds de vrees voor grootse inbreidingsprojecten.
- Bijna overal zijn de grote wegen vol en staat het verkeer dikwijls vast; andere straten worden meer en meer als sluike wegen gebruikt.
- Moeten de bestaande volkstuintjes behouden blijven? Is er vraag naar uitbreiding?
- In hoeverre is een (verdere) verweving van andere dan woonfuncties (kantoren, handel, ambachten, enz.) nog wenselijk en in welke straten?

5.3.2. Kwaliteiten en potenties



Figuur 12: kwaliteiten

- Het groene karakter van het gebied is zijn grootste kwaliteit. Een groot aantal hoogstammen in het binnengebied bepalen mee deze groenstructuur.
- Er is vraag naar maximaal behoud van de resterende open ruimte. De jeugdbewegingen blijven ijveren naar open ruimte om te spelen; ook voor kinderen (groot en klein) uit de omgeving blijft speelruimte een vraag.
- De hoogbouw in het gebied (privé-appartementen en OCMW-rusthuis) heeft een zekere kwaliteit.
- De goede ligging nabij de handelsvoorzieningen is een belangrijke kwaliteit van het gebied.
- Het gebied is gelegen aan een gewestweg, die zorgt voor een goede ontsluiting per auto, maar ook via openbaar vervoer (bovendien is het treinstation vlakbij).

6. Visie, concepten en gewenste ruimtelijke structuur

6.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

Hiernavolgend worden de visie en concepten uit het GRS (zie hoofdstuk 3.4) verder verfijnd en vertaald op schaal van het plangebied.

6.2. Visie

Het plangebied van het RUP omvat een samenhangend bouwblok binnen het stedelijk weefsel van Morsel. In het verleden werd er reeds een bijzonder plan van aanleg (zie paragraaf 4.4.1) opgesteld voor dit bouwblok, dat echter tot op heden slechts gedeeltelijk werd uitgevoerd.

Grote delen van het binnengebied in dit bouwblok bleven daardoor onaangeroerd. Gedeeltes hiervan zijn ter beschikking gesteld voor de aanleg van volkstuinjes, gedeeltes worden gebruikt als sport- en speelruimte en in de resterende gedeeltes kon de natuur in feite gedurende jaren zijn gang gaan. 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 Morsel. Daartegenover staat dat dit groen en open ruimte momenteel een onduidelijke structuur kent.

Het stadsbestuur van Morsel ziet zich echter vandaag met enkele belangrijke taakstellingen geconfronteerd, namelijk:

- Er is vanuit het OCMW Morsel een belangrijke behoefte aan bijkomende seniorenwoningen, die de oprichting van een nieuw woon- en zorgcentrum (WZC) noodzakelijk maakt.
- Daarnaast is er in de stad Morsel een even belangrijke behoefte aan sociale woningbouw en een differentiatie van het woningaanbod (bvb. de vraag naar woningen voor kleine gezinnen binnen de gemeente nog steeds groot). Bovendien wordt het stadsbestuur geconfronteerd met het bindend sociaal objectief, te realiseren over de hele gemeente tegen 2020.

Gelet op de eigendomssituatie (het stadsbestuur is eigenaar van de gronden in het binnengebied omdat deze destijds werden onteigend in functie van de realisatie van het BPA) komt dit binnengebied volgens de principes van inbreiding en kernversterking in aanmerking om aan deze taakstellingen tegemoet te komen.

Daarbij is het vanzelfsprekend niet de bedoeling om het hele binnengebied vol te bouwen, maar dienen de nieuwe functies met respect voor de bestaande kwaliteiten te worden ingeplant. Idealiter zorgen de nieuwe gebouwen voor een meerwaarde voor de open ruimte doordat er een wisselwerking kan ontstaan en de bebouwing voor een betere structuur en leesbaarheid van het binnengebied zorgt.

Streven naar een goede woon- en leefomgeving met respect voor de open ruimte dient steeds voorop te staan. Het stadsbestuur streeft dan ook naar een uitgebalanceerd evenwicht tussen het nieuwe WZC, de sociale woningen en het behoud van een kwalitatieve groene ruimte voor o.a. jeugdverenigingen, de school, het skatepark en spelende kinderen.

6.2.1. Doelstellingen

Vernieuwd ruimtelijk uitvoeringsplan

Binnen het bestaande BPA “Ter Linden” is deze visie niet realiseerbaar. De realisatie van een WZC is in de eerste plaats niet mogelijk op basis van de in het BPA vastgelegde bestemmingen. Bovendien is het BPA verouderd en dient de intekening van de bouwzones volledig herzien te worden.

Om tot een zinvolle invulling van deze gronden te komen wordt het geldende BPA dus in herziening gesteld (d.m.v. een RUP). Het hoofddoel is te komen tot een vernieuwd uitvoeringsplan dat de gewenste ruimtelijke structuur voor het plangebied weergeeft. Een plan dat rechtszekerheid biedt en doorzichtig en duidelijk is. Het plan moet daarenboven een zekere flexibiliteit inhouden zodat het niet snel voorbijgestreefd is.

Door aangepaste stedenbouwkundige voorschriften en de juiste planinrichting moeten nieuwe en voldoende bouwkanalen mogelijk worden zodat (ver)nieuwbouw aangepast aan de woonbehoefte, kwalitatief kan worden ingepast en harmonisch kan worden aangesloten aan de bestaande toestand.

Het planconcept streeft naar een goede woon- en leefomgeving en waarbij een kwaliteitsvolle invulling van de resterende open ruimte wordt beoogd. Het ruimtelijk uitvoeringsplan geeft de bouwschaal en functies aan voor de verdere ontwikkelingen om tot een kwaliteitsvol ruimtelijk functioneren en inrichten van het gebied Ter Linden te komen zoals de gemeenschap het wenst.

Leefbaar woonmilieu

Woningen, kantoren, winkels, garages, socio-culturele gebouwen, gemeenschapsvoorzieningen, enz., straten en pleinen, voor- en achtertuinen, groenzones en buffers moeten elk hun bijdrage leveren in een leefbaar woonmilieu.

Streven naar een goede woon- en leefomgeving met respect voor de open ruimte dient voorop te staan. De bebouwde omgeving en haar inrichting moet zodanig ontwikkelen dat het wonen kwalitatief wordt ondersteund.

We denken aan:

- verbeteren of versterken van de open ruimte door een juiste inrichting en pleinvorming;
- de inrichting van veilige en bewoonbare straten zodat bewoners en gebruikers zich beter gediend voelen;
- het gemengd wonen van diverse sociale klassen, inkomenscategorieën, bejaarden enz. moet ondersteund worden;
- een garageverplichting voor meergezinswoningen moet er voor zorgen dat het openbaar terrein niet te zwaar wordt belast;
- zorgen voor de gewenste gemeenschapsvoorzieningen zoals speelruimte en rustplaatsen binnen een groene omgeving.

De nieuwe ontwikkelingen nemen een deel van de bestaande groene ruimte in beslag. Er dient echter zorg voor gedragen te worden dat de publieke ruimte rondom de gebouwen toegankelijk is voor de omwonenden als verblijfsruimte enerzijds en als groene doorgangsruimte anderzijds.

Uitbreiding OCMW-dienstverlening

Vanuit het OCMW Mortsel is er een belangrijke behoefte aan bijkomende seniorenwoningen. Het huidige woonzorgcentrum Meerminne is onvoldoende uitgerust om te kunnen voorzien in een toekomstgerichte dienstverlening in functie van de huisvesting van senioren. Zo zijn er te weinig éénpersoonkamers en is het niet

mogelijk om in het huidige gebouw de opvang van demente bewoners optimaal te organiseren.

Een eventuele verbouwing van het gebouw stuit op een aantal technische bezwaren en de OCMW-raad van Mortsel besliste dan ook om een zorgstrategisch plan op te maken voor een nieuw WZC. De minister keurde dit zorgstrategisch plan goed in de zomer van 2009. Het nieuwe WZC dient plaats te bieden aan 120 ouderen, die niet langer in de thuisomgeving kunnen verblijven. Daarnaast dienen er ook 3 plaatsen voor kortverblijf te worden voorzien.

Het gewenste programma van het OCMW krijgt een plaats binnen het plangebied van het RUP: het nieuwe WZC kan ingeplant worden ter hoogte van Hollandse tuin, in de onmiddellijke nabijheid van het bestaande dienstencentrum Meerminne en het bestaande complex serviceflats Meerminne nr. 9. Op die manier kan de continuïteit van de seniorenzorg worden gegarandeerd. Bovendien zijn de gronden in eigendom van de stad Mortsel en de gemeenteraad heeft ermee ingestemd om ze ter beschikking te stellen van het OCMW.

Nieuwe woningen

Verder is de vraag naar woningen voor kleine gezinnen binnen de gemeente en zelfs naar de omgeving toe nog steeds groot. Binnen het plangebied wordt de nieuwbouw van kleinschalige en betaalbare woningen mogelijk gemaakt. Dit schept een nieuwe kans voor kleine gezinnen, lage inkomenscategorieën, bejaarden en alleenstaanden. Eventuele nieuwe woontypologieën zijn mogelijk, maar de goede woonkwaliteit moet steeds centraal staan. Er wordt ook belang gehecht aan het architectonisch beeld. De gemeente kan zelf het project realiseren zodanig dat het niet in handen komt van de gecommercialiseerde vastgoedmarkt of van meer draagkrachtige nieuwkomers.

Kwaliteit van de bestaande woningen verbeteren

Verder moet er ook veel aandacht gaan naar het verdichten van het woongebied. Voor de bestaande bouwgronden moet in de eerste plaats invulling zorgen dat onafgewerkte gevels in de toekomst verdwijnen en worden afgewerkt.

Ook vernieuwing van de bestaande bebouwing moet mogelijk worden. Dit kadert in aanpassing van de huisvesting aan hedendaagse normen van comfort voor de plaatselijke bevolking.

Er wordt meer aandacht geschonken aan de architectonische en esthetische kwaliteiten van de gebouwen. Voor elke nieuwbouw of verbouwing moet rekening gehouden worden met het visueel karakter binnen het straatbeeld en met de onmiddellijke omgeving.

Het "gelijkvloers-wonen" wordt optimaal gestimuleerd. Voor smalle bouwpercelen (minder dan 6m) blijft het verbod nog een garage te voorzien in het hoofdgebouw gehandhaafd.

Gewenste functies

Detailhandel om te voorzien in de dagelijkse behoefte als reca-zaken (restaurant en café) voor de buurt blijven mogelijk langs de randen. Binnen het plangebied worden geen ambachten, kleine en middelgrote ondernemingen toegelaten die de rust kunnen verstoren.

Mobiliteit en parkeren

Er werd een visie uitgewerkt inzake het parkeerbeleid. De inplanting van collectieve autostandplaatsen wordt zodanig gekozen dat het binnengebied maximaal wordt weerhouden van gemotoriseerd verkeer.

Deze kleine zones voor groepsparkeren moeten de buurt naar de toekomst bewoonbaar houden en wild parkeren vermijden.

Binnen het plangebied moet voor de inrichting van de openbare zones (straten, fietspaden, voetwegen, pleinen) veel belang gehecht worden aan de zwakke weggebruiker.

Het zoeken naar een oplossing voor de verkeer- en mobiliteitsproblematiek op de gewestweg (Liersesteenweg) zoals doorgaand verkeer en het openbaar vervoer (doortrekken van de tram) moet gebeuren op een hoger planniveau (de diverse structuurplannen en de mobiliteitsstudie).

Recreatie

De inrichting en inpassing van speelruimten kan in verdere samenspraak met de omliggende bewoners gebeuren zodat op basis van voorwaarden en afspraken tussen alle betrokken partijen mogelijke hinder wordt beperkt. De bestaande groene speelzone (het grasveld aan Hof ter Linden) wordt behouden.

6.3. Ruimtelijke concepten

6.3.1. Naar een publiek park



Figuur 13: naar één groot park

Het gebied heeft bijzondere potenties omwille van het vele groen en de reeds aanwezige publieke ruimte. Om deze potenties te vrijwaren en ten volle te benutten wordt er naar gestreefd om het binnengebied als één publiek park vorm te geven.

Dit park functioneert in de eerste plaats als groene verblijfsruimte voor de omwonenden, waarin plaats is voor het tot rust komen, maar ook voor sport en spel voor de jongeren. De inrichting en inpassing van speelruimten kan in samenspraak met de omliggende bewoners gebeuren zodat op basis van voorwaarden en afspraken tussen alle

betrokken partijen mogelijke hinder wordt beperkt. De bestaande groene speelzone (het grasveld aan Hof ter Linden) en het skatepark kan behouden blijven.

Verder is dit park ook een groene doorgangsruiimte, waar het langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) zijn weg vindt vanuit de omgevende woonwijken naar het nabijgelegen stadsplein (knooppunt van openbaar vervoer) en de Statielei (het winkelcentrum).

6.3.2. Herorganiseren publieke ruimte



Figuur 14: herinrichting publieke ruimte

Om het park aangenaam en beleefbaar te maken dient de bestaande publieke ruimte (meer bepaald de bestaande wegen in het gebied) gereorganiseerd te worden.

Delen van de bestaande straten worden dan ook verkeersluw gemaakt en als woonerf ingericht. Eventueel kunnen ook de straten waar nog wel verkeer noodzakelijk is (om de bestaande woningen toegankelijk te houden) versmald worden.

Er wordt wel voor gezorgd dat de oude en nieuwe functies in het binnengebied bereikbaar en toegankelijk zijn.

