

Gemeente Mortsel
Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
“Ter Linden”
Stedenbouwkundige voorschriften
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), 25.06.2010 (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

Artikel 0: Algemene bepalingen	4
0.1. Terminologie	4
0.2. Algemeen geldende voorschriften	5
0.2.1. Bestaande vergunde gebouwen.....	5
0.2.2. Waterbeheer.....	5
0.2.3. Reliëfwijzigingen.....	6
0.2.4. Uitsprongen uit het gevelvlak	6
0.2.5. Dakvensters en dakkapellen	6
0.2.6. Efscheidingen.....	6
0.2.7. Technische installaties	7
0.2.8. Hoogspanningscabine	7
Artikel 1: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen	8
1.1. Zone A: woon- en zorgcentrum	8
1.1.1. Bestemming.....	8
1.1.2. Inrichting	8
1.2. Zone B: seniorenhuisvesting	10
1.2.1. Bestemming.....	10
1.2.2. Inrichting	10
Artikel 2: Zone voor de verweving van gemeenschapsvoorzieningen en wonen..	12
2.1. Bestemming	12
2.2. Inrichting	12
Artikel 3: Zone voor de verweving van wonen en groen.....	14
3.1. Bestemming	14
3.2. Inrichting	14
Artikel 4: Zone voor de verwezenlijking van een woonaanbod	16
4.1. Zone A	16
4.1.1. Bestemming.....	16
4.1.2. Inrichting	16
4.2. Zone B	18
4.2.1. Bestemming.....	18
4.2.2. Inrichting	18
Artikel 5: Zone voor groepswoningbouw	20
5.1. Bestemming	20
5.1.1. Inrichting	20
Artikel 6: Strook voor wonen in aaneengesloten bebouwing.....	22
6.1. Bestemming	22
6.2. Inrichting	23
6.2.1. Verkavelingsvoorschriften	23
6.2.2. Bebouwingsvoorschriften	23
Artikel 7: Strook voor wonen in halfopen bebouwing.....	25
7.1. Bestemming	25

7.2. Inrichting	25
7.2.1. Verkavelingsvoorschriften	25
7.2.2. Bebouwingsvoorschriften	26
Artikel 8: Strook voor de verweving van wonen en kantoren	27
8.1. Bestemming	27
8.2. Inrichting	27
8.2.1. Bebouwingsvoorschriften	27
Artikel 9: Strook voor bijgebouwen	29
9.1. Bestemming	29
9.2. Inrichting	29
9.2.1. Bebouwing.....	29
Artikel 10: Tuinstrook	30
10.1. Bestemming	30
10.2. Inrichting	30
10.2.1. Bebouwing.....	30
10.2.2. Aanleg van de zone.....	31
Artikel 11: Voortuinstrook	32
11.1. Bestemming	32
Artikel 12: Groenzone met erffunctie	33
12.1. Bestemming	33
12.2. Inrichting	33
12.2.1. Bebouwing.....	33
12.2.2. Aanleg van de zone.....	33
12.3. Overgangsbepalingen	34
Artikel 13: Openbare wegenis	35
13.1. Bestemming	35
13.2. Inrichting	35
13.2.1. Toelaatbare werken.....	35
13.2.2. Verboden werken	35
Artikel 14: Indicatieve aanduiding zone in te richten voor parkeren	36
14.1. Bestemming	36
14.2. Inrichting	36
Artikel 15: Indicatieve aanduiding zone in te richten als kiss and ride	37
15.1. Bestemming	37
15.2. Inrichting	37
Artikel 16: Indicatieve aanduiding wandel- en fietspaden	38
16.1. Bestemming	38
16.2. Inrichting	38

Artikel 0: Algemene bepalingen

0.1. Terminologie

Voor de toepassing van deze stedenbouwkundige voorschriften wordt verstaan onder:

Aaneengesloten bebouwing:

bebouwingwijze waarbij minstens drie gebouwen een harmonisch geheel vormen, met aaneengesloten voorgevels en waarvan de vrijstaande gevels afgewerkt worden als kopgevels;

Achtergevelbouwlijn:

denkbeeldige lijn die wordt uitgezet vanaf de voorgevelbouwlijn over de toegelaten bouwdiepte;

Afstand tot de perceelsgrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de perceelsgrens van het bestaande kadastrale perceel of een ontworpen kavel;

Afstand tot de zonegrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de zonegrens zoals aangeduid op het plan;

Bijgebouw:

een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

Bouwlagen:

het aantal bewoonbare verdiepingen;

Bouwstrook (of strook voor bebouwing):

strook of zone waarin een woning kan worden opgericht;

Bouwvrije zijtuintrook:

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 strook voor bebouwing;

Constructie:

elk bouwwerk van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is;

Gebouw:

een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte;

Gebouwencomplex:

fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen, die samen een functioneel geheel vormen;

Halfopen bebouwing:

bebouwingwijze waarbij twee gebouwen een harmonisch geheel vormen, met aaneengesloten voorgevels en waarvan de vrijstaande gevels afgewerkt worden als kopgevels;

Hoekgebouw:

gebouw opgericht op een perceel dat aan twee straten paalt op de plaats waar deze elkaar kruisen;

Huizenblok:

groep van één of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt;

Kopgebouw:

gebouw aan één der uiteinden van een huizenblok, waarvan de vrijstaand zijgevel als een voorgevel is afgewerkt;

Kroonlijsthoogte:

afstand vanaf het straatniveau (maaiveld) tot aan de bovenkant van de dakgoot;

Meergezinswoning:

een gebouw dat blijkens de inrichting hoofdzakelijk voor permanent wonen geschikt is en dat ingedeeld werd in meer dan één woongelegenheden;

Nokhoogte:

afstand vanaf het straatniveau (maaiveld) tot aan het hoogste punt van het gebouw;

Perceelsgrens:

de grens van een perceel, overeenkomstig de kadastrale aanduidingen;

Terreinbezetting:

de oppervlakte van de projectie van een constructie, een gebouw of een gebouwencomplex (buitenmuren en ondergrondse constructies inbegrepen en uitsprongen, terrassen, e.d. niet inbegrepen) op de grond, uitgedrukt in procent t.o.v. de totale oppervlakte van de bestemmingszone of t.o.v. de totale perceelsoppervlakte waarbinnen het gebouw of de gebouwen gelegen zijn;

Tuinstrook:

de zone gelegen achter de strook voor bebouwing;

Vloeroppervlakte (V)

De vloeroppervlakte is de som van alle bruikbare vloeroppervlakten, waarvan de zoldering boven het maaiveld uitsteekt.

- alle auto- en andere bergplaatsen, alsook terrasoppervlakte, meegerekend.
- de bruikbare vloeroppervlakte begint bij een vrije hoogte van 1,50 m, eventuele scheidingswanden en buitenmuren meegerekend.

Vloerterrein (V/T)

De Vloer/Terrein index is de verhouding tussen de vloeroppervlakte en de oppervlakte van de totale (bestemmings)zone.