6.3.3. Parkeren aan de rand



Figuur 15: randparkings

De inplanting van collectieve autostandplaatsen wordt zodanig gekozen dat het binnengebied maximaal wordt weerhouden van gemotoriseerd verkeer.

Aan de randen van het park worden bijkomend enkele publieke parkings voorzien, deze compenseren het verlies aan langspaarkeerplaatsen door de hoger vermelde reorganisatie van de publieke ruimte. Ook ondergrondse parkeergelegenheden (bestaande en nieuwe) dienen toegankelijk te zijn vanuit deze randen.

Door de reorganisatie van de publieke ruimte verdwijnen er +/- 75 langspaarkeerplaatsen in het binnengebied. Deze dienen in de randparkings te worden gecompenseerd.

6.3.4. Doorwaadbaar park



Figuur 16: doorwaadbaarheid

Binnen het plangebied moet voor de inrichting van de openbare zones (straten, fietspaden, voetwegen, pleinen) veel belang gehecht worden aan de zwakke weggebruiker.

Door middel van goed begaanbare paden (ook toegankelijk voor rolstoelen, rollators, kinderwagens, enz..) wordt het park doorwaadbaar. De publieke ruimte tussen en achter de gebouwen wordt op deze manier eveneens ontsloten en beleefbaar.

6.3.5. Bestaande gebouwencomplexen binnen het park



Figuur 17: bestaande gebouwencomplexen binnen het park

De voorschriften en de bestemmingen van het plan worden afgestemd op de bestaande gebouwencomplexen binnen het park:

- Het project van groepswooningbouw tussen Hollandse tuin en Meerminne blijft als dusdanig behouden, uitbreiding van deze gebouwen is niet gewenst en kan dus slechts beperkt (bvb. in functie van veiligheid) worden toegestaan.
- Het bestaande gebouw met serviceflats blijft eveneens behouden in zijn functie, hier kunnen beperkte uitbreidingen in functie van de leefbaarheid toegestaan worden.
- Voor het bestaande rusthuis wordt de bestemming uitgebreid, om zo in de toekomst een omvorming van (delen van) het gebouw naar woningen mogelijk te maken. Ook hier is een beperkte uitbreiding van de gebouwen nodig.

6.3.6. Inplanting nieuw woon- en zorgcentrum⁹



Figuur 18: nieuw WZC

Het nieuwe woon- en zorgcentrum kan ingeplant worden ter hoogte van Hollandse tuin (ten noorden van de Elf Julistraat), in de onmiddellijke nabijheid van het bestaande dienstencentrum Meerminne en het bestaande complex serviceflats Meerminne nr. 9. Op die manier kan de continuïteit van de seniorenzorg worden gegarandeerd.

Eén van de uitgangspunten voor het architecturaal concept is een evenwicht tussen de privacy van de bewoners en de integratie in de omgeving. Idealiter heeft het gebouw een zekere openheid naar de buurt: het moet een uitnodigend gebouw zijn waar mensen van buitenaf

gemakkelijk kunnen en durven binnenstappen. Tegelijk moeten de bewoners zich thuis kunnen voelen, veilig en geborgen met garanties voor privacy.

Er wordt dus een bijkomende zone voor gemeenschapsvoorzieningen ingetekend, ten noorden van de Elf Julistraat, tussen Hollandse Tuin en de achtertuinten van de percelen langs Kerkstraat en Liersesteenweg. Binnen die zone kan het gewenste programma van OCMW (+/- 3500 m² footprint gebouw) worden gerealiseerd. Daarnaast wordt de mogelijkheid voorzien voor de aanleg van een tuin. De juiste inplanting van de bebouwing dient te worden gekozen met de nodige aandacht voor de ruimtelijke samenhang met de omgeving, nl. de bestaande open ruimte en bebouwde omgeving.

6.3.7. Verwezenlijking van een sociaal woonaanbod



Figuur 19: zones voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.

Er is een belangrijke taakstelling inzake bijkomend aanbod aan sociale woningen bepaald voor het gemeentebestuur vanuit het nieuwe Decreet Grond- en Pandenbeleid. Er zijn binnen het plangebied van het RUP drie specifieke zones voorzien voor de verwezenlijking van een gedeelte van dit bijkomend aanbod.

Een eerste zone die hiervoor in aanmerking komt zijn de braakliggende gronden aan Hollandse Tuin ten zuiden van Elf Julistraat, eveneens in eigendom van de stad Mortsel. In het BPA werd destijds reeds de mogelijkheid tot het oprichten van 6 à 9 woningen voorzien.

⁹ Voor het uitwerken van een bebouwingsconcept voor dit nieuwe woon- en zorgcentrum werden enkele architecten-ontwerpers aangesteld. Uit verschillende inzendingen werd een geschikt bebouwingsconcept gekozen, dat vertaald werd naar het grafisch plan en de voorschriften van het RUP.

Dit kleinschalige project, met minimaal 6 tot maximaal 9 wooneenheden, blijft behouden. Er wordt een vrij ruime zone, waar slechts een beperkt deel van mag bebouwd worden, afgebakend in het plan waarbinnen dit project kan gerealiseerd worden. Op die manier ontstaat er een zekere vrijheid voor de architect/ontwerper. Belangrijke randvoorwaarden zijn de relatie met het omgevende groen. Het project zal beoordeeld worden op de meerwaarde die het kan hebben voor het groene binnengebied. Binnen de projectzone moeten verder eveneens voldoende parkeerplaatsen worden voorzien voor de bewoners.

Een tweede zone is het perceel van de sociale dienst van het OCMW (gemeenzaam bekend als “de villa”). Deze dienst is momenteel gehuisvest in een gebouw op de hoek van Vestinglaan en Meerminne. Na realisatie van het nieuwe woon- en zorgcentrum kan deze dienst eventueel herlokalisieren (naar het nieuwe WZC of in de bestaande gebouwen van het OCMW aan de Meerminne), waardoor op dit perceel de mogelijkheid voor de realisatie van een aantal sociale woningen gecreëerd wordt. Best wordt er dan geopteerd voor de afbraak van het bestaande gebouw (dat in oorsprong als ééngezinswoning of villa werd gebouwd), om daarna een nieuwbouw te realiseren.

Mits een beperkte uitbreiding van het perceel naar het zuiden bestaat er hier de mogelijkheid voor de realisatie van ongeveer 4 à 6 appartementen.

Een derde zone bevindt zich op de hoek van St.-Benedictusstraat en Elf Julistraat, waar de rij van aaneengesloten woningen langs St.-Benedictusstraat eindigt op een blinde gevel, zoals te zien op bijgaande foto. Hier kan tegenaan worden gebouwd. Deze gronden zijn in openbaar eigendom en komen dus perfect in aanmerking voor een sociaal woonproject, als afwerking van de bouwstrook. De mogelijkheden zijn beperkt: er wordt gestreefd naar de realisatie van 1 à 2 woningen.

Alternatieve bouwtypologieën zijn mogelijk. De voorschriften van het RUP worden flexibel opgesteld zodat er een grote architecturale vrijheid is. Belangrijk is dat wordt vastgelegd dat de projecten voldoende kleinschalig moeten zijn (qua terreinbezetting en bouwhoogte), zich inpassen in de omgeving en de publieke ruimte en rekening houden met afstanden, zichten en privacy van gebruikers en omwonenden.

6.3.8. Randen van het bouwblok



Figuur 20: randen van het bouwblok

Eén van de doelstellingen van het RUP is het mogelijk maken van vernieuwing en verbetering van de bestaande woningen. De opgelegde profielen worden daarom verruimd ten opzichte van het oude BPA, daar waar dit gezien de bestaande toestand wenselijk en mogelijk is. In de Sint-Benedictusstraat, Kerkstraat en langs Liersesteenweg wordt het profiel c (drie bouwlagen) toegepast. Het stadsbestuur wil op termijn meer eenheid in deze bebouwing bereiken en zal dan ook bij nieuwbouw en bij herbouw de realisatie van het profiel c verplichten.

Het is in (delen van) deze straten dat ook meer functies (kleinhandel, diensten, ...) dan alleen maar wonen kunnen worden toegestaan. Ambachtelijke bedrijvigheid wordt wel uitgesloten.

De bouwstroken in de Elf Julistraat, Hof ter Linden en Jacob van Arteveldestraat (tweede deel) worden gekenmerkt door een profiel van twee bouwlagen en een zadeldak. Om de uniformiteit te bewaren wordt dit profiel ook opgelegd voor de braakliggende percelen (slechts een vijftal) in deze straten.

In de Vestinglaan is er een bouwblok waarvan alle woningen uit twee bouwlagen bestaan. Omdat deze strook een afgewerkt straatbeeld vertoont, wordt hier dit profiel behouden. Er is tenslotte ook een belangrijke nood aan kleinere woningen (zoals in het GRS Mortsel wordt gesteld). In deze strook wordt de omvorming van het gelijkvloers naar andere functies dan wonen ook niet toegestaan, enkel beperkte nevenbestemmingen bij het wonen (bvb. een kantoor voor iemand die een vrij beroep uitoefent) kunnen hier worden gerealiseerd. Deze nevenbestemmingen zijn in alle bouwstroken van het plan mogelijk.

6.4. Schetsontwerp

6.4.1. Praatplan

Het bijgaande schetsontwerp verenigt de doelstellingen van het gemeentebestuur en geeft een mogelijk toekomstbeeld van het binnengebied Ter Linden. Het visualiseert de keuzes en vormt op die manier een verduidelijking van het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften. Het heeft enkel een richtinggevend karakter, het is dus niet bindend.

6.4.2. Krachtlijnen

Het schetsontwerp betreft een evenwichtig voorstel waarin alle doelstellingen van het gemeentebestuur worden gerealiseerd met respect voor de leefbaarheid en kwaliteit van de omgevende bebouwing en het groene karakter van het binnengebied. Het wordt bepaald door volgende krachtlijnen:

- De inplanting van het nieuwe WZC volgt het door de architecten voorgestelde bebouwingsconcept.
- Het bestaande RVT en de bestaande serviceflats blijven behouden. Indien gewenst kunnen de bestaande gebouwen aan de Meerminne deels voor andere gemeenschapsvoorzieningen bestemd worden en deels naar woningen omgevormd worden.
- Voor de inplanting van sociale woningen wordt voor de combinatie van drie oplossingen gekozen: het inplanten van een kleinschalig woonproject op de gronden ten zuiden van Elf Julistraat (6 à 9 woningen), de omvorming van de sociale dienst van het OCMW naar een sociaal woonproject (4 à 6 woningen) en de afwerking van het bouwblok langs de St.-Benedictusstraat (1 à 2 woningen). In totaliteit kunnen er dus 11 à 17 sociale woningen in het plangebied worden gerealiseerd.

Zoals reeds aangehaald wordt voor het project ten Zuiden van Elf Julistraat een bepaalde vrijheid aan de ontwerper/architect gelaten om een kwalitatief project neer te zetten dat zich inbedt in de groene ruimte en dat idealiter een meerwaarde biedt voor de omgevende ruimte, doordat ze er een wand of structuur aan geeft. In het bijgaande schetsontwerp (Figuur 21) wordt één mogelijkheid voor een dergelijk project ingetekend, maar andere invullingen zijn mogelijk, zoals de alternatieven (Figuur 22 en Figuur 23) van het schetsontwerp aantonen.



referentiebeelden wonen in het groen en sociale woningbouw



- Binnen de publieke ruimte kan heel wat van het groen en de sport- en speelruimte behouden blijven. De voorgestelde inplanting van de nieuwe gebouwen geeft een duidelijk leesbare structuur aan de publieke ruimte, die nog versterkt wordt door het behoud van de bestaande dreefstructuren. Centraal ontstaat een grote, aaneengesloten publieke groene ruimte die door middel van paden wordt verbonden met het bestaande open plein tegenover de Meerminne.



bron: RDBM architecten



- De publieke ruimte wordt zoveel mogelijk verkeersvrij gehouden door de inplanting van een aantal randparkings. Om het verlies aan langspaarkeerplaatsen te compenseren, dienen in deze randparkings ongeveer 75 plaatsen te worden gerealiseerd. In de bijgaande ontwerpschets werd ontwerpmatig getoetst of dit aantal kan gerealiseerd worden binnen de aangeduide zones: hier is volgens dit ontwerp de inplanting van +/- 80 parkeerplaatsen mogelijk. De parkings dienen geïntegreerd te worden in de groene ruimte. Op bijgaande figuren enkele voorbeelden van hoe dit kan gerealiseerd worden.



bron: RDBM architecten



- In de publieke ruimte en rondom de gebouwen worden paden aangelegd voor langzaam verkeer die zorgen voor toegankelijkheid en doorwaadbaarheid. Deze paden kunnen o.m. zorgen voor de toegankelijkheid van achtertuinen. Verder is het mogelijk om deze paden te combineren met de noodzakelijke brandwegen rond de gebouwen in het gebied. De verhardingen die hiervoor moeten aangelegd worden kennen aldus een meervoudig gebruik.



bron: RDBM architecten



- LEGENDE**
- Gemeenschapsvoorzieningen (seniorenhuisvesting)
 - Sociale woningen
 - Gemeenschapsvoorzieningen en wonen
 - Bestaande gebouwen

Figuur 12: Schetsontwerp
Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Ter Linden"
Opdrachtgever: gemeente Mortsel
Dossier: MOR105
Bron ontwerp WZC: RDBM architecten
14 december 2010



Figuur 21: schetsontwerp



Figuur 22: alternatief 1



Figuur 23: alternatief 2

7. Lijst met voorschriften die strijdig zijn en opgeheven worden

7.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

In dit hoofdstuk wordt een lijst van voorschriften die strijdig zijn met het bestemmingsplan van het RUP en derhalve opgeheven worden, weergegeven.

7.2. Op te heffen voorschriften en verkavelingen

Tabel 2: op te heffen voorschriften

Verordenend plan	Voorschrift
Voorschriften van het gewestplan Antwerpen (KB 03.10.1979)	– 1. de woongebieden 1.0. woongebied De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moet worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
Voorschriften van bijzondere plannen van aanleg: – BPA nr. 8 “Ter Linden” (KB 08.11.1979)	– zie Bijlage 2: stedenbouwkundige voorschriften BPA nr. 8 “Ter Linden” (KB 08.11.1979)
Verkavelingen	– de verkaveling V011/08 (12.08.1975) wordt opgeheven

8. Ruimtebalans

8.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

In functie van de beleidsmatige opvolging van het RSV door het Vlaams gewest wordt een ruimteboekhouding bijgehouden.

Dit betekent dat voor dit ruimtelijk uitvoeringsplan moet nagegaan worden in welke mate bepaalde bestemmingen werden omgezet naar andere bestemmingen. Dit gebeurt aan de hand van de oppervlaktes van de verschillende bestemmingszones, afgerond tot op 10 m².

8.2. Ruimteboekhouding

Tabel 3: ruimteboekhouding

Huidige bestemming	Oppervlakte (m ²)
woongebied	89 050 m ²
Totaal	89 050 m²
Nieuwe bestemming RUP	Oppervlakte (m ²)
Art. 1: zone voor gemeenschapsvoorzieningen	5 860 m ²
Art. 2: zone voor de verweving van gemeenschapsvoorzieningen en wonen	3 770 m ²
Art. 3: zone voor de verweving van wonen en groen	1 880 m ²
Art. 4: zone voor de verwezenlijking van een woonaanbod	800 m ²
Art. 5: zone voor groepswoningbouw	11 120 m ²
Art. 6: strook voor wonen in aaneengesloten bebouwing	11 240 m ²
Art. 7: strook voor wonen in halfopen bebouwing	180 m ²
Art. 8: strook voor de verweving van wonen en kantoren	340 m ²
Art. 9: strook voor bijgebouwen	740 m ²
Art. 10: tuinstrook	14 490 m ²
Art. 11: voortuinstrook	2 630 m ²
Art. 12: groenzone met erffunctie	20 170 m ²
Art. 13: openbare wegenis	15 830 m ²
Art. 14: indicatieve aanduiding zone in te richten voor parkeren	nvt
Art. 16: indicatieve aanduiding zone in te richten als kiss and ride	nvt
Art. 16: indicatieve aanduiding wandel- en fietspaden	nvt
Totaal	89050 m²

bron: eigen verwerking

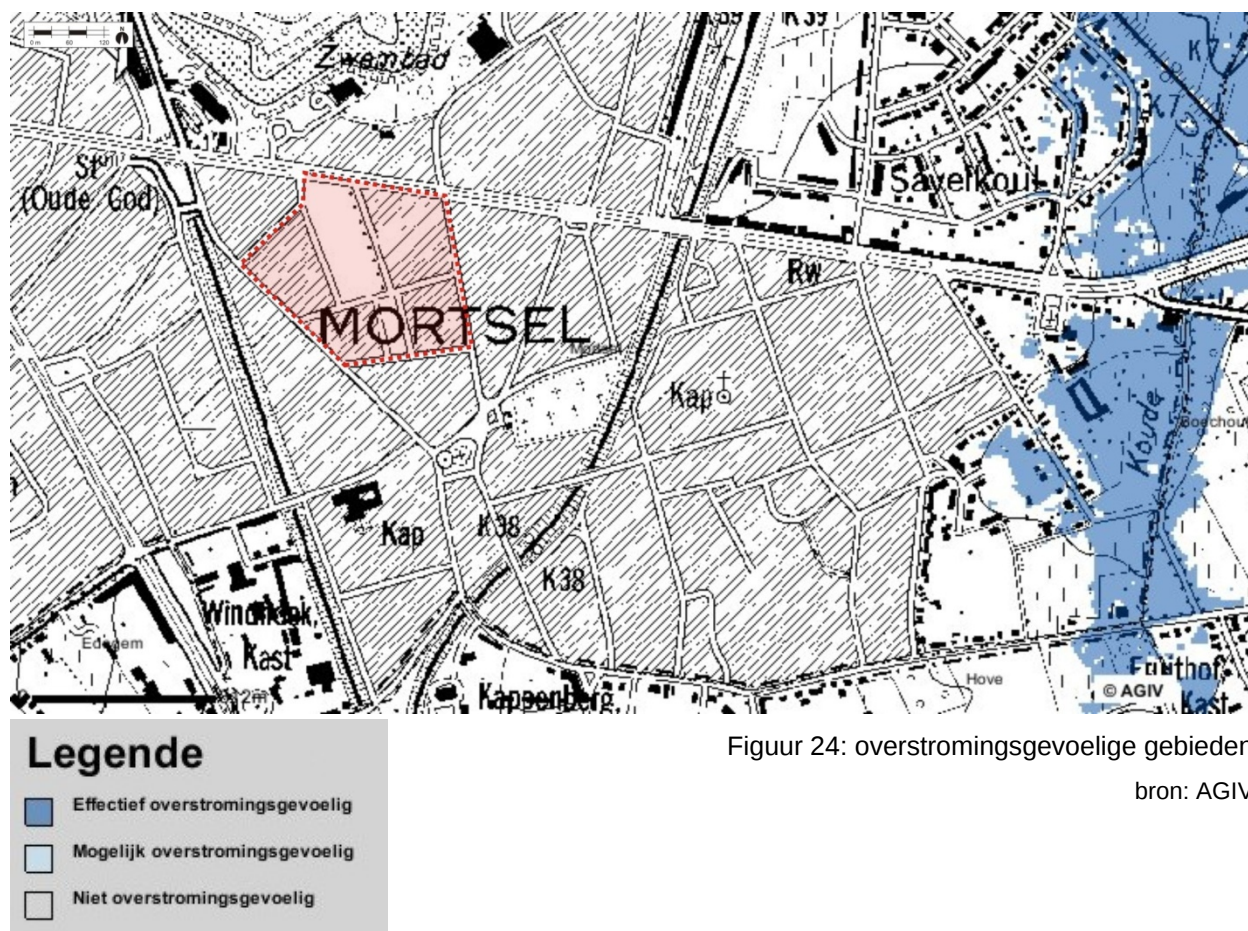
9. Watertoets

9.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd.

Deze watertoets houdt in dat moet nagegaan worden of het voorliggende plan (en de realisatie ervan) geen schadelijke effecten heeft op de waterhuishouding in het gebied. Indien dit wel het geval is dan moeten deze effecten, indien mogelijk, zoveel mogelijk beperkt of gecompenseerd worden.

9.2. Resultaten watertoets



Figuur 24: overstromingsgevoelige gebieden

bron: AGIV

Het plangebied is op de overstromingskaarten niet aangeduid als overstromingsgevoelig gebied.

Het belangrijkste effect is de toename van permanente bedekking van de bodem, door de oprichting van het nieuwe woon- en zorgcentrum en bijkomende woningen, met verminderde mogelijkheid tot hemelwaterinfiltratie en daling van de grondwatertafel tot gevolg.

Als milderende maatregel is in de eerste plaats de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van toepassing.

De negatieve effecten van bijkomende bebouwing en verharding worden verder zo veel mogelijk beperkt door het opleggen van milderende maatregelen, zoals het voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel en het gebruik van waterdoorlatende materialen voor de aanleg van de parkings. Bovendien geeft de inrichting en aanleg van een groengebied aanleiding tot nieuwe bodemvorming en infiltratiemogelijkheden.

Conclusie

Globaal gezien heeft de realisatie van het RUP dan ook geen significante negatieve effecten op de waterhuishouding.

10. Register van percelen waarop mogelijk planbatenheffing, planschade of bestemmingswijzigingscompensatie van toepassing kan zijn

10.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

In artikel 2.2.2, §1, eerste lid, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke uitvoeringsplannen een register op te nemen van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten, kapitaalschadecompensatie of gebruikerscompensatie. Dit hoofdstuk bevat het register van percelen waarop door de bestemmingswijzigingen van voorliggend RUP mogelijk een dergelijke regeling van toepassing is.

10.2. Grafisch register van percelen waarop mogelijk planbatenheffing, planschade of bestemmingswijzigingscompensatie van toepassing kan zijn

Er zijn geen percelen of perceelsdelen binnen het plangebied van het RUP waarop mogelijk een planbatenheffing, een planschadevergoeding of een bestemmingswijzigingscompensatie van toepassing is.

Bijlage 1: Bibliografie

Literatuur

Titel	Auteur	Datum
Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen	TV Studiegroep Omgeving en Buck Consultants International in samenwerking met SADL / K.U. Leuven R&D, Langzaam Verkeer en o2 consult, i.o.v. ARP	afbakeningsvoorstel 15.04.2005
Het Algemeen en Bijzonder Plan van Aanleg als actueel beleidsinstrument	Ministerie van de Vlaamse Regering A.R.O.H.M., Brussel	1992
Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen - Inventaris van het cultuurbezit in België - deel 10n2 Provincie Antwerpen - Arrondissement Antwerpen	Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap - Administratie voor Ruimtelijke Ordening en Leefmilieu - Bestuur voor Monumenten en Landschappen	1985
B.P.A. nr. 8ter - herziening Studie en memorie van toelichting	Dhr. Ampe, gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar	24.11.1998
Milieubeleidsplan	Stad Morsel	2000-2004
Mobiliteitsplan	Langzaam Verkeer i.o.v. Stad Morsel	conform verklaard op 10 juni 2003, goedgekeurd door gemeenteraad op 24 juni 2003
Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan (GNOP)	Provinciaal Instituut voor Hygiene i.o.v. Stad Morsel	1996
Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP Departement Leefmilieu en infrastructuur, Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Monumenten en Landschappen	1997
Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen	Studiegroep Omgeving i.o.v. Provincie Antwerpen	2001 definitief goedgekeurd
Ruimtelijk Structuurplan Stad Morsel	Stramien cvba i.o.v. Stad Morsel	ontwerp september 2005 ontwerp (2) juni 2006
Sociale Stadsvernieuwing Concreet	Sieg Vlaeminck	Gent, 1981
Studie B.P.A. 15-ter Morsel Dorp	opgemaakt door Studiegroep Omgeving	1979
Van inspraak tot uitspraak	ir. Jef Van den Broeck	december 1979
Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening	Vlaamse Regering	laatste wijziging: BS 09.08.2010

Bronnen kaartmateriaal

Titel	Auteur en/of bron
DIGITALE GEGEVENS	OC-GIS VLAANDEREN
GEWESTPLAN ANTWERPEN (KB 03.10.1979)	OC-GIS VLAANDEREN
TOPOGRAFISCHE KAART 1 / 10 000 1 / 50 000	NGI

Bijlage 2: stedenbouwkundige voorschriften BPA nr. 8 “Ter Linden” (KB 08.11.1979)

Provincie Antwerpen
Gemeente MORTSEL

B.P.A. nr. 8 - TER LINDEN

K.B. : 28.03.52
Herziening K.B. : 20.04.67
Stedebouwkundige voorschriften

Studiegroep Omgeving
ir. Jef Van den Broeck
Edegemsestraat 90
2510 MORTSEL
Tel. 031/40.00.46.

Goedgekeurd door de GEMEENTERAAD
van MORTSEL, in zitting van 28.11.77

Bij bevel:
De Secretaris,

De Burgemeester-Voorzitter,

Juni 1977

Definitief ontwerp
Dossier : S/73024

Aangepast op 14.02.1978 aan de
opmerkingen van Stedebouw
(06.02.1978)

I n h o u d s t a f e l

A. ALGEMENE BEPALINGEN - VOORAFGAANDE ARTIKELS

0.01	Terminologie	blz. 1
0.02	Toepassingsmodaliteiten van de bebouwingsvoorschriften	blz. 4
0.03	Afwijking van de bebouwingsvoorschriften	blz. 4
0.04	Algemeengeldende voorschriften	blz. 5

B. BIJZONDERE BEPALINGEN

Art. 1	In het plan voorkomende gebouwprofielen	blz. 18
Art. 2	Plaatsen bestemd voor aaneengesloten bebouwing - strook voor hoofdgebouwen	blz. 19
Art. 3	Plaatsen bestemd voor gekoppelde en vrijstaande bebouwing - strook voor hoofdgebouwen	blz. 21
Art. 4	Strook voor bijgebouwen	blz. 24
Art. 5	Strook voor binnenplaatsen en tuinen	blz. 25
Art. 6	Voortuinstrook	blz. 27
Art. 7	Bijzondere bebouwingwijze	blz. 27
Art. 8	Plaatsen bestemd voor openbare gebouwen met publieke bestemming	blz. 31
Art. 9	Groengebieden	blz. 32
Art. 10	Plaatsen bestemd voor spel	blz. 32
Art. 11	Plaatsen bestemd voor sport en spel	blz. 32
Art. 12	Plaatsen bestemd voor de inwendige ontsluiting van een woongebied (woonerf - woonstraat)	blz. 33
Art. 13	Afwijkingen voor reeds gevormde percelen	blz. 34

A. Algemene Bepalingen - Voorafgaande artikels

=====

0.01 Terminologie

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

1° Aaneengesloten gebouw

Gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst.