Voorgevelbouwlijn:

denkbeeldige lijn die de grens vormt van de voortuinstrook en de bouwstrook; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel;

Woning:

een gebouw of een deel ervan dat vergund is als woning, dat blijkens de inrichting hoofdzakelijk voor permanent wonen geschikt is en dat niet verkrot is;

Zone (of bestemmingszone):

grondoppervlakte met eigen stedenbouwkundige voorschriften.

0.2. Algemeen geldende voorschriften

0.2.1. Bestaande vergunde gebouwen

Bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen en constructies kunnen in hun hoedanigheid behouden blijven ook al stemmen deze niet overeen met de bestemmings- en/of inrichtingsvoorschriften.

0.2.2. Waterbeheer

Rechtstreekse lozing van het afvalwater in waterlopen is verboden.

0.2.3. Reliëfwijzigingen

Wijzigingen van het reliëf mogen geen invloed hebben op de waterhuishouding en op de natuurlijke loop van het hemelwater van de aanpalende eigendommen. Hoogteverschillen worden op eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen.

0.2.4. Uitsprongen uit het gevelvlak

Uit de voorgevel:

- erkers, balkons: maximumuitsprong van 50 cm op minimum 2,5 m boven het trottoirniveau en op minimum 50 cm van het verlengde van elke scheidsmuur;
- luifels: maximumuitsprong 1 m op minimaal 2,5 m boven het trottoirniveau.

Uit de vrijstaande zijgevel:

- alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet bevinden in een bouwrijze zijtuinstrook.

Uit de achtergevel:

- terrassen, balkons: maximum 2 meter uitsprong op minimum 2 m afstand van elke perceelgrens;
- erkers zijn verboden.

0.2.5. Dakvensters en dakkapellen

Gevallen waarin oprichting is toegelaten:

- op het achterste dakvlak : steeds toegelaten;
- op het driehoekig dakvlak van een schilddak: steeds verboden;
- op het voorste dakvlak: slechts toegelaten indien de dakhelling 40 graden overschrijdt.

Plaats van oprichting:

- 0,40 m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minimum 1 m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.

Afmetingen:

- maximum breedte: 1/3 van de gevelbreedte met een maximum van 3 m per dakvenster en een onderlinge afstand van tenminste 2 m.
- de totale hoogte bedraagt maximaal de helft van de hoogte van het dak van het hoofdgebouw.

0.2.6. Efscheidingen

In de voortuinstrook op de perceelsgrenzen:

- hagen in streekeigen gewassen, degelijke houten planken constructies of een muurtje in gevelsteen, tot een maximale hoogte van 2 meter;
- efscheidingen op de rooilijn zijn maximaal 40 cm hoog.

In de tuinstrook:

- een afsluitingsmuur in baksteen of in een degelijke houten planken constructie is toegelaten in het verlengde van de gemene muur van de hoofdgebouwen tot een maximale hoogte van 2 meter en een maximale diepte van 3 meter achter de achtergevelbouwlijn;
- op de andere perceelsgrenzen zijn enkel hagen in streekeigen gewassen of

degelijke houten planken constructies tot een hoogte van max. 2 meter toegelaten.

0.2.7. Technische installaties



Alle technische installaties (zoals bvb. verwarmingsinstallatie, airconditioning, ventilatie, liftkoker) zijn te voorzien binnen het maximum toegelaten bouwprofiel, tenzij hiernavolgend anders bepaald.

0.2.8. Hoogspanningscabine

In alle zones kan, indien noodzakelijk, van de stedenbouwkundige voorschriften afgeweken worden voor het plaatsen van een hoogspanningscabine.

Artikel 1: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

(categorie van gebiedsaanduiding 9: gemeenschapsvoorzieningen)

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
<p>Artikel 1: Zone voor gemeenschaps- voorzieningen</p> <p> A</p> <p> B</p>	<p>1.1. Zone A: woon- en zorgcentrum</p> <p>1.1.1. Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor de huisvesting van senioren, incl. dienstverlening en/of andere gemeenschapsvoorzieningen.</p> <p>1.1.2. Inrichting</p> <p>De bestemming wordt gerealiseerd volgens een globaal project, rekening houdend met de hierna aangegeven bebouwingscoëfficiënten en voorschriften.</p> <p>De maten binnen deze zone zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van een kadastrale ondergrond. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.</p> <p>Maximale terreinbezetting</p> <p>75% van de totale oppervlakte van de bestemmingszone A komt in aanmerking voor bebouwing. Maximaal 10% van de zone mag verhard worden voor o.a. toegangswegen, terrassen, brandwegen, parkeerplaatsen en fietsstallingen. Het overige deel komt in aanmerking voor groenaanleg.</p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met natuurlijke en waterdoorlatende materialen, het gebruik van een gedeelte niet-waterdoorlatende materialen kan toegestaan worden om de toegankelijkheid van de gebouwen voor bewoners en voor personen met verminderde mobiliteit te waarborgen.</p>	<p>De zone is bestemd voor de oprichting van een nieuw woon- en zorgcentrum, en omvat de gronden langs Hollandse Tuin die in eigendom zijn van de stad Mortsel.</p> <p>Het is de bedoeling om de architect zoveel mogelijk ruimte te laten om de doelstelling te realiseren. De inrichtingsvoorschriften bepalen de grenzen waarbinnen gewerkt moet worden.</p> <p>Uitgangspunt 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.</p> <p>De totale oppervlakte van de bestemmingszone A op het grafisch plan bedraagt 4893 m² (kadastraal bepaald). Een terreinbezetting van 75% komt overeen met een 'footprint' voor het gebouw van +/- 3670 m².</p> <p>Verhardingen worden tot een minimum beperkt. Dit verhardingspercentage vertegenwoordigt +/- 490 m².</p>

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
	<p>Hoofdgebouwen</p> <p>Plaatsing van de gebouwen Binnen de op het grafisch plan aangegeven bestemmingszone.</p> <p>Afmetingen van de gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> - bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> - max. 3 bouwlagen (gelijkvloers en twee verdiepingen); - max. 11 meter; - het aanbrengen van een technische verdieping bovenop de 3 bouwlagen (dus bovenop de maximale bouwhoogte van 11 m) is toegelaten voor zover de hoogte ervan maximaal 3 meter bedraagt en voor zover deze begrepen is binnen een hoek van 45°, gemeten vanaf de uiterste buitenrand van het dak. <p>Welstand van de gebouwen</p> <p>Dakvorm Platte daken</p> <p>Materialen Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.</p> <p>Aanleg van de zone De niet-bebouwde en niet-verharde delen van de zone worden aangelegd als tuin en als dusdanig gehandhaafd.</p> <p>Interne wegenis en parkeerplaatsen Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal beoordeeld worden m.b.t. de parkeer- en fietsstalplaatsen voor werknemers, bewoners en bezoekers. Er dient minimaal aan volgende normen te worden voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Per 3 wooneenheden (kamers, serviceflats of andere) wordt minimaal 1 parkeerplaats voorzien, vermeerderd met 1 parkeerplaats per schijf van 10 woningen of kamers. - Minimaal 6% van de voorziene parkeerplaatsen dient te worden 	<p>De term duurzame materialen dient ruim geïnterpreteerd te worden: materialen die op zich duurzaam zijn, maar ook materialen die kunnen bijdragen tot een duurzaam en energiezuinig project.</p> <p>Een gedeelte van de zone mag worden ingericht als privé-tuin voor dementerenden, die afgesloten dient te worden. Rekening houdend met het bebouwings- en verhardingspercentage is hiervoor minimaal 15% van de zone beschikbaar (+/- 735 m²).</p>

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
	<p>voorbehouden voor personen met een handicap.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minimaal de helft van parkeerplaatsen moet ondergronds worden aangelegd. - Een gedeelte van de vereiste parkeerplaatsen kan mits akkoord van de stad Mortsel voorzien worden binnen de "zone in te richten voor parkeren" (aangeduid op het grafisch plan). Dit gedeelte dient als publiek toegankelijke parking aangelegd te worden en volgens de voorschriften van Artikel 14: Indicatieve aanduiding zone in te richten voor parkeren. - Binnen de zone is tevens 1 fietsstalplaats per 5 woningen of kamers te voorzien voor de gebruikers, bewoners en werknemers van de functie. 	
	<p>1.2. Zone B: seniorenhuisvesting</p> <p>1.2.1. Bestemming Deze zone is bestemd voor de huisvesting van senioren, incl. dienstverlening.</p> <p>1.2.2. Inrichting</p> <p>Bebouwing Volgende handelingen kunnen toegelaten worden mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de eventuele waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het betrokken gebied:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het afbreken van het bestaande gebouw of bestaande constructies; - verbouwen, herbouwen binnen het bestaande bouwvolume; <p>Uitbreidingen van het bestaande volume kunnen in beperkte mate toegestaan worden, indien dit noodzakelijk is voor de woonkwaliteit, leefbaarheid en/of veiligheid van het gebouw.</p> <p>Maximale terreinbezetting De maximale terreinbezetting dient beperkt te blijven tot de kleinste</p>	<p>Zone B omvat het bestaande complex van 36 serviceflats. Het is de bedoeling dat dit gebouw behouden blijft.</p>  <p>De toelaatbare werken betreffen het onderhouden, het in stand houden, verbouwen en eventueel afbreken en herbouwen van het bestaande gebouw. Beperkte uitbreidingen zijn eveneens toegestaan indien hiermee de kwaliteit voor de bewoners kan verbeterd worden of voor de</p>

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
	<p>rechthoek rond het bestaande gebouw binnen de zone.</p> <p>Aanleg van de zone</p> <p>Groenaanleg De niet-bebouwde en niet-verharde terreingedeelten worden aangelegd als tuin of zoals de aangrenzende groenzone met erffunctie, volgens de voorschriften van Artikel 12: Groenzone met erffunctie.</p> <p>Interne wegenis Het aanleggen van verhardingen binnen deze zone kan enkel worden toegestaan voor terrassen en de strikt noodzakelijke toegang tot de gebouwen.</p>	<p>veiligheid. De terreinbezetting van het bestaande gebouw bedraagt 55%.</p> <p>Het gebouw en zijn omgeving dienen zich te integreren in de omgevende publieke ruimte. De niet-bebouwde gedeelten van de zone zijn dan ook publiek toegankelijk, volledig rondom het gebouw, met uitzondering van de eventuele bestaande tuintjes en terrassen van de serviceflats op het gelijkvloers. Voor het overige worden verhardingen tot een minimum beperkt.</p>

Artikel 2: Zone voor de verweving van gemeenschapsvoorzieningen en wonen


(categorie van gebiedsaanduiding 1a: woongebied)

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
<p>Artikel 2: zone voor de verweving van gemeenschaps- voorzieningen en wonen</p> 	<p>2.1. Bestemming Deze zone is bestemd voor wonen, gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut.</p> <p>2.2. Inrichting</p> <p>Bebouwing Volgende handelingen kunnen toegelaten worden mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de eventuele waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het betrokken gebied: verbouwen en uitbreiden. Uitbreidingen van het bestaande volume kunnen beperkt worden toegestaan indien dit noodzakelijk is voor het goede functioneren van het gebouw en uit esthetisch oogpunt verantwoord is. Deze uitbreidingen moeten een fysisch geheel vormen met het bestaande gebouw en waar mogelijk aansluiten met het bestaande dakprofiel. In ieder geval dient de hoogte beperkt te blijven tot maximum 5 bouwlagen.</p> <p>Maximale terreinbezetting Alle verbouwingen, eventuele uitbreidingen en herbouw moeten gerealiseerd worden binnen de bestemmingszone. 75% van de totale oppervlakte van deze zone mag bebouwd worden.</p> <p>Aanleg van de zone</p> <p>Groenaanleg De niet-bebouwde en niet-verharde terreingedeeltes worden aangelegd zoals de aangrenzende groenzone met erffunctie, volgens de voorschriften van Artikel 12: Groenzone met erffunctie.</p>	<p>De zone omvat het huidige woon- en zorgcentrum 'Meerminne', bestaande uit een rusthuis met 90 erkende wooneenheden, 47 erkende serviceflats, een erkend lokaal dienstencentrum en een administratief gedeelte. Het complex serviceflats en het lokaal dienstencentrum (met centrale keuken) blijven in principe behouden. Voor het overige gedeelte is op dit moment nog niet beslist welke functies concreet zullen worden ingevuld. De bestemming gemeenschapsvoorzieningen blijft behouden en er wordt verder onderzocht of delen van het gebouw kunnen omgevormd worden naar wooneenheden.</p>  <p>Het bestaande volume wordt beschouwd als het maximaal realiseerbare binnen deze zone, maar uitbreidingen kunnen wel beperkt worden toegestaan, indien dit noodzakelijk is. Het bestaande gebouw vertegenwoordigt een terreinbezetting van +/- 65%. Het gebouw en zijn omgeving dienen zich te integreren in de</p>

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
	<p>Interne wegenis Het aanleggen van verhardingen binnen deze zone kan enkel worden toegestaan om toegang te geven tot de gebouwen, voor brandwegen en om parkeerplaatsen en fietsenstalplaatsen te voorzien. De toegankelijkheid voor personen met verminderde mobiliteit moet steeds gewaarborgd zijn.</p>	<p>omgevende publieke ruimte. De niet-bebouwde gedeelten van de zone zijn dan ook publiek toegankelijk, volledig rondom het gebouw. Verhardingen worden tot een minimum beperkt.</p>

Artikel 3: Zone voor de verweving van wonen en groen



(categorie van gebiedsaanduiding 1a: woongebied)