2° Achtergevelbouwlijn

Grens tussen de bouwstrook en de strook voor (binnenplaatsen en) tuinen.

3° Autogarage

Gebouw geschikt voor het stallen van één of meer auto's met uitsluiting van enig bedrijf.

4° Balkon

Open uitbouw aan de bovenverdieping van een huis.

5° Bergplaats

Gebouw dat tot berging wordt aangewend, met uitsluiting van enig bedrijf.

6° Bouwhoogte

Hoogte van een bouwwerk die, indien niet anders aangeduid, moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst.

7° Bouwlijn

Lijn waarop de voorgevel van een gebouw is geplaatst.

8° Bouwstrook

Strook die over haar gehele diepte voor bebouwing in aanmerking komt.

9° Bouwvrije strook

Strook waarin, behoudens speciale bepalingen, geen constructies mogen worden opgericht.

Algemene Bepalingen - Voorafgaande artikels

0.01 Terminologie (vervolg)

10° Bouwvrije voortuinstrook

Strook grond, met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn.

11° Bouwvrije zijtuinstrook

Strook grond, met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende bouwstrook.

12° Constructie

Elk bouwwerk van hout, steen, metaal of ander bouw materiaal dat hetzij met de grond verbonden is, hetzij op de grond geplaatst is en zodanige afmetingen heeft dat het niet zonder voorbereidende werkzaamheden kan worden verplaatst.

13° Dakbasis

Denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt.

14° Dakterras

Dak van een huis of een deel ervan dat is aangelegd om erop te verblijven.

15° Dakvenster

Uit het dakvlak vooruitspringend venster.

16° Erker

Uitbouwsel aan een gevel dat zich over één of meer verdiepingen uitstrekt.

17° Gebouw

Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met doorgaande muren omsloten ruimte vormt.

18° Gegroepeerde bebouwing

Bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken.

19° Gekoppelde bebouwing

Bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op dezelfde zijgrens van een perceel en op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen.

Algemene Bepalingen : Voorafgaande artikels

0.01 Terminologie (vervolg)

20° Handelsinrichting

Gebouw bestemd voor het exploiteren van een handelszaak, met uitsluiting van elk ander bedrijf, en al dan niet samengaande met de bewoning van een deel van het gebouw.

21° Hoekgebouw

Gebouw opgericht op een perceel dat aan twee straten paalt op de plaats waar deze elkaar kruisen.

22° Hok

Gebouw bestemd voor het onderbrengen van huisdieren zonder handels- of bedrijfsdoeleinden.

23° Huizenblok

Groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt.

24° Kleinbedrijf

Bedrijf op kleine schaal waarvan het bestaan of de werking, uit oogpunt van rust en hygiëne, verenigbaar is met de eisen in een woongebied.

25° Kopgebouw

Gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt.

26° Luifel

Afdak aan de voorgevel of aan de vrijstaande zijgevel van een gebouw.

27° Scheidsmuur

Gevel van een gebouw die is opgericht op de grens van twee erven.

28° Uitbouw

Uitspringend aanbouweel zonder bovenverdieping.

29° Uitsprong

Deel van een gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het overige gedeelte van die gevel.

Algemene Bepalingen : Voorefgaande artikels

0.01 Terminologie (vervolg)

30° Voorgevelbouwlijn

Denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook.

31° Vrijstaande bebouwing

Bebouwingswijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst

32° Vrijstaande gevel

Gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt aangebouwd.

33° Woning

Huis of deel van een gebouw bestemd voor de huisvesting van één enkel gezin.

34° Woonhuis

Gebouw uitsluitend tot huisvesting van één of meer gezinnen ingericht.

35° Zadeldak

Dak gevormd door twee gelijkhellende dakvlakken van gelijke lengte die in een nok samenkomen.

0.02 Toepassingsmodaliteiten van de bebouwingsvoorschriften

- w Indien er in de strook voor hoofdgebouwen meer dan één mogelijkheid is voorzien wat de voorgevelhoogte, de dakhelling of de te verwerken materialen betreft, of indien er in die strook geen bepaalde kleur voor het materiaal van gevels of van dakbedekkingen is voorgeschreven, zullen de voorgevelhoogte, de dakhelling en het nokpeil alsmede de aard en de kleur voorzien in de bouwaanvraag waarvoor het eerst vergunning wordt afgegeven, voor het gehele huizenblok waarvan het vergunde gebouw deel uitmaakt bindend zijn.

0.03 Afwijking van de bebouwingsvoorschriften

Indien er in een huizenblok reeds een gebouw bestaat dat werd opgericht overeenkomstig een vergunning afgegeven door de daartoe bevoegde overheid, zullen de overige gebouwen op te richten in dat blok, zo nodig in afwijking van de onderhavige voorschriften doch verminderd de afwijkingsmogelijkheden voorzien in artikel 51 der wet van 29 maart 1962, aan dat bestaande gebouw moeten worden aangepast wat de voorgevelhoogte, de kleur van het gevelmateriaal, de dakvorm (helling en nokpeil) en de dakbedekking (aard en kleur) betreft.

Algemene Bepalingen : Voorafgaande artikels

0.04 Algemeengeldende voorschriften

1° Dakvensters

- a) Op vrijstaande gebouwen ; steeds toegelaten.
- b) Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen
 - 1. Gevallen waarin oprichting is toegelaten.
 - Op het achterste dakvlak steeds toegelaten.
 - Op het driehoekige dakvlak van een schilddak ; steeds verboden.
 - Op het voorste dakvlak : slechts toegelaten indien de dakhelling 40° overschrijdt.
 - 2. Plaats van oprichting :
 - Op 0,40m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minimum 1m afstand van de scheimuren en van de vrijstaande zijgevel.

2° Kroonlijsten

- a) Bij vrijstaande gebouwen : lijstgoot is niet verplicht.
- b) Bij aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen :
 - Behalve de topgevels moeten alle vrijstaande gevels, die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn en die niet op de perceelsgrens zijn geplaatst, worden voorzien van een lijstgoot met een overstek van :
 - 0,50m aan de voorgevel van een hoofdgebouw.
 - 0,20m à 0,50m aan de overige gevels.

3° Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw

- A. Bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing
 - 1. uit de voorgevel
 - a) Erkers, balkons : maximumuitsprong 0,50m op min. 2,50 m boven de trottoirniveau en op minimum 0,50m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur.
 - b) Luifels : maximumuitsprong 1m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau.
 - 2. uit de vrijstaande zijgevel
 - Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden.
 - 3. uit de achtergevel.
 - a) Terrassen, balkons : uitsprong uit het voorziene profiel maximum 2m op minimum 2m afstand van elke perceelsgrens.
 - b) Erkers : uitsprong uit het voorziene profiel is verboden.
- B. Bij vrijstaande bebouwing.
 - Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden.

Algemene Bepalingen : Voorafgaande artikels

0.04 Algemeengeldende Voorschriften (vervolg)

4° Autogarages in de bouwvrije zijtuinstroken

a) Plaatsing

- De voorgevel op minimum 5m uit de voorgevelbouwlijn.
- De achtergevel op een afstand uit de voorgevelbouwlijn, die niet grater mag zijn dan de diepte van de aanpalende bouwstrook.
- Een zijgevel op de perceelsgrens.

b) Bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst : 3m.

c) Gevelmaterialen

- Gevels zichtbaar vanaf de openbare weg : rode gevelsteen.
- Overige gevels : baksteen.

d) Dakvorm

Plat dak.

Nota

De oprichting overeenkomstig de voormelde voorschriften van een autogarage in de bouwvrije zijtuinstrook kan, indien niet op het plan voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat :

1. de plaatsing op de perceelsgrens van afzonderlijke bijgebouwen in het betrokken gebied is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in de volgende artikelen;
2. door de aanvrager een door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt :
 - dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager;
 - dat het hem bekend is dat, bij de oprichting van een afzonderlijke autogarage op zijn perceel, aan hem of zijn rechtsverkrijgenden de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing ervan op dezelfde bouwlijn en tot uitvoering ervan in hetzelfde gevelmateriaal.

Algemene Bepalingen : Vooraafgaande artikels

0.04 - Algemeengeldende Voorschriften (vervolg)

5° ERFSCHEIDINGEN

- a) Verplichte afsluitingen (aangeduid op het plan) : moet terzelfdertijd als het hoofdgebouw worden opgericht met een hoogte van 2m en uitgevoerd in gevelsteen, afgedekt met verglaasde muurkappen, natuursteen of ezelerug.
- b) Facultatieve afsluitingen tussen de erven onderling en tussen een erf en de openbare weg.
Behoudens andersluidende bepalingen in het (de) volgende artikel(en) (bijzondere bepalingen).
- 1) langs de rooilijn : muurtje in gevelsteen waarvan de hoogte behoudens de posten naast de ingangen, 0,40m niet overschrijft of wel in streekeigen gewassen;
 - 2) in de voortuinstrook op de perceelsgrenzen : hagen in streekeigen gewassen waarvan de hoogte 1,00m niet overschrijdt;
 - 3) in de strook voor binnenplaatsen en tuinen :
-bij vrijstaande bebouwing, hagen in streekeigen gewassen

-bij gekoppelde bebouwing en kopgebouwen : een afsluitingsmuur in baksteen of in een degelijke houten plankenconstructie is toegelaten in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw tot een maximale hoogte van 2m en max. diepte tot 3m achter de achtergevelbouwlijn; de andere perceelsgrenzen met hagen in streekeigen gewassen of met een houten plankenconstructie van max. 1,50m; (1)

-bij aaneengesloten en gegroepeerde bebouwing behalve de kopgebouwen : afsluitingen in baksteen of in een degelijke houten plankenconstructie met een maximum hoogte van 2m tot op een diepte van maximum 3m achter de achtergevelbouwlijn de andere perceelsgrenzen met hagen in streekeigen gewassen of met een houten plankenconstructie met een maximale hoogte van 1,50m.

De hoogten zijn aangegeven t.o.v. het voetpadniveau.

6° HELLENDE OP-EN AFRITTEN

- a) In de bouwvrije voor- en zijstroken : verboden
- b) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen : afritten toegelaten; opritten toegelaten op minimum 3m afstand van de perceelsgrens en met een maximum hoogte van 1,50m boven het trottoirniveau.

7° WIJZIGING VAN HET BODEMRELIEF

In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken is een wijziging van het bodemrelief slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottoirniveau.

8° VELLN VAN BOMEN

De ontbossing en het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden toegestaan voor zover zulks noodzakelijk is met het oog op de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen.

- (1) de plankenconstructie moet worden uitgevoerd volgens de tekening op blz. 7 bis.

Algemene Bepalingen : Voorafgaande artikels

0.04 Algemeengeldende voorschriften (vervolg)

9° Parkeer-, Laad- en stopplaatsen

I. Parkeerruimte

A. Algemene voorschriften

1. Binnen de grenzen van het perceel waarop een gebouw wordt opgericht of verbouwd en binnen een bouwstrook dient tegelijkertijd een parkeerruimte te worden aangelegd met een minimale stallingscapaciteit zoals hierna bepaald onder punt 5.
2. Indien het niet mogelijk of niet wenselijk is de vereiste parkeerruimte geheel of gedeeltelijk op het bouwperceel te voorzien kan, op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, door het college van burgemeester en schepenen, vergunning worden verleend om de parkeerruimte binnen een bouwstrook aan te leggen op een perceel of te voorzien in een gebouw dat gelegen is of zich bevindt in een straal van vierhonderd meter, gemeten vanaf de grenzen van het bouwperceel, en waarover de aanvrager de beschikking heeft hetzij in eigendom, hetzij ingevolge overeenkomst zoals hierna bepaald onder B,8,c.
3. Indien de vereiste parkeerruimte, zoals bepaald onder de punten 1 en 2 hierboven, geheel of gedeeltelijk niet kan of mag worden aangelegd zal door de aanvrager een belasting of compensatoire vergoeding aan het gemeentebestuur moeten worden betaald naar rato van de ontbrekende parkeerruimte, zodra deze is vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door de hogere overheid. In afwachting daarvan is het onderhavige lid niet van toepassing.
4. De parkeerruimte, die niet in een gebouw is voorzien moet, met inbegrip van de toegangen, volledig worden aangelegd.
Bij wijze van uitzondering volstaat evenwel bij groepsbouw van sociale woningen een aanleg ten belope van 60 pct. van de vereiste parkeerruimte volgens de normen hierna bepaald. Bij het bouwen van bijkomende sociale woningen gelden dan weer de normen voor alle woongebouwen.
5. Bepaling van de vereiste stallingscapaciteit.
Naast de eerste kolom die de aard of de bestemming van het goed opgeeft wordt in de tweede kolom opgelegd wat het aantal stallingsplaatsen is dat vereist is per eenheid die in de derde kolom wordt bepaald. Deze berekeningswijze moet bij verbouwing enkel worden toegepast op de bijkomende eenheden, met dien verstande dat voor alle onderwijsinrichtingen slechts 1 stallingsplaats vereist is per bijkomende klas.

-sociale woningen (groepsbouw)	1	1 woning - aanleg 60%
-woongebouw of vergroting van bestaande vloeroppervl. met 50% of meer	1	1 woning
-bedrijfsgarage	1	50 m2 of fractie vloeroppervlakte
-café		
-garage (werkplaats)		
-kantoor		
-restaurant		
-winkel		
-distributiëcentrum	1	10 m2 vloeroppervlakte
-hypermarkt		
-superbazar		
-superette		
-supermarkt		
-ambachtelijk gebouw	1	100 m2 of fractie vloeroppervlakte
-fabriek		
-industriegebouw		
-kleinnijverheid		
-nijverheidsgebouw		
-remise voor voertuigen openbaar vervoer		
-bioscoop	1	10 zitplaatsen
-concertzaal		
-schouwburg		
-vergaderzaal		
-sporthal	1	10 zit- of staanplaatsen
-bejaardentehuis	1	3 woningen
-hotel	1	3 kamers
-kliniek	1	4 bedden
-motel	1	1 kamer
-onderwijsinrichtingen		
-kleuterschool	1	1 klas
-lagere school	1	1 klas
-lyceum	1	1 klas
-techn. school meisjes	1	1 klas
-middelbare school	1,1	1 klas
-normaalschool	1,1	1 klas
-atheneum	1,2	1 klas
-lagere school voor buiten- gewoon onderwijs	1,4	1 klas
-techn. school jongens	2,0	1 klas
-hogere techn. dagschool	3,0	1 klas
-instituut verpleegkunde	4,0	1 klas
-hogere techn. weekeindsch.	4,5	1 klas

8. Opmerkingen

1. Berekening van de vloeroppervlakte

De vloeroppervlakte wordt buitenwerks gemeten tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren van alle ruimten die kunnen worden afgesloten, zonder rekening te houden met de onderbrekingen door scheidsmuren of verticale dienstwegen.

De vloeren van de lokalen die zich beneden het terreinniveau bevinden worden evenwel niet meegerekend. Wat de vloeren onder het dak betreft wordt alleen het gedeelte met een binnenwerks gemeten vrije hoogte van tenminste 2,20m meegerekend.

2. Minimale afmetingen van de parkeerruimte en van de toegangen

Opdat een stallingsplaats in aanmerking zou kunnen worden genomen bij de berekening van de stallingscapaciteit zijn de volgende minimale afmetingen vereist :

- a) voor boxengarages : 5,00m x 2,75m x 1,80 hoogte
- b) voor afgesloten ruimten :
4,50m x 2,25m x 1,80 hoogte
- c) voor stalling in open lucht :
5,50m x 2,50m

De minimumbreedte van de toegangen moet daarenboven overeenstemmen met die, aangegeven op de modellen onder letter D.

3. Toegankelijkheid van de stallingsplaats

Elke parkeerplaats moet aan de toegangsweg grenzen. Bij wijze van uitzondering is het evenwel toegelaten bij woongebouwen parkeerplaatsen te voorzien die slechts kunnen worden ingenomen na eventuele verplaatsing van één ander autovoertuig.

- 4. Voor de toepassing van het voorschrift vermeld onder letter A, punt 2, dient er mee rekening te worden gehouden dat een parkeerruimte slechts in aanmerking kan worden genomen voor zover zij nog niet werd geteld als parkeerruimte voor een ander gebouw. Daarenboven moet het eventuele gebouw waarin de parkeerruimte wordt voorzien, opgericht zijn overeenkomstig een bouwvergunning die na 11 november 1964 is afgegeven.

Gebouwen die werden opgericht overeenkomstig een bouwvergunning die afgegeven werd voor de voormelde datum kunnen evenwel in aanmerking worden genomen indien hun oorspronkelijke bestemming na die datum in garagebestemming werd gewijzigd.

De nodige bewijsstukken moeten door de aanvrager worden voorgelegd.

5. Kantoren voor de uitoefening van een vrij beroep

De vloeroppervlakte van de kantoren, studies, kabinetten, wachtkamers, enz. die deel uitmaken van een woning die gedeeltelijk bestemd is voor de uitoefening van een vrij beroep wordt geteld in de oppervlakte van de woning waartoe zij behoren; zij wordt derhalve niet als kantoorruimte beschouwd.

6. Gebouwen waarvoor geen bepaalde norm is vastgesteld

Voor de gebouwen waarvan de bestemming niet voorkomt in de lijsten van letter A, punt 5, moeten in voldoende mate parkeerplaatsen worden voorzien, rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden.

7. De helling van een afrit naar een ondergrondse parkeerruimte mag, over een afstand van 5m, gemeten vanaf de rooilijn, niet meer dan 4 pct. bedragen.

8. Gegevens te verstrekken door de aanvrager

- a) Elke bouwaanvraag moet worden aangevuld met een berekeningsnota waaruit blijkt dat aan de vereiste stallingscapaciteit in verband met het bouwwerk is voldaan.
- b) Op het grondplan dat bij een bouwaanvraag is gevoegd moet de aanvrager erechthoekjes tekenen die voldoen aan de hierboven onder nr.2 bepaalde minimale afmetingen. Op dat grondplan moeten ook de toegangen met hun afmetingen duidelijk worden getekend.
- c) Indien de aanvrager geen eigenaar is van de parkeerruimte die buiten het bouwperceel is voorzien moet bij de aanvraag een kopie van de overeenkomst worden gevoegd die afgesloten werd tussen de aanvrager en de eigenaar van de parkeerruimte overeenkomstig een der modellen onder letter E.
- d) Indien het perceel waarop de parkeerruimte zal worden aangelegd op het grondgebied van een andere gemeente ligt dan die waarop het hoofdgebouw wordt gebouwd, dient door de aanvrager een attest bij het dossier te worden gevoegd, afgegeven door het betrokken gemeentebestuur, waarbij bevestigd wordt enerzijds dat de grond nog niet als parkeerplaats is aangewend voor een ander gebouw en anderzijds dat er vanwege het gemeentebestuur geen bezwaar bestaat tegen de aanwending van het terrein als parkeerruimte.
- e) Indien de bouwaanvraag betrekking heeft op verbouwingswerken aan een woonhuis moet uit de aanvraag de bestaande toestand blijken wat het aantal woningen en de oppervlakte ervan betreft.

C. Afwijkingen

1. Op verzoek van de aanvrager kan, bij industriële of ambachtelijke gebouwen, de berekening van de vereiste parkeerruimte gebeuren naar rato van 1 parkeerplaats per 10 tewerkgestelde

personen wanneer een nieuw gebouw wordt opgericht en per 10 supplementair tewerkgestelde personen wanneer een bestaande inrichting wordt verbouwd.

2. Ondergrondse parkeerruimte

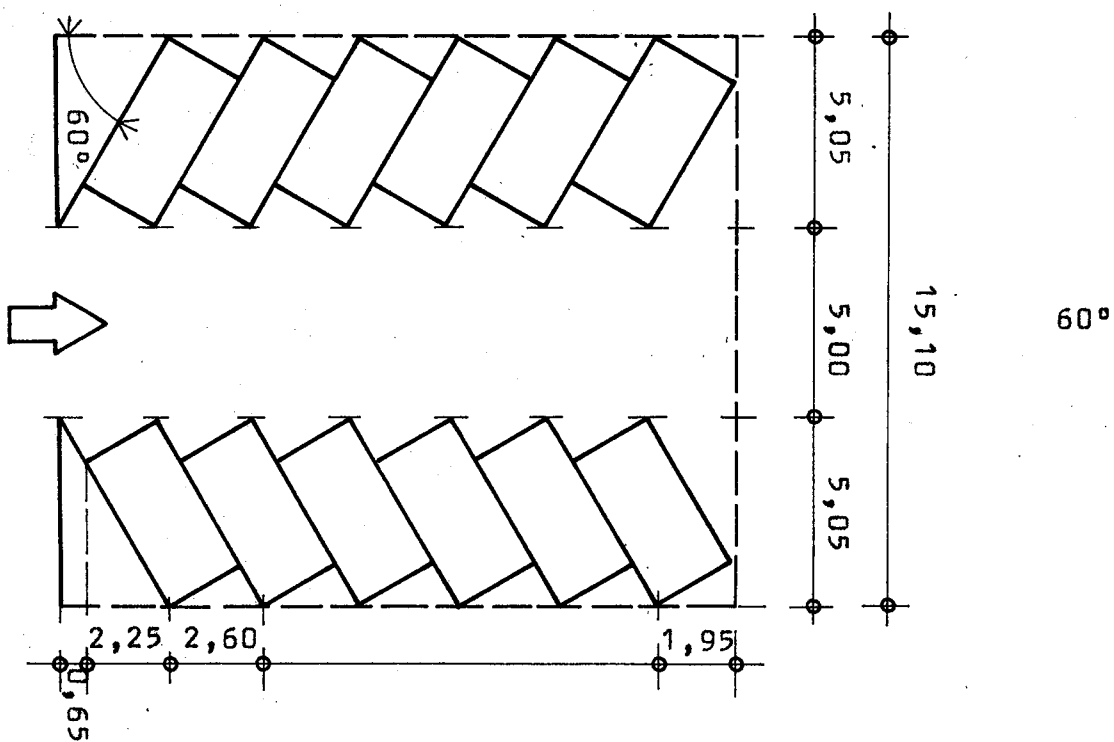
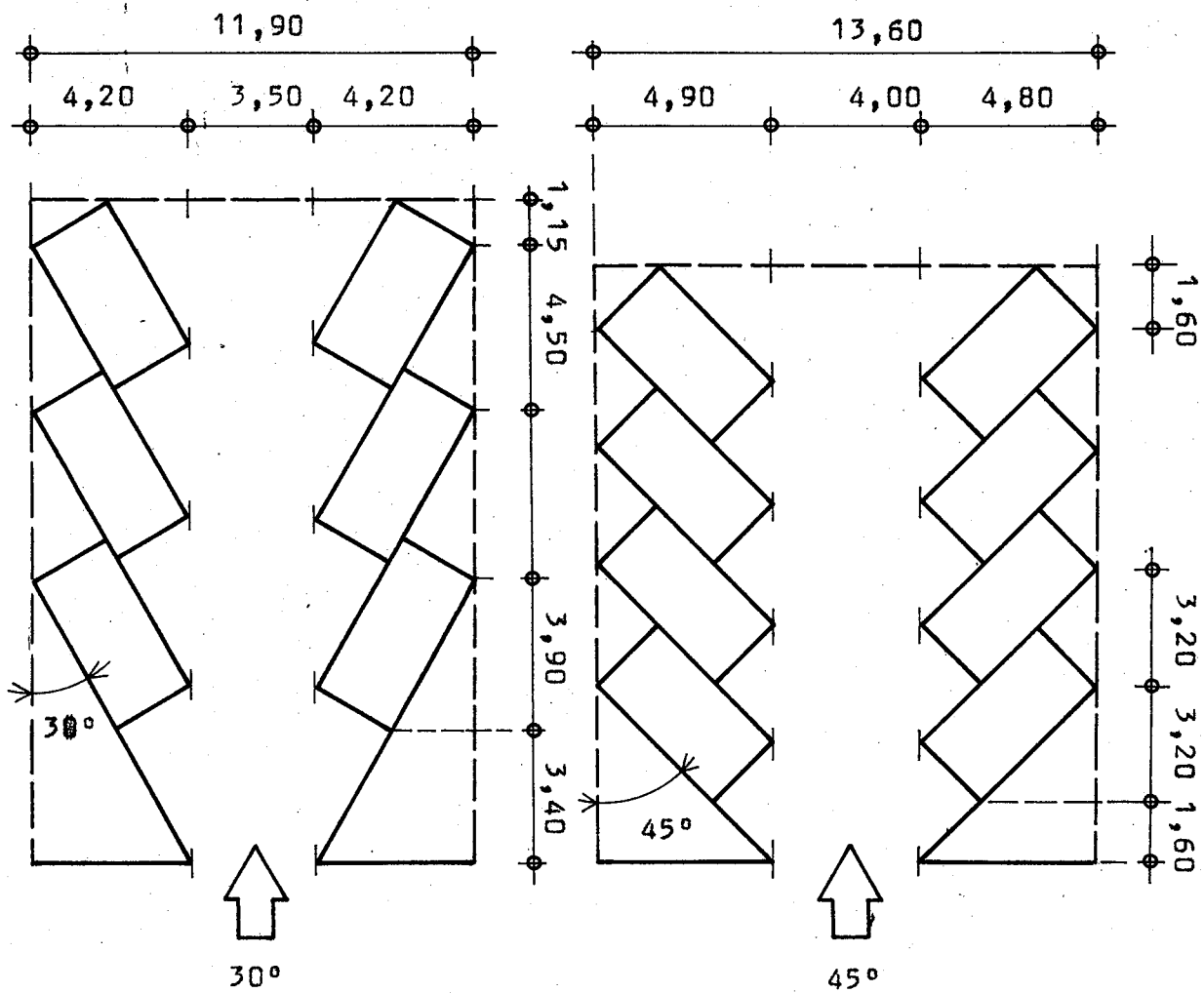
In afwijking van hetgeen onder letter A, punt 1, is bepaald, kan worden toegelaten, bij afzonderlijk ingeplante hoogbouw of bij andere omvangrijke gebouwen, de parkeerruimte ondergronds te voorzien in groenstroken andere dan voortuinen, voor zover :

- geen re~~h~~fwijziging wordt verricht in een strook van 3m langs de perceelsgr~~an~~zen;
- de afritten naar de parkeerruimte niet in een bouwvrije voor- of zijtuinstrook worden aangelegd;
- het dak van de garage plat is, niet meer dan één meter boven het maaiveld uitsteekt en bedekt is met een laag teelaarde van 30cm dikte die bekleed is met graszoden en/of beplant met bloemen en heesters;
- de buitenmuren die boven de grond uitsteken door plantengroei worden verborgen;
- de helling van de afritten over een afstand van 5m, gemeten vanaf de rooilijn, niet meer dan 4 pct. bedraagt.