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
<p>Artikel 3: Zone voor de verweving van wonen en groen</p> 	<p>3.1. Bestemming De zone is bestemd voor de verweving van wonen en groen.</p> <p>3.2. Inrichting De bestemming wordt gerealiseerd volgens een globaal project, rekening houdend met de hierna aangegeven bebouwingscoëfficiënten en voorschriften.</p> <p>Maximale terreinbezetting 35% van de totale oppervlakte van de bestemmingszone A (hoofdgebouwen en bijgebouwen, incl. stoepen, terrassen en veranda's). De maximale V/T index bedraagt 0,70.</p> <p>Hoofdgebouwen Plaatsing van de gebouwen Binnen de op het grafisch plan aangegeven bestemmingszone.</p> <p>Aantal woningen minimaal 6 - maximaal 9.</p> <p>Afmetingen van de gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none">- bouwhoogte:<ul style="list-style-type: none">- max. 3 bouwlagen (gelijkvloers, verdieping en dakverdieping);- max. 11 meter;- de bouwhoogte moet echter steeds begrepen worden binnen een hoek van 45°, te meten vanaf de grens van de tuinstroken, aangeduid op het grafisch plan.	<p>De gronden ten zuiden van de Elf Julistraat zijn eveneens in eigendom van de stad Mortsel. Deze gronden vervullen een belangrijke rol als groene ruimte met mogelijkheden voor sport en spel in het stadsweefsel en worden grotendeels voor deze functie behouden.</p> <p>Een beperkt deel van de gronden komt in aanmerking voor de realisatie van een kleinschalig sociaal woonproject, dat onderdeel uitmaakt van het Bindend Sociaal Objectief. Binnen de aangeduide zone kan het stadsbestuur een dergelijk project realiseren. Het overige deel van de gronden wordt opgenomen in de groenzone.</p> <p>De oppervlakte van de zone (kadastraal bepaald) is 1820 m². Deze terreinbezetting komt overeen met een oppervlakte van +/- 637 m². De V/T index bepaalt een maximale vloeroppervlakte van +/- 1274 m².</p> <p>De zone wordt op het grafisch plan ruim omschreven, zodanig dat er ruimte is voor een kwalitatief project dat zich inpast in de omgevende groenzone en er een ruimtelijke meerwaarde aan geeft. Opdat het project voldoende kleinschalig blijft, is de terreinbezetting laag gehouden. Het is de bedoeling om de architect zoveel mogelijk ruimte te laten om de doelstelling te realiseren. De inrichtingsvoorschriften bepalen de grenzen waarbinnen gewerkt moet worden.</p> <p>Het project moet zich maximaal integreren in de publieke groenzone en ingeplant worden zo ver mogelijk weg van de achtertuinen van de bebouwing langs Kerkstraat. De parkeerplaatsen worden tussen het nieuwe project en de bebouwing langs Kerkstraat ingeplant en moeten zo zorgen voor een overgang.</p>

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
	<p>Welstand van de gebouwen</p> <p>Dakvorm Dakvorm is vrij.</p> <p>Materialen Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.</p> <p>Aanleg van de zone</p> <p>Interne wegenis en parkeerplaatsen Maximaal 20% van de oppervlakte van bestemmingszone A mag verhard worden om toegang te geven tot de gebouwen, eventuele brandwegen en parkeerplaatsen. Per wooneenheid wordt minimaal 1 parkeerplaats voorzien binnen de bestemmingszone A. Alle verhardingen dienen te gebeuren met natuurlijke en waterdoorlatende materialen, de toegankelijkheid voor personen met verminderde mobiliteit moet echter steeds gewaarborgd zijn.</p> <p>Groenaanleg De niet-bebouwde en niet-verharde terreingedeelten worden aangelegd als tuin en/of zoals de aangrenzende groenzone met erffunctie, volgens de voorschriften van Artikel 12: Groenzone met erffunctie. Het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden toegestaan voor de oprichting van gebouwen en het nemen van toegang tot deze gebouwen en binnen een strook van 5 meter rond deze gebouwen.</p>	<p>De term duurzame materialen dient ruim geïnterpreteerd te worden: materialen die op zich duurzaam zijn, maar ook materialen die kunnen bijdragen tot een duurzaam en energiezuinig project.</p> <p>Aansluitend aan de woningen kunnen tuinen worden voorzien. De eventuele openbare groenaanleg aan het gebouw dient zich te integreren in de omgevende publieke ruimte.</p>

Artikel 4: Zone voor de verwezenlijking van een woonaanbod

(categorie van gebiedsaanduiding 1a: woongebied)

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
<p>Artikel 4: Zone voor de verwezenlijking van een woonaanbod</p> <p> A</p> <p> B</p>	<p>4.1. Zone A</p> <p>4.1.1. Bestemming De zone is bestemd voor de verwezenlijking van een woonaanbod.</p> <p>4.1.2. Inrichting De bestemming wordt gerealiseerd volgens een globaal project, rekening houdend met de hierna aangegeven bebouwingscoëfficiënten en voorschriften.</p> <p>Maximale terreinbezetting 75% van de totale oppervlakte van de bestemmingszone A (hoofdgebouwen en bijgebouwen, incl. stoepen, terrassen en veranda's). De maximale V/T index bedraagt 1,5.</p> <p>Hoofdgebouwen</p> <p>Plaatsing van de gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none">- Binnen de op het grafisch plan aangegeven bestemmingszone;- ten opzichte van de grens met de aanpalende percelen langs Vestinglaan wordt minimaal 3 meter afstand tot de zonegrenzen bewaard, een koppeling met de strook voor bijgebouwen is toegestaan, voor zover op het profiel (d.) van deze strook wordt aangesloten. <p>Aantal woningen minimaal 4 - maximaal 6.</p>	<p>Het perceel waar zich heden de sociale dienst bevindt kan vrijkomen bij de ingebruikname van het nieuwe dienstencentrum en komt in aanmerking voor de realisatie van een kleinschalig sociaal woonproject, dat onderdeel uitmaakt van het Bindend Sociaal Objectief. Binnen de aangeduide zone kan het stadsbestuur een dergelijk project realiseren.</p> <p>De oppervlakte van de zone (kadastraal bepaald) is 600 m². Deze terreinbezetting komt overeen met een oppervlakte van +/- 450 m². De V/T index bepaalt een maximale vloeroppervlakte van 900 m².</p> <p>Ook hier is het de bedoeling om de architect zoveel mogelijk ruimte te laten om de doelstelling te realiseren. De inrichtingsvoorschriften bepalen de grenzen waarbinnen gewerkt moet worden.</p>



Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
	<p>Afmetingen van de gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> - bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> - max. 3 bouwlagen (gelijkvloers, verdieping en dakverdieping); - kroonlijsthoogte max. 10 meter, nokhoogte max. 12 meter; <p>Welstand van de gebouwen</p> <p>Dakvorm Dakvorm is vrij</p> <p>Materialen Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.</p> <p>Aanleg van de zone</p> <p>Interne wegenis en parkeerplaatsen Enkel de strikt noodzakelijke toegangen tot de gebouwen, de brandwegen en de parkeerplaatsen mogen verhard worden. De toegankelijkheid voor personen met verminderde mobiliteit moet steeds gewaarborgd zijn. Per wooneenheid wordt minimaal 1 parkeerplaats voorzien binnen de bestemmingszone A.</p> <p>Groenaanleg De niet-bebouwde en niet-verharde terreingedeelten worden aangelegd als tuin en/of zoals de aangrenzende groenzone met erffunctie, volgens de voorschriften van Artikel 12: Groenzone met erffunctie. Het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden toegestaan voor de oprichting van gebouwen en het nemen van toegang tot deze gebouwen en binnen een strook van 5 meter rond deze gebouwen.</p>	<p>De term duurzame materialen dient ruim geïnterpreteerd te worden: materialen die op zich duurzaam zijn, maar ook materialen die kunnen bijdragen tot een duurzaam en energiezuinig project.</p> <p>Aansluitend aan de woningen kunnen tuinen worden voorzien. De eventuele openbare groenaanleg aan het gebouw dient zich te integreren in de omgevende publieke ruimte.</p>