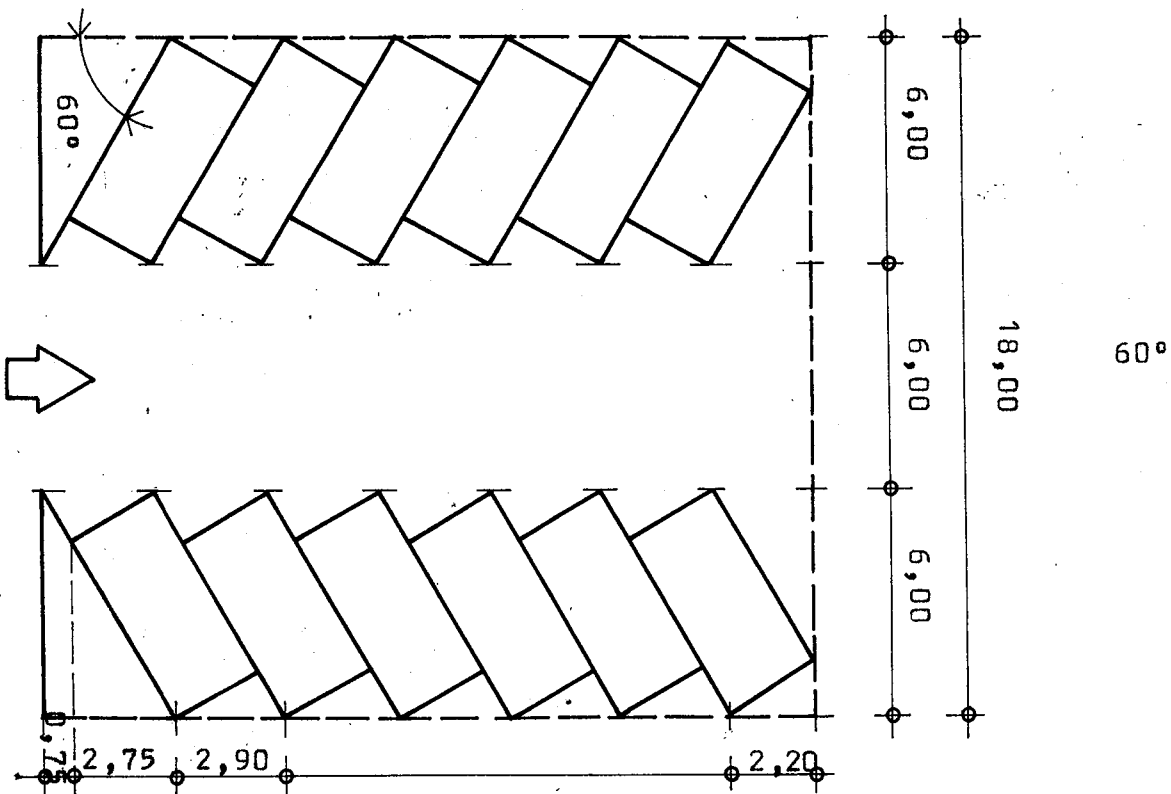
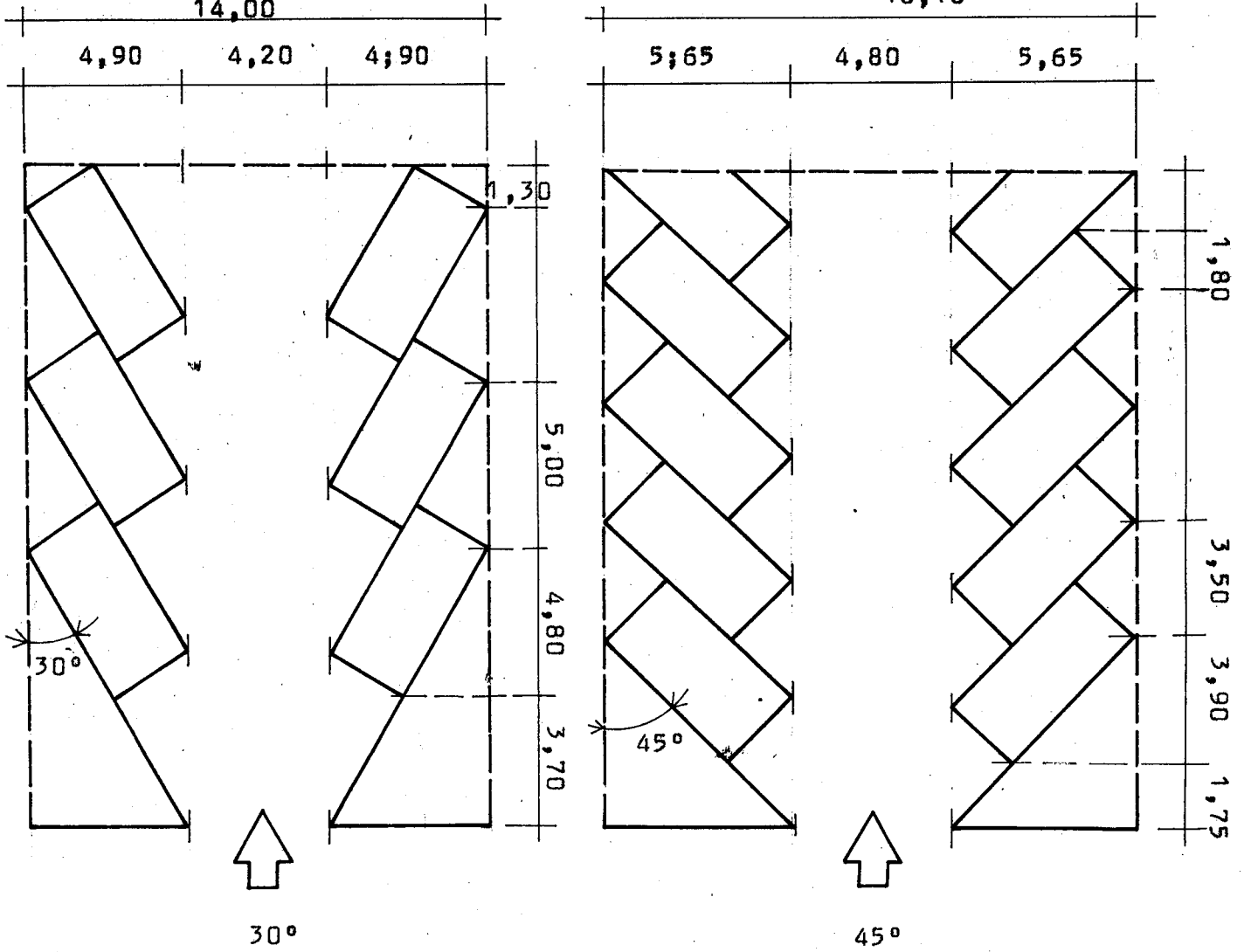
3. Verplichting tot het bouwen van garages

In afwijking van de bepalingen onder letter A, punten 1 en 2, kan door de gemachtigde ambtenaar of het schepencollege de verplichting worden opgelegd de vereiste parkeerruimte geheel of gedeeltelijk in een gebouw te voorzien.

Parkeerruimte en toegangen - vakken 4,50m x 2,25m



Parkeerruimte en toegangen - vakken 5,50m x 2,50m 16,10



E.1. Overeenkomst m.b.t. parkeerruimte in een gebouw

Tussen

1. de heer
wonende te
eigenaar van het gebouw te
kadastraal bekend
opgericht overeenkomstig de bouwvergunning
afgegeven op door het College van Burgemeester
en Schepenen van en bevattend (1)
parkeerplaatsen, die nog niet werden in aanmerking genomen
als parkeerruimte om te voldoen aan de door de bevoegde
overheid terzake gestelde eisen ;
verder partij enerzijds genoemd;

2. en de heer
wonende te
bouwheer van (2)
op het terrein gelegen
kadastraal bekend
verder partij anderzijds genoemd;

wordt het volgende overeengekomen :

1. de parkeerplaatsen op het bijgaand plan genummerd van tot worden door de partij enerzijds ter beschikking gesteld van de partij anderzijds, om te dienen als parkeer-ruimte ten behoeve van het gebouw dat door de partij anderzijds wordt opgericht;
2. de partij enerzijds verbindt zich ertoe voor haar en voor haar rechthebbenden en rechtverkrijgenden de voormelde parkeerplaatsen niet meer in aanmerking te brengen als parkeer-ruimte voor andere gebouwen, waarvoor het bestaan van parkeerplaatsen door de bevoegde overheid als voorwaarde wordt gesteld tot het bekomen van de bouwvergunning;
3. de partij anderzijds verbindt zich ertoe in de verkoop- of verhuurakten van het geheel of van een deel van het op te richten gebouw, een clause in te lassen, waarbij de eigenaar of huurder in kennis wordt gesteld van onderhavige overeenkomst.

de partij enerzijds, Gedaan te , de
de partij anderzijds, de partij anderzijds,

Opgemaakt in 3 originelen, waarvan een kosteloos ter beschikking wordt gesteld van het College van Burgemeester en Schepenen.

(1) aantal

- (2) bestemming van het gebouw o.m. huis, flatgebouw, winkel-
huis.

E.2. Overeenkomst m.b.t. parkeerruimte op een terrein

Tussen

1. de heer
wonende te
eigenaar van het perceel te
kadastraal bekend
en geschikt voor het plaatsen van (1) personenwagens,
zoals aangegeven op bijgaand plan, en die nog niet werden
in aanmerking genomen als parkeerruimte om te voldoen aan
de door de bevoegde overheid terzake gestelde eisen;

verder partij enerzijds genoemd;

2. en de heer
wonende te
bouwheer van (2)
op het terrein gelegen
kadastraal bekend
verder partij anderzijds genoemd;

wordt het volgende overeengekomen :

1. de parkeerplaatsen op het bijgaand plan genummerd van
tot worden door de partij enerzijds onherroepelijk
ter beschikking gesteld van de partij anderzijds, om te
dienen als parkeerruimte ten behoeve van het gebouw
dat door de partij anderzijds wordt opgericht;
2. de partij enerzijds verbindt zich ertoe voor haar en voor
haar rechthebbenden en rechtsverkrijgenden de voormelde par-
keerplaatsen niet meer in aanmerking te brengen als parkeer-
plaatsen door de bevoegde overheid als voorwaarde wordt ge-
steld tot het bekomen van de bouwvergunning;
3. de partij anderzijds verbindt zich ertoe in de verkoops- of
verhuurakten van het geheel of van een deel van het op te
richten gebouw, een clause in te lassen, waarbij de eige-
naar of huurder in kennis wordt gesteld van onderhavige over-
eenkomst.

Gedaan te , de
de partij enerzijds, de partij anderzijds,

Opgemaakt in 3 originelen waarvan een kosteloos ter beschik-
king wordt gesteld van het College van Burgemeester en
Schepenen.

(1) aantal

(2) bestemming van het gebouw o.m. huis, flatgebouw, winkel-
huis.

II. Laad- en losplaatsen

De handelsgebouwen, alsmede de industriële of ambachtelijke gebouwen, waarvan de bedrijfsvloeroppervlakte 500 m² of meer bedraagt moeten beschikken over een laad- en losplaats op privégrond.

Hetzelfde geldt voor de schouwburgen.

Het College van Burgemeester en Schepenen kan evenwel, op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, van die verplichting ontheffing verlenen indien de plaatselijke toestand zulks rechtvaardigt.

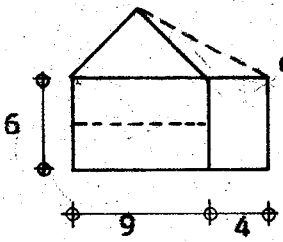
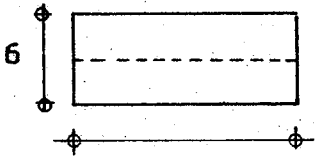
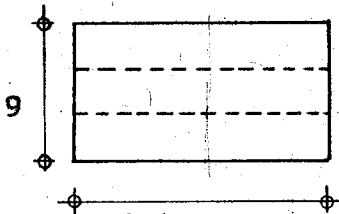
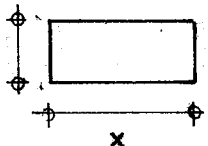
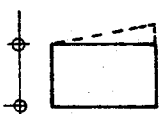
III. Stopplaatsen bij openbare inrichtingen

Voor de ingangen van inrichtingen bestemd voor publieke voorstellingen of manifestaties moet een ruimte worden aangelegd waar taxis en autocars kunnen stilstaan zonder het verkeer op de openbare weg te hinderen.

B. BIJZONDERE BEPALINGEN

Morts.
def

Artikel 1. : In het plan voorkomende gebouwprofielen

		Type
straat 6  dakhelling 15°-45° 9m. min. bouwdiepte	a	
straat 6  9-15 9m. min. bouwdiepte	b	
straat 9  9-17 9m. min. bouwdiepte	c	
straat 3  x	d	x
straat 3-4  dakhelling 0°-45°	e	
Bijzondere Bebouwingswijze	f	
Bijzondere Bebouwingswijze Gemeenschapsruimte	g	

Artikel 2.

Plaatsen bestemd voor aaneengesloten bebouwing - strook voor hoofdgebouwen

1. Bebouwingsvoorschriften1.1. Bestemming

Types a en b : woningen

Type c : woningen, handelsinrichtingen van beperkte omvang

Garages op de benedenverdieping zijn niet toegelaten.

1.2. Bebouwingwijze

Aaneengesloten zoals aangeduid op het plan.

1.3. Plaatsing der gebouwen

- a) voorgevel, naar de straat gerichte zijgevel van een hoekgebouw. Op de voorgevelbouwlijn aangeduid op het plan.
- b) Niet naar de straat gerichte vrijstaande zijgevel.
Buiten de bouwvrije zijtuinstroken van 3m breedte, gemeten vanaf de zijgrens van het perceel.
- c) Vrijstaande achtergevel.
Zoals aangeduid op het plan, met dien verstande dat de afstand tot de perceelsgrens minimum 5m moet bedragen, zonder dat hij evenwel kleiner mag zijn dan de hoogte van de vrijstaande achtergevel.

1.4. Afmetingen van de gebouwena) Minimale voorgevelbreedte

- 1) Aaneengesloten gebouwen : de volledige perceelbreedte.
- 2) Kopgebouwen : 6m.

b) Bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst; overeenkomstig de aanduidingen van artikels 1,a,b,c en het plan.

1.5. Welstand der gebouwena) Dakvorm

Overeenkomstig de aanduidingen van art. 1,a,b, c en het plan.

b) Materialen

- 1) Gevels : rode ruwe gevelsteen,
- 2) Bedekking van de schuine daken : ofwel pannen, ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen.
De materialen moeten dezelfde zijn per huizenblok.
De eerste bouwer in het huizenblok bepaalt de keuze.

2. Verkavelingsvoorschriften

2.1. Minimumbreedte van de kavels

Gemeten op de voorgevelbouwlijn

- 1) voor aaneengesloten gebouwen : 6m
- 2) voor kopgebouwen : 9m
- 3) voor hoekgebouwen : 6m, vermeerderd met de diepte van de bouwvrije strook aan de zijgevel.

De kavelbreedten moeten zodanig zijn dat zij de bebouwing, overeenkomstig de onderhavige voorschriften, van de in de omgeving liggende percelen of de afwerking met een kopgebouw van een huizenblok niet in het gedrang brengen.

2.2. Minimumdiepte van de kavels

Gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn : de diepte van de strook voor hoofdgebouwen, vermeerderd met 16m, met uitzondering voor bestaande kavels.

2.3. Vorm van de kavels

De zijgrenzen moeten haaks op de rooilijn worden ontworpen over een diepte die tenminste gelijk is aan de samengevoegde diepten van de strook voor hoofdgebouwen en de voortuinstrook.

2.4. Afsluitingen

Zie algemene bepalingen 0.04,5°.

Artikel 3.

Plaatsen bestemd voor gekoppelde en vrijstaande bebouwing -
strook voor hoofdgebouwen

1. Bebouwingsvoorschriften

1.1. Bestemming

Eengezinshuizen.

1.2. Bebouwingswijze

Gekoppelde of vrijstaand overeenkomstig de aanduidingen op het plan en bij ontstentenis van die aanduidingen ;

hetzij overeenkomstig de aanduidingen van een behoorlijk vergunde verkaveling,

hetzij volgens de bestaande percelenindeling,

met dien verstande dat in elk geval de bebouwing volgens de onderhavige voorschriften van de in de omgeving gelegen percelen niet in het gedrang worden gebracht.

1.3. Plaatsing van de gebouwen

a) Voorgevel, naar de straat gerichte gevel van een hoekgebouw

1) bij gekoppelde bebouwing : op de voorgevelbouwlijn getekend op het plan.

2) bij vrijstaande bebouwing: een zijde van de kleinste rechthoek waarin het gebouw, met inbegrip van de uitsprongen, kan worden ingeschreven, moet ofwel samenvallen met de voorgevelbouwlijn getekend op het plan, ofwel zich bevinden in een strook van drie meter diepte, gemeten vanaf die bouwlijn, en ermee evenwijdig zijn, ofwel zich bevinden binnen de tolerantiezone op het plan aangeduid.

b) Niet naar de straat gerichte vrijstaande zijgevel.

Buiten de bouwvrije zijtuinstrook van 3m breedte, gemeten vanaf de zijgrens van het perceel.

c) Vrijstaande achtergevel :

1) bij gekoppelde bebouwing : overeenkomstig de tekening van artikel 1, b.

2) bij vrijstaande bebouwing : op minimum 8m achter de voorgevel en binnen de op de kaart getekende bouwstrook. De afstand van de vrijstaande achtergevel tot de achtergrens van het perceel moet in elk geval minimum 5m bedragen, zonder dat hij nochtans kleiner mag zijn dan de hoogte van die gevel.

1.4. Afmetingen van de gebouwena) Minimale voorgevelbreedte

- 1) van kopgebouwen : 6m
- 2) van vrijstaande gebouwen : 7m

b) Bouwhoogte

- 1) van kopgebouwen : gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst ; overeenkomstig art.1, b.
- 2) van vrijstaande gebouwen : gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoverstek : max. 7m.

1.5. Welstand der gebouwena) Dakvorm

- 1) van kopgebouwen : zoals getekend in art. 1, b.
- 2) van vrijstaande gebouwen : schuindak met helling tussen 0° en 50°, met dien verstande dat min. 50% van de dakbasisoppervlakte hellend moet worden uitgevoerd met een helling tussen 25° en 50°.

b) Materialen

- 1) van kopgebouwen
 - gevels : rode ruwe gevelsteen.
 - dakbedekking :
 - .ofwel pannen,
 - .ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen.
- 2) van vrijstaande gebouwen
 - gevels : alle gevels in rode ruwe gevelsteen, sierbeploeistering in lichte kleur, baksteen geverfd in lichte kleur.
 - bedekking van schuine daken :
 - .ofwel pannen (aanbevolen),
 - .ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen,
 - .ofwel, voor flauw hellende daken, dakvilt.

Opm.: de eerstbouwende in het huizenblok bepaalt de materialen.

2. Verkavelingsvoorschriften2.1. Minimumbreedte van de kavels

Gemeten op de voorgevelbouwlijn

- 1) voor kopgebouwen : 9m
- 2) voor hoekgebouwen: 6m, vermeerderd met een diepte van de bouwvrije strook aan de zijgevel.
- 3) voor vrijstaande gebouwen : min. 15m.

De kavelbreedten moeten zodanig zijn dat zij de bebouwing, overeenkomstig de onderhavige voorschriften, van de in de omgeving liggende percelen of de afwerking met een kopgebouw van een huizenblok niet in het gedrang brengen.

2.2. Minimumdiepte van de kavels

Gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn; de diepte van de strook voor hoofdgebouwen, vermeerderd met 16m, met uitzondering voor bestaande kavels.

2.3. Vorm van de kavels

De zijgrenzen moeten haaks op de rooilijn worden ontworpen over een diepte die tenminste gelijk is aan de samengevoegde diepten van de strook voor hoofdgebouwen en de voortuinstrook.

2.4. Afsluitingen

Zie algemene bepalingen 0.04,5°.

Artikel 4.

Strook voor bijgebouwen

1. Bestemming

- a) Bijgebouwen geplaatst op de voorgevelbouwlijn of in de zijtuinstrook : autogarages.
- b) Overige bijgebouwen : bergplaatsen, hokken en hoofdzakelijk voor autogarages ; deze bijgebouwen dienen niet voor een bedrijfsgebruik.

2. Plaatsing van de gebouwen

Overeenkomstig de aanduidingen op het plan, met dien verstande dat de zijgevels die niet op de perceelsgrens worden geplaatst slechts mogen worden opgericht op minimum 3m afstand van de perceelsgrens.

De toegang tot garages die achterin de tuinen liggen moet zoveel mogelijk gegroepeerd worden.

3. Bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst :

- a) Bijgebouwen geplaatst op de voorgevelbouwlijn of in de zijtuinstrook : 3m (profiel d).
- b) Overige bijgebouwen : max. 4m, hetzij anders vermeld op het plan (profiel e.).

4. Welstand der gebouwen

a) Dakvorm

- 1) Bijgebouwen geplaatst op de perceelsgrens en de bijgebouwen op de voorgevelbouwlijn of in de zijtuinstrook : platdak.
- 2) Overige bijgebouwen : platdak of schuindak met een maximumhelling van 45° (profiel e).
De richting van de helling wordt op het plan aangegeven.

b) Materialen

- 1) Gevels : rode ruwe gevelsteen
- 2) Bedekking van de schuine daken :
 - .ofwel pannen,
 - .ofwel leien,
 - .ofwel, voor flauw hellende daken, dakvilt.

Opm. : Indien de garages afzonderlijk worden gebouwd, bepaalt de eerstbouwende binnen de op het plan afgebakende stroken, de helling en de aard van de dakbedekking.

Artikel 5.

Strook voor binnenplaatsen en tuinen

1. Bebouwing

Bergplaatsen en hokken waarvan de gezamenlijke oppervlakte 10% van de perceelsoppervlakte niet overschrijdt, voor de percelen waarvoor geen afzonderlijke stroken voor bijgebouwen werden voorzien op het plan.

Het percent wordt berekend op een maximale perceelsdiepte van 45m.

2. Plaatsing van de gebouwen

a) op niet-hoekperceel

-gevel naar het hoofdgebouw gericht : op minimum 10m uit de achtergevelbouwlijn.

-overige gevels : hetzij op de perceelsgrens, hetzij op min. 3m afstand ervan, met dien verstande dat, indien de achtergrens van het perceel samenvalt met de zijgrens van een ander perceel, de plaatsing op die perceelsgrens slechts is toegelaten vanaf 10m uit het verlengde van de achtergevelbouwlijn bepaald voor dat perceel, behoudens de mogelijkheid van gekoppelde bebouwing ingevolge de bepalingen van 0.04,4° van het voorafgaand artikel.

b) op hoekpercelen

-gevel gericht naar de perceelsgrens waarop de scheidsmuur van het hoofdgebouw wordt gebouwd. Op minimum 3m afstand van die perceelsgrens over een diepte van min. 10m, gemeten vanaf die achtergevelbouwlijn, en op maximum 8,50m afstand van de daarmee evenwijdige voorgevelbouwlijn. Voor de overige diepte : ofwel op de perceelsgrens, ofwel op minimum 3m afstand ervan.

-gevel gericht naar de achtergrens van het perceel en die samenvalt met de zijgrens van een ander perceel. Hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimum 3m afstand ervan met dien verstande dat de plaatsing op die perceelsgrens slechts is toegelaten vanaf 10m uit het verlengde van de achtergevelbouwlijn bepaald voor dat ander perceel, behoudens de mogelijkheid van gekoppelde bebouwing ingevolge de bepalingen van 0.04,4° van het voorafgaand artikel.

-overige gevels : geen beperkingen wat de plaatsing betreft.

3. Bouwhoogte

Gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de daksteen :
max. 3m.

4. Welstand der gebouwen

a) Dakvorm

- 1) van de gebouwen geplaatst op de perceelsgrens : platdak.
- 2) van de overige gebouwen : platdak of schuindak met een maximumhelling van 45°.

b) Materialen

- 1) voor gevels : rode ruwe gevelsteen.
- 2) voor bedekking van schuine daken :
 - .ofwel pannen,
 - .ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen,
 - .ofwel, voor flauw hellende daken, dakvilt.

c) Aanleg van de strook

Het niet bebouwde gedeelte van de strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

Artikel 6.
Voortuinstrook

1. Bestemming en Aanleg

Nà de oprichting van het hoofgebouw en de bijgebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alleen het gedeelte van de grond dat als toegang tot het gebouw wordt aangewend mag verhard worden.

2. Bebouwing

Behoudens de uitsprongen voorzien in 0.04,3° en de afsluitingen voorzien in 0.04,5° van het voorafgaand artikel : alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten.

Artikel 7.
Bijzonder bebouwingswijze

Type f1

1. Bestemming

Bejaardenwoningen, woningen voor gehandicapten, sociale woningen, uitrusting en diensten voor verzorging en ontspanning. Indien sociale woningen worden gebouwd op de benedenverdieping, moeten privé-tuinen worden voorzien van min. 60 m²/per woning.

2. Bebouwingswijze, plaatsing en afmetingen

De gebouwen moeten in één bouwphase worden opgetrokken binnen de op het plan aangeduide bouwzone. De maximale bebouwing wordt vastgelegd door het op het plan vermelde maximale aantal verdiepingen, de maximale bebouwde oppervlakte, de maximale netto-vloerindex, en desgevallend door het maximale aantal woningen. De garages moeten ondergronds worden voorzien, ofwel binnen de bouwzones, ofwel onder de zone die op het plan is aangeduid, ofwel onder beide. Op garages die niet onder gebouwen komen moet een grondlaag van min. 60cm worden geplaatst, behoudens op de maximale hoogte tot bovenkant kroonlijst is gelijk aan het aantal lagen min 1, vermenigvuldigd met 3m, plus 2m.

3. Welstand der gebouwen

a) Dakvorm : vrij met dien verstande dat min. 50% van de dak-basisoppervlakte hellend moet worden uitgevoerd met een helling tussen 25° en 50°.

b) Materialen

-gevels : in rode ruwe gevelsteen van de streek.
-de dakhelling gelijkaardig voor de bouwzone, pannen of leien in horizontale rijen.
De materialen zijn per bouwzone dezelfde.

c) Afsluitingen

In afwijking van de algemene bepalingen kunnen langs de rooi-lijn als afsluiting van voortuinen, binnenplaatsen en tuinen, streekeigen hagen of houten plankenconstructies geplaatst worden met een max.hoogte van 2m t.o.v. het voetpad.
Uitvoering zoals op de tekening blz.7bis is aangegeven.