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
	<p>4.2. Zone B</p> <p>4.2.1. Bestemming De zone is bestemd voor de verwezenlijking van een woonaanbod.</p> <p>4.2.2. Inrichting De bestemming wordt gerealiseerd volgens een globaal project, rekening houdend met de hierna aangegeven bebouwingscoëfficiënten en voorschriften.</p> <p>Maximale terreinbezetting 60% van de totale oppervlakte van de bestemmingszone B (hoofdgebouwen en bijgebouwen, incl. stoepen, terrassen en veranda's). De maximale V/T index bedraagt 1,8.</p> <p>Hoofdgebouwen</p> <p>Plaatsing van de gebouwen Binnen de op het grafisch plan aangegeven bestemmingszone. Het gebouw wordt verplicht gekoppeld met de aanpalende woning en de voorgevel wordt op de rooilijn geplaatst. Ten opzichte van de achterste zonegrens (aan de zijde van het bestaande RVT) wordt minimaal 3 meter afstand bewaard.</p> <p>Aantal woningen minimaal 1 - maximaal 2.</p> <p>Afmetingen van de gebouwen - overeenkomstig profiel c</p> <p>Welstand van de gebouwen</p> <p>Dakvorm Platte daken</p>	<p>Het bouwblok langs de St.-Benedictusstraat is niet afgewerkt. Op het einde bevindt zich een blinde gevel. Er wordt dan ook een bouwzone voorzien, waarin een kopwoning kan opgericht worden als afwerking van het bouwblok. Dit perceel komt in aanmerking voor de realisatie van een kleinschalig sociaal woonproject, dat onderdeel uitmaakt van het Bindend Sociaal Objectief.</p> <p>De oppervlakte van de zone (kadastraal bepaald) is 195 m². Deze terreinbezetting komt overeen met een oppervlakte van +/- 97 m². De V/T index bepaalt een maximale vloeroppervlakte van 195 m².</p> <p>Ook hier is het de bedoeling om de architect zoveel mogelijk ruimte te laten om de doelstelling te realiseren. De inrichtingsvoorschriften bepalen de grenzen waarbinnen gewerkt moet worden.</p>

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
	<p>Materialen Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen. Alle buitengevels (met uitzondering van de gemene muur) dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.</p> <p>Aanleg van de zone</p> <p>Interne wegenis en parkeerplaatsen Enkel de strikt noodzakelijke toegangen tot de gebouwen, de brandwegen en de parkeerplaatsen mogen verhard worden. De toegankelijkheid voor personen met verminderde mobiliteit moet steeds gewaarborgd zijn. Per wooneenheid wordt minimaal 1 parkeerplaats voorzien binnen de bestemmingszone B.</p> <p>Groenaanleg De niet-bebouwde en niet-verharde terreingedeelten worden aangelegd als tuin en/of zoals de aangrenzende groenzone met erffunctie, volgens de voorschriften van Artikel 12: Groenzone met erffunctie. Het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden toegestaan voor de oprichting van gebouwen en het nemen van toegang tot deze gebouwen en binnen een strook van 5 meter rond deze gebouwen.</p>	<p>De term duurzame materialen dient ruim geïnterpreteerd te worden: materialen die op zich duurzaam zijn, maar ook materialen die kunnen bijdragen tot een duurzaam en energiezuinig project.</p> <p>Aansluitend aan de woningen kunnen tuinen worden voorzien. De eventuele openbare groenaanleg aan het gebouw dient zich te integreren in de omgevende publieke ruimte.</p>

Artikel 5: Zone voor groepswooningbouw




(categorie van gebiedsaanduiding 1a: woongebied)

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
<p>Artikel 5: Zone voor groepswooning- bouw</p> 	<p>5.1. Bestemming Deze zone heeft als bestemming woningbouw onder de vorm van meergezinswoningen.</p> <p>5.1.1. Inrichting</p> <p>Bebouwing Volgende handelingen en werken kunnen toegelaten worden mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de eventuele waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het betrokken gebied:</p> <ul style="list-style-type: none">- het afbreken van de bestaande gebouwen of bestaande constructies;- onderhouds- en instandhoudingswerken;- verbouwen binnen de bestaande bouwvolumes;- herbouwen binnen de bestaande bouwvolumes; <p>Uitbreidingen van de bestaande volumes zijn slechts in beperkte mate toegestaan, indien dit noodzakelijk is voor de woonkwaliteit, leefbaarheid en/of veiligheid van het gebouw: per bouwblok mag de uitbreiding maximaal 5% van het volume van het betreffende bouwblok bedragen en deze dient aan te sluiten bij het betreffende bouwblok.</p> <p>Maximale terreinbezetting De maximale terreinbezetting is 25%.</p> <p>Aanleg van de zone</p> <p>Verhardingen Aansluitend bij de gebouwen kunnen stoepen, terrassen en toegangspaden aangelegd worden.</p>	 <p>Deze zone omvat het bestaande groepswooningbouwproject gelegen tussen Meerminne en Hollandse Tuin.</p> <p>De toelaatbare werken betreffen het onderhouden, het in stand houden, verbouwen en eventueel afbreken en herbouwen van de bestaande gebouwen.</p> <p>Het is niet de bedoeling om uitbreiding van de bestaande gebouwen toe te staan, dit kan slechts in beperkte mate indien dit noodzakelijk is voor de veiligheid.</p> <p>De terreinbezetting van de bestaande gebouwen bedraagt 23%. Er wordt een kleine marge voorzien voor de beperkte uitbreidingen.</p>

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
	<p>Parkeerplaatsen Per woning dient minstens 1 parkeerplaats/autobergplaats te worden voorzien. Deze worden verplicht ondergronds gerealiseerd binnen de bestemmingszone.</p> <p>Groenaanleg De niet-bebouwde en niet-verharde terreingedeelten moeten aangelegd worden als openbaar groen en/of privé-tuinen en als dusdanig gehandhaafd worden.</p>	

Artikel 6: Strook voor wonen in aaneengesloten bebouwing

(categorie van gebiedsaanduiding 1a: woongebied)


Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
<p>Artikel 6: Strook voor aaneengesloten bebouwing</p> <p> a.</p> <p> b.</p> <p> c.</p>	<p>6.1. Bestemming</p> <p>De strook wordt bestemd voor wonen in één- en/of meergezinswoningen. Het oprichten van meergezinswoningen of het verbouwen van bestaande gebouwen tot meergezinswoningen zal enkel worden toegestaan indien in de bouwaanvraag ondubbelzinnig wordt aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen worden voorzien in het aangevraagde bouwproject.</p> <p>Als nevenbestemming zijn vrije beroepen en/of burelen toegelaten tot een maximum van 49% van de totale vloeroppervlakte van de woning of het appartement.</p> <p>In de woningen langs Liersesteenweg, Sint-Benedictusstraat, het eerste deel van de Jacob van Arteveldestraat (van St.-Benedictusstraat tot Hof ter Linden) en het eerste deel van de Kerkstraat (tot Elf Julistraat) kan op de gelijkvloerse verdieping eveneens detailhandel, privé en openbare diensten, kantoren, gemeenschapsuitrusting en aanverwante activiteiten die in functie staan van deze bestemmingen (zoals o.a. werkplaatsen, opslagruimten, bureelruimte, sanitair) toegestaan worden op de gelijkvloerse verdieping. Ambachtelijke bedrijven en horeca worden niet toegelaten.</p> <p>Wanneer het gelijkvloers gebruikt wordt voor andere bestemmingen dan wonen, moet (bij verbouwing of nieuwbouw) in de voorgevel een afzonderlijke ingang, toegankelijk vanaf het openbaar domein, naar de woonvertrekken op de verdieping voorzien worden. Uitzonderingen kunnen enkel toegestaan worden voor een gevel die smaller is dan zes meter of indien het bewijs geleverd wordt dat de winkelier, zaakvoerder of uitbater effectief boven de zaak woont of indien het een conciërgewoning betreft.</p> <p>Garages op de benedenverdieping zijn niet toegelaten.</p>	<p>De bouwstroken aan de randen van het plangebied zijn grotendeels gerealiseerd zoals ingetekend in het BPA "Ter Linden". De voorschriften dienen echter geactualiseerd te worden en de bouwstroken worden waar mogelijk aangepast aan de bestaande toestand.</p> <p>De hoofdbestemming van deze stroken is wonen.</p> <p>Het oprichten van of het verbouwen tot meergezinswoningen wordt gekoppeld aan het voorzien van voldoende parkeerplaatsen.</p> <p>Vrije beroepen en/of burelen kunnen als nevenbestemming in een deel van de woning steeds toegelaten worden.</p> <p>Handelsfuncties e.d. kunnen enkel op het gelijkvloers worden toegestaan en enkel in de straten zoals hiernaast bepaald.</p> <p>Het verbod op garages, zoals bepaald in het BPA "Ter Linden" blijft gehandhaafd.</p>

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
	<p>6.2. Inrichting</p> <p>6.2.1. Verkavelingsvoorschriften</p> <p>Breedte van de kavels Gemeten op de voorgevelbouwlijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voor aaneengesloten gebouwen: min. 6 meter - max. 9 meter; - voor kopgebouwen: min. 9 meter - max. 12 meter; - voor hoekgebouwen: min. 6 meter - max. 9 meter, vermeerderd met de diepte van de bouwrijze strook aan de zijgevel. <p>Voor bestaande kavels kan hiervan afgeweken worden.</p> <p>Diepte van de kavels Gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimaal de diepte van de strook voor aaneengesloten bebouwing, vermeerderd met 16 meter. <p>Voor bestaande kavels kan hiervan afgeweken worden.</p> <p>Vorm van de kavels De zijgrenzen moeten haaks op de voorgevelbouwlijn worden ontworpen over een diepte die tenminste gelijk is aan de diepte van de strook voor aaneengesloten bebouwing, vermeerderd met de diepte van de voortuinstrook.</p> <p>6.2.2. Bebouwingsvoorschriften</p> <p>Plaatsing van de gebouwen Binnen de stroken voor aaneengesloten bebouwing zoals aangegeven op het grafisch plan.</p> <p>Afmetingen van de gebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minimale voorgevelbreedte: 	<p>Op enkele plaatsen in het plangebied kan in theorie nog (her-) verkaveld worden. Door het opleggen van verkavelingsvoorschriften wordt eveneens voorkomen dat bestaande kavels nog verder opgesplitst worden in té kleine percelen.</p>

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
	<ul style="list-style-type: none"> - de volledige perceelsbreedte voor aaneengesloten gebouwen; - 6 meter voor kopgebouwen. <p>- Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - volgens de op het grafisch plan aangeduide profielen a, b en c, er wordt zoveel als mogelijk aangesloten op het profiel van de aanpalende woning(en). - in de bouwstroken waar profiel c geldt, is de bouwhoogte bij nieuwbouw en bij herbouw verplicht 9 meter (over een bouwdiepte van minimaal 9 meter) <p>Welstand van de gebouwen</p> <p>Dakvorm Volgens de op het grafisch plan aangeduide profielen a, b en c.</p> <p>Materialen Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen.</p> <p>gevels:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gedeelten van scheidsmuren die vrij blijven en eventuele blinde gevels, moeten afgewerkt worden in het gevelmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt of in een duurzaam esthetisch materiaal. <p>dakbedekking:</p> <ul style="list-style-type: none"> - van hellende daken: <ul style="list-style-type: none"> - pannen, leien, zink of koper; - van platte daken: <ul style="list-style-type: none"> - bitumineuze dakbedekking, roofing, grind, groendak. 	<p>Er wordt gestreefd naar een meer homogene bebouwing van de bouwstroken. Vooral in de Kerkstraat en langs de Liersesteenweg is de bestaande bebouwing zeer grillig qua bouwhoogtes en dakvormen. Per bouwstrook wordt daarom eenzelfde profiel opgelegd, volgens de mogelijkheden die de bestaande toestand nog biedt.</p> <p>De term duurzame materialen dient ruim geïnterpreteerd te worden: materialen die op zich duurzaam zijn, maar ook materialen die kunnen bijdragen tot een duurzaam en energiezuinig project. Materiaalgebruik wordt dus ruimer gedefinieerd als in het BPA. Op die manier kan er in de toekomst flexibeler omgesprongen worden met bouwaanvragen.</p>

Artikel 7: Strook voor wonen in halfopen bebouwing


(categorie van gebiedsaanduiding 1a: woongebied)

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
<p>Artikel 7: Strook voor halfopen bebouwing</p> 	<p>7.1. Bestemming</p> <p>De strook wordt bestemd voor wonen in één- en/of meergezinswoningen. Het oprichten van meergezinswoningen of het verbouwen van bestaande gebouwen tot meergezinswoningen zal enkel worden toegestaan indien in de bouwaanvraag ondubbelzinnig wordt aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen worden voorzien in het aangevraagde bouwproject. Als nevenbestemming zijn vrije beroepen en/of burelen toegelaten tot een maximum van 49% van de totale vloeroppervlakte van de woning of het appartement. Garages op de benedenverdieping zijn niet toegelaten.</p> <p>7.2. Inrichting</p> <p>7.2.1. Verkavelingsvoorschriften</p> <p>Breedte van de kavels Gemeten op de voorgevelbouwlijn: min. 9 meter - max. 12 meter. Voor bestaande kavels kan hiervan afgeweken worden.</p> <p>Diepte van de kavels Gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn: - minimaal de diepte van de strook voor aaneengesloten bebouwing, vermeerderd met 16 meter. Voor bestaande kavels kan hiervan afgeweken worden.</p> <p>Vorm van de kavels De zijgrenzen moeten haaks op de voorgevelbouwlijn worden ontworpen</p>	<p>Het merendeel van de bebouwing aan de randen van het plangebied betreft aaneengesloten bebouwing. Een uitzondering hierop betreft de twee gekoppelde woningen in de Vestinglaan. Deze worden dan ook in een strook voor halfopen bebouwing opgenomen.</p>