(1) De terreinoppervlakte (T) die genomen wordt voor de berekening van de vloerindex is deze van de bouwzone die op het plan wordt vermeld.

plaatsen die verhard worden als
terrein voor sport en spel (volley,
basket,...).

4. Aanleg van de plaats

Het niet bebouwde deel van de bouwzone dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alleen het gedeelte van de grond dat als toegang tot de gebouwen dient of als terras, mag worden verhard.

Type f2**1. Bestemming**

Woningen en complementaire gemeenschapsruimte.

Een deel van de bouwzone f2 (max. 500 m2) mag gebruikt worden als detailhandel voor goederen voor dagelijks gebruik op buurt-niveau.

In de bouwzone moet voor de woningen gelegen op de benedenverdieping een privé-tuin van min. 60m2/per woning worden gepland. De tuinen moeten worden gesitueerd langs de centrale voetgangers-
as. Alle woningen op verdiepingen moeten beschikken over gunstig gesitueerde terrassen.

2. Bebouwingwijze, plaatsing der gebouwen en afmetingen

De gebouwen moeten in 1 fase worden opgetrokken binnen de op het plan aangegeven bouwzone. De maximale bebouwing wordt vastgelegd door het maximale aantal verdiepingen, de maximale bebouwd oppervlakte, de maximale vloer-index en het maximaal aantal woningen per bouwzone (zie blz. 27, art. 7, punt2).

De garages moeten ondergronds worden voorzien, ofwel binnen de bouwzones, ofwel onder de zone die op het plan is aangeduid, ofwel onder beide. Op garages die niet onder gebouwen komen moet een grondlaag van min. 60cm worden ge- / De maximale hoogte tot bovenkant kroonlijst is gelijk aan het aantal lagen min 1, vermenigvuldigd met 3m, plus 1m.

3. Welstand der gebouwen**a) Dakvorm**

Vrij met dien verstande dat min. 50% van de dakbasisoppervlakte hellend moet worden uitgevoerd met een helling tussen 25° en 50°.

b) Materialen

-de gevels in ruwe rode gevelsteen.

-de dakbedekking gelijkaardig voor de bouwzone met pannen, of leien in horizontale rijen.

De materialen zijn per bouwzone dezelfde.

c) Afsluitingen

In afwijking van de algemene bepalingen kunnen langs de rooilijn als afsluiting van voortuinen, binnenplaatsen en tuinen, streekeigen hagen of houten plankenconstructies geplaatst worden met een max.hoogte van 2m t.o.v. het voetpad. Uitvoering zoals op de tekening blz.7bis aangegeven.

4. Aanleg van de plaats

Het niet bebouwde deel van de bouwzone dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alleen het gedeelte van de grond dat als toegang tot de gebouwen dient of als terras, mag worden verhard.

plaatst, behoudens op de plaatsen die verhard worden als terrein voor sport en spel (volley, basket,...).

Type f31. Bestemming
Woningen.2. Bebouwingswijze, plaatsing der gebouwen en afmetingen

De gebouwen moeten worden opgetrokken binnen de op het plan aangegeven bouwzone. De maximale bebouwing wordt vastgelegd door het maximaal aantal verdiepingen, de maximale bebouwde oppervlakte, de maximale netto-vloerindex en het maximaal aantal woningen per bouwzone. De garages mogen niet in de bouwzone opgetrokken worden. De woningen kunnen in 1 fase worden opgetrokken, ofwel afzonderlijk. In dit laatste geval is een behoorlijk vergunde verkeveling vereist (zie punt 4).

Per bouwzone moeten minimaal 3 woningen worden gebouwd.

3. Welstand der gebouwena) Dakvorm (gelijktijdig optrekken)

Vrij met dien verstande dat min. 50% van de dakbasisoppervlakte hellend moet worden uitgevoerd met een helling tussen 25° en 50°.

b) Materialen

-de gevels in ruwe rode gevelsteen.

-de dakbedekking gelijkaardig voor de bouwzone met pannen, of leien in horizontale rijen.

De materialen zijn per bouwzone dezelfde.

c) Afsluitingen (gelijktijdig optrekken)

In afwijking van de algemene bepalingen kunnen langs de rooijlijn als afsluiting van voortuinen, binnenplaatsen en tuinen, streekeigen hagen of houten plankenconstructies geplaatst worden met een max.hoogte van 2m t.o.v. het voetpad. Uitvoering zoals op de tekening blz. 7bis is aangegeven.

4. Verkevelingsvoorschriften4.1. Minimumbreedte van de kevels

Gemeten op de voorgevelbouwlijn : 6m.

4.2. Minimumdiepte van de kevels

Aangeduid op het plan (diepte van de bouwzone).

4.3. Plaatsing der gebouwen

De bouwlijn mag per kevel verspringen. De zijgevel moet door de laatstbouwende worden bekleed met gevelsteen.

4.4. Afmetingen der gebouwena) Minimale voorgevelbreedte : 6m.b) Bouwhoogte : overeenkomstig de aanduidingen van art. 1, a.

Het profiel aangeduid in stippellijn kan worden toegestaan voor de gehele bouwblok voor zover dit blok over de totale diepte wordt bebouwd. De eerstbouwende bepaalt het profiel.

4.5. Welstand der gebouwena) Dakvorm

Overeenkomstig de aanduidingen van art. 1, a.

b) Materialen

-de gevel in ruwe rode gevelsteen.

-de dakbedekking in pannen of leien in horizontale rijen.

De eerstbouwende bepaalt per bouwzone de materialen.

4.6. Afsluitingen

Zie algemene bepalingen 0.04, 5°.

4.7. Aanleg van de plaats

Het niet bebouwde deel van de bouwzone dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alleen het gedeelte van de grond dat als toegang tot de gebouwen dient of als terras, mag worden verhard.

Type f4

1. Bestemming

Deze bouwzone is bedoeld als een bouwzone die behoeften moet opvangen van de bewoners in de omgeving. De zone kan worden bestemd voor sociale voorzieningen op buurniveau, gemeenschaps-uitrusting op buurniveau, detailhandel op buurniveau en woningen.

2. Bebouwingswijze, plaatsing der gebouwen en afmetingen

De gebouwen moeten in 1 fase opgetrokken worden binnen de op het plan aangegeven bouwzone. De maximale bebouwing wordt vastgelegd door het maximaal aantal verdiepingen, de maximale bebouwings oppervlakte, de maximale netto-vloerindex en het maximaal aantal woningen per bouwzone.

De nodige garages moeten ondergronds worden opgetrokken. Op de garages moet een laag teelaarde van voldoende dikte geplaatst behoudens op de plaatsen die verhard worden als terrein voor spel (o.a. volley, basket).

3. Welstand der gebouwen

a) Dakvorm

Vrij met dien verstande dat min. 50% van de dakbasisoppervlakte hellend moet worden uitgevoerd met een helling tussen 25° en 50°.

b) Materialen

-de gevels in rode ruwe gevelsteen.

-de dakbedekking gelijkaardig voor de bouwzone met pannen, of leien in horizontale rijen.

De materialen zijn per bouwzone dezelfde.

c) Afsluitingen

In afwijking van de algemene bepalingen kunnen langs de rooiflijn als afsluiting van voortuinen, binnenplaatsen en tuinen, streekeigen hagen of houten plankenconstructies geplaatst worden met een max.hoogte van 2m t.o.v. het voetpad. Uitvoering zoals op de tekening blz.7bis is aangegeven.

4. Aanleg van de plaats

Het niet bebouwde deel van de bouwzone dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alleen het gedeelte van de grond dat als toegang tot de gebouwen dient of als terras, mag worden verhard.

Opm.: De verkavelings- en bouwaanvragen zullen steeds onderworpen worden aan het advies van de stedenbouwkundige ontwerper.

Artikel 8.

Plaatsen bestemd voor openbare gebouwen en/of gebouwen met een
publieke bestemming (g)

1. Bestemming

Gemeenschapsruimte.

2. Bebouwingswijze, plaatsing der gebouwen en afmetingen

De aangeduide zone kan volledig worden bebouwd met een max.
hoogte van 4m.

3. Welstand der gebouwen

a) Dakvorm

Vrij met dien verstande dat min. 50% van de dakbasisoppervlakte hellend moet worden uitgevoerd met een helling tussen 25° en 50°.

b) Materialen

- de gevels in roodbruine baksteen van de streek.
- de dakhelling gelijkaardig voor de bouwzone met pannen, leien of shingles in horizontale rijen.

c) Afsluitingen

Zie algemene bepalingen 0.04,5°.

Artikel 9.Groengebieden

De groengebieden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu.

Ze zijn eveneens bestemd voor het scheppen van een aangenaam en fraai woonklimaat.

-de parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al of niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen (P); in dit gebied zijn geen gesloten constructies toegelaten (wel keert, hoekjes, schuilhuisjes, pergola's en dgl.); het gebied moet maximaal als groene ruimte worden aangelegd, beplant met hoogstammen en minimaal verhard worden; de bebouwing in dit gebied mag max. 10% bedragen.

-gebieden voor verkeersgroen dienen om de wegenis en de omgeving te verfraaien en sommige nadelige effecten van het verkeer op te vangen (V); in deze gebieden mogen buiten de beplanting enkel toegangen naar percelen aangelegd worden.

Artikel 10.Plaatsen bestemd voor spel (sp)1. Bestemming

Speelterrein voor peuters, kleuters en jonge schoolkinderen.

2. Bebouwing

Enkel elementen i.v.m. de bestemming zijn toegelaten.

Artikel 11.Plaats bestemd voor sport en spel (SP)1. Bestemming

Terrein om te spelen en de beoefening van niet-competitie gebonden sport (trapveld, jeugdbewegingen,...).

2. Bebouwing

Alle constructies verboden met uitzondering van afsluitingen, banken, schuilhoekjes.

Artikel 12.

Plaatsen bestemd voor de inwendige ontsluiting van een woongebied
(woonerf - woonstraat)

1. Bestemming

Het is een gebied voor voetgangers, spelende kinderen en rijverkeer, waar ^{door} het tracé, de inrichting van het gebied en het gebruik van de materialen, duidelijk gemaakt wordt dat het rijverkeer een ondergeschikte positie heeft.

2. Bebouwing

Alle constructies zijn verboden, met uitzondering van schuilhuisjes, kearthoekjes, plantenbakken, straatmeubilering, speelplekken en toegangen tot de ondergrondse garages.

3. Aanleg van de plaats

De zone bestaat uit een verhard gedeelte én groenaanleg. De verharding moet duidelijk onderscheiden zijn van deze van de wegen voor verkeer. De tracering en de aanleg zijn zodanig dat slechts een beperkte snelheid mogelijk is. Dit wordt verwezenlijkt door knikken in het tracé, het plaatsen van hindernissen en drempels. De verlichtingsapparatuur en de lichtsterkte moeten worden aangepast aan de woonfunctie.

Artikel 13.

Afwijkingen voor reeds gevormde percelen

- a) Voor de percelen die gevormd zijn vóór 22 april 1962 of die grenzen aan een blinde zijgevel, kan afwijking van de afmetingen der bouwpercelen en van de bebouwingswijze, zoals voorgeschreven door de voorgaande artikelen, toegestaan of opgelegd worden.
- b) Afwijking van de bepalingen van de voorgaande artikelen en van de aanduidingen op het plan kan, voor zoveel nodig, worden toegestaan voor de percelen die gelegen zijn in een verkaveling voor woningbouw, verricht vóór of in uitvoering op 22 april 1962, wanneer de verkaveling werd of wordt verricht overeenkomstig een plan dat door het bestuur van de stedenbouw gunstig werd geadviseerd.
Dezelfde afwijking kan worden toegestaan wanneer de verkaveling werd of wordt verricht overeenkomstig een verkavelingsvergunning verleend na 22 april 1962 en vóór de datum van de inwerkingtreding van het onderhavige bijzonder plan van aanleg, voor zover de verkavelingsvergunning afwijkt van de bepalingen van de voorgaande artikelen en/of de aanduidingen op het plan.
- c) Wanneer de afmetingen van een op 22 april 1962 bestaand perceel kleiner zijn dan die voorgeschreven in de voorgaande artikelen, kan een ruil- of herverkaveling met de in de omgeving liggende percelen in strijd met de voorschriften van die artikelen worden toegestaan, voor zover de afmetingen van de ruil- of herverkavelde percelen drie-vierde overschrijden van de afmetingen bepaald in de voorgaande artikelen.

Bijlage 3: stedenbouwkundige voorschriften verkaveling V011/08

Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Mortsel in zitting van

Bij bevel

De secretaris

De voorzitter van de gemeenteraad

Eva Wuyts

Walter Duré

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan op het gemeentehuis ter inzage van het publiek is geweest tijdens het openbaar onderzoek van tot

Namens het College

Bij bevel

De secretaris

De burgemeester

Eva Wuyts

Ingrid Pira

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Mortsel in zitting van

Bij bevel

De secretaris

De voorzitter van de gemeenteraad

Eva Wuyts

Walter Duré

Gezien en goedgekeurd door de deputatie in zitting van

In opdracht

De provinciegriffier
Danny Toelen

De gouverneur
Cathy Berx

Bijlage aan het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van
.....

In opdracht

De provinciegriffier
(w.g.)
Danny Toelen

De gouverneur
(w.g.)
Cathy Berx

Voor eensluidende kopie;
Voor de provinciegriffier,
Het Departementshoofd,

Wim Lux