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
	<p>over een diepte die tenminste gelijk is aan de diepte van de strook voor aaneengesloten bebouwing, vermeerderd met de diepte van de voortuinstrook.</p> <p>7.2.2. Bebouwingsvoorschriften</p> <p>Plaatsing van de gebouwen Binnen de stroken voor halfopen bebouwing zoals aangegeven op het grafisch plan.</p> <p>Afmetingen van de gebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minimale voorgevelbreedte: <ul style="list-style-type: none"> - 6 meter voor kopgebouwen. - Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> - volgens het op het grafisch plan aangeduide profiel a. <p>Welstand van de gebouwen</p> <p>Dakvorm Volgens het op het grafisch plan aangeduide profiel a.</p> <p>Materialen Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen.</p> <p>gevels:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gedeelten van scheidsmuren die vrij blijven en eventuele blinde gevels, moeten afgewerkt worden in het gevelmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt of in een duurzaam esthetisch materiaal. <p>dakbedekking:</p> <ul style="list-style-type: none"> - van hellende daken: <ul style="list-style-type: none"> - pannen, leien, zink of koper; - van platte daken: <ul style="list-style-type: none"> - bitumineuze dakbedekking, roofing, grind, groendak. 	<p>De term duurzame materialen dient ruim geïnterpreteerd te worden: materialen die op zich duurzaam zijn, maar ook materialen die kunnen bijdragen tot een duurzaam en energiezuinig project.</p> <p>Materiaalgebruik wordt dus ruimer gedefinieerd als in het BPA. Op die manier kan er in de toekomst flexibeler omgesprongen worden met bouwaanvragen.</p>

Artikel 8: Strook voor de verweving van wonen en kantoren


(categorie van gebiedsaanduiding 1a: woongebied)

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
<p>Artikel 8: Strook voor de verweving van wonen en kantoren</p> 	<p>8.1. Bestemming</p> <p>De strook wordt bestemd voor de verweving van wonen en kantoren. Het oprichten van meergezinswoningen of het verbouwen van bestaande gebouwen tot meergezinswoningen zal enkel worden toegestaan indien in de bouwaanvraag ondubbelzinnig wordt aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen worden voorzien in het aangevraagde bouwproject.</p> <p>8.2. Inrichting</p> <p>8.2.1. Bebouwingsvoorschriften</p> <p>Plaatsing van de gebouwen</p> <p>Binnen de stroken voor halfopen bebouwing zoals aangegeven op het grafisch plan.</p> <p>Afmetingen van de gebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Minimale voorgevelbreedte:<ul style="list-style-type: none">- 6 meter.- Bouwhoogte:<ul style="list-style-type: none">- volgens het op het grafisch plan aangeduide profiel b. <p>Welstand van de gebouwen</p> <p>Dakvorm</p> <p>Volgens het op het grafisch plan aangeduide profiel b.</p> <p>Materialen</p> <p>Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen.</p>	<p>Het merendeel van de bebouwing aan de randen van het plangebied betreft aaneengesloten bebouwing. Een uitzondering hierop is de vrijstaande woning op de hoek van Hof Ter Linden en de Jacob van Arteveldestraat. Deze wordt dan ook in een specifieke strook opgenomen. De bestemming van deze zone wordt afgestemd op de bestaande toestand.</p> <p>De term duurzame materialen dient ruim geïnterpreteerd te worden: materialen die op zich duurzaam zijn, maar ook</p>

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
	<p>gevels:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gedeelten van scheidsmuren die vrij blijven en eventuele blinde gevels, moeten afgewerkt worden in het gevelmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt of in een duurzaam esthetisch materiaal. <p>dakbedekking:</p> <ul style="list-style-type: none"> - van hellende daken: <ul style="list-style-type: none"> - pannen, leien, zink of koper; - van platte daken: - bitumineuze dakbedekking, roofing, grind, groendak. 	<p>materialen die kunnen bijdragen tot een duurzaam en energiezuinig project.</p> <p>Materiaalgebruik wordt dus ruimer gedefinieerd als in het BPA. Op die manier kan er in de toekomst flexibeler omgesprongen worden met bouwaanvragen.</p>


Artikel 9: Strook voor bijgebouwen

(categorie van gebiedsaanduiding 1a: woongebied)

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
<p>Artikel 9: Strook voor bijgebouwen</p> 	<p>9.1. Bestemming Autogarages, bergplaatsen en hokken, met uitsluiting van iedere vorm van bedrijfsgebruik.</p> <p>9.2. Inrichting</p> <p>9.2.1. Bebouwing</p> <p>Plaatsing van de gebouwen Binnen de stroken voor bijgebouwen zoals aangegeven op het grafisch plan.</p> <p>Afmetingen van de gebouwen - Maximale kroonlijsthoogte: 3 meter.</p> <p>Welstand van de gebouwen</p> <p>Dakvorm Platte daken, volgens het op het grafisch plan aangeduide profiel d.</p> <p>Materialen Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen.</p>	

Artikel 10: Tuinstrook


(categorie van gebiedsaanduiding 1a: woongebied)

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
<p>Artikel 10: Tuinstrook</p> 	<p>10.1. Bestemming Tuinen.</p> <p>10.2. Inrichting</p> <p>10.2.1. Bebouwing Op die percelen waarvoor geen afzonderlijke strook voor bijgebouwen op het grafisch plan werd voorzien, is het oprichten van bijgebouwen toegestaan, tot een maximale terreinbezetting van 10% van de perceelsoppervlakte (voor de totaliteit van de bijgebouwen op het perceel).</p> <p>Plaatsing van de gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none">- op minimaal 10 meter uit de achtergevelbouwlijn;- hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimaal 3 meter ervan. <p>Afmetingen van de gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none">- kroonlijsthoogte maximaal 3 meter;- nokhoogte van een schuin dak maximaal 4,5 meter; <p>Welstand van de gebouwen</p> <p>Dakvorm</p> <ul style="list-style-type: none">- gebouwen geplaatst op de perceelsgrens: plat dak;- overige gebouwen: plat of schuin dak, met een maximale helling van 45°. <p>Materialen Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen.</p>	

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
	<p>gevels:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gevelsteen; maximum 50% van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt in sierbepleistering, hout en/of andere esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen; - gedeelten van scheidsmuren die vrij blijven en eventuele blinde gevels, moeten afgewerkt worden in het gevelmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt of in een duurzaam esthetisch materiaal. <p>dakbedekking:</p> <ul style="list-style-type: none"> - van hellende daken: - pannen, leien, zink of koper; - van platte daken: - bitumineuze dakbedekking, roofing, grind, groendak. <p>Tuinhuisjes</p> <p>In afwijking op voorgaande bepalingen zijn houten tuinhuisjes toegestaan onder de volgende voorwaarden :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dakvorm: plat dak of schuin dak (maximum helling van 45°); - nokhoogte van max. 4,5 m; - bebouwde oppervlakte van max. 12 m². Deze oppervlakte zit vervat in het percentage van de perceelsoppervlakte dat maximaal mag bebouwd worden; - op te richten op min. 5 m uit de achtergevelbouwlijn; - op te richten op min. 1 m uit de perceelsgrenzen. <p>10.2.2. Aanleg van de zone</p> <p>Deze strook dient als tuin voor bewoners en moet als dusdanig aangelegd en gehandhaafd worden.</p> <p>Het bestaande groen is maximaal te behouden. Het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden toegestaan voor de oprichting van gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen en binnen een strook van 5 m rond deze gebouwen.</p>	


Artikel 11: Voortuinstrook

(categorie van gebiedsaanduiding 1a: woongebied)

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
<p>Artikel 11: Voortuinstrook</p> 	<p>11.1. Bestemming</p> <p>Na de oprichting van het hoofdgebouw dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Aanplantingen moeten geschieden in overeenstemming met de natuurlijke begroeiing en met streekeigen soorten.</p> <p>Het bestaande groen is maximaal te behouden. Het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden toegestaan voor de oprichting van gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen en binnen een strook van 5 m rond deze gebouwen.</p>	

Artikel 12: Groenzone met erffunctie


(categorie van gebiedsaanduiding 1a: woongebied)

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
<p>Artikel 12: Groenzone met erffunctie</p> 	<p>12.1. Bestemming</p> <p>Openbare groenzone met:</p> <ul style="list-style-type: none">- ontmoetingsfunctie;- doorgangsfunctie (voor langzaam verkeer);- toegangverlenende functie (erffunctie);- ruimte voor sport en spel. <p>12.2. Inrichting</p> <p>12.2.1. Bebouwing</p> <p>Alle constructies zijn verboden met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none">- kleinschalige constructies en straatmeubilair in functie van de bestemming zoals voet- en fietspaden, strikt noodzakelijke toegangswegen, verlichtingsapparatuur, monumenten, fonteinen, bruggetjes, prieeltjes, muziekkiosken en speeltuigen, nutsvoorzieningen (bvb. elektriciteitscabine) <p>12.2.2. Aanleg van de zone</p> <p>De groenaanleg moet bestaan uit hoog- en laagstammige streekeigen bomen, struiken en heesters. Bestaande hoogstammen en waardevolle houtkanten worden zoveel mogelijk bewaard en in stand gehouden.</p> <p>Verhardingen kunnen worden voorzien voor:</p> <ul style="list-style-type: none">- de strikt noodzakelijk toegangswegen tot gebouwen, laad- en loszones, brandwegen, enz.- de toegankelijkheid voor personen met verminderde mobiliteit;	<p>Eén van de doelstellingen van het RUP is de herinrichting van het openbaar domein in het binnengebied. Delen van de publieke ruimte worden verkeersluw gemaakt en bestemd als groenzone met een erffunctie.</p> <p>De Elf Julistraat is reeds gedeeltelijk afgesloten voor doorgaand verkeer en wordt nog meer verkeersluw gemaakt. Ook de Hollandse Tuin wordt afgesloten voor doorgaand verkeer.</p> <p>De inrichting van deze ruimte bestaat in hoofdzaak uit groenaanleg en de nodige verhardingen. Bebouwing wordt tot een minimum beperkt en kan enkel worden toegelaten indien deze in functie staat van de bestemming en voor eventuele kleinschalige nutsvoorzieningen.</p>


Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
	<ul style="list-style-type: none"> - de aanleg van fiets- en wandelpaden zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan (Artikel 16: Indicatieve aanduiding wandel- en fietspaden); - de aanleg van parkeerplaatsen, zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan en volgens de bepalingen van Artikel 14: Indicatieve aanduiding zone in te richten voor parkeren - de aanleg van een kiss- en ridezone, zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan en volgens de bepalingen van Artikel 15: Indicatieve aanduiding zone in te richten als kiss and ride. <p>12.3. Overgangsbepalingen</p> <p>Alle werken en handelingen die noodzakelijk zijn voor onderhoud en/of herstellingswerken aan de bestaande wegen zijn toegestaan.</p>	<p>Binnen de groenzone kunnen dus fiets- en wandelpaden, parkeerplaatsen en een kiss-and-ride worden aangelegd. Deze worden op het grafisch plan slechts op een indicatieve manier aangeduid, zodat de ontwerper van deze publieke groene ruimte nog enige vrijheid heeft.</p> <p>Het is de bedoeling om de bestaande wegen in de groene ruimte af te bouwen tot verbindingen voor langzaam verkeer en op termijn delen ervan te verwijderen. Indien echter in tussentijd dringende onderhouds- en/of herstellingswerken noodzakelijk zijn, dan kunnen deze eveneens worden uitgevoerd.</p>

Artikel 13: Openbare wegenis


(categorie van gebiedsaanduiding 8: lijninfrastructuur)

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
<p>Artikel 13: Zone voor openbare wegenis</p> 	<p>13.1. Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg van openbare wegenis en aanhorigheden en groenaanleg.</p> <p>Binnen het openbaar domein gevormd door deze aanleg kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, TV-distributie, telefoon, riolering, enz... worden aangelegd.</p> <p>13.2. Inrichting</p> <p>13.2.1. Toelaatbare werken</p> <ul style="list-style-type: none">- In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van verkeers- en vervoersinfrastructuur, wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, paden voor niet-gemotoriseerd verkeer en toegang tot ondergrondse parkeergarages toegelaten.- De aanleg en oprichting van bus- & tramhaltes kan eveneens toegestaan worden, voor zover dit noodwendig is voor de goede werking van het openbaar vervoer. <p>13.2.2. Verboden werken</p> <p>Alle andere constructies zijn verboden.</p>	<p>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none">- al dan niet verharde bermen, grachten en taluds;- de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening;- de verlichting, de afwatering, de beplantingen;- de veiligheidsuitrustingen zoals stootbanden en hulpposten;- de geluidswerende constructies, kunstwerken, straatmeubilair en infrastructuur van nutsmaatschappijen.


Artikel 14: Indicatieve aanduiding zone in te richten voor parkeren

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
<p>Artikel 14: Indicatieve aanduiding zone in te richten voor parkeren</p> 	<p>14.1. Bestemming Deze zones zijn bestemd voor parkeergelegenheid en de hieraan noodzakelijk infrastructuur (o.a. groenaanleg, paden, verlichting, ...) die bijdragen tot een kwalitatieve omgeving.</p> <p>14.2. Inrichting Er moet voldoende groenvoorziening ingebracht worden in de inrichting van de parking. Er moet per 5 parkeerplaatsen minstens 1 hoogstammige boom worden ingebracht (deze mogen gegroepeerd worden per zone). De grenzen van de parkeerzones worden gevormd door lijnvormige groenelementen. Verhardingen moeten bestaan uit kleinschalige, waterdoorlatende, niet-opstuivende materialen. Deze zones duiden aan waar er binnen de groenzone parkeerplaatsen mogen aangelegd worden. Het is toegestaan om in beperkte mate van de vorm van deze zones af te wijken indien dit noodzakelijk is voor de inrichting en toegankelijkheid van de parkeerplaatsen en/of voor de realisatie van de onderliggende bestemming. Van de locatie van deze zones kan niet afgeweken worden: de parkeerplaatsen moeten gerealiseerd worden aan de ingangen van het groengebied.</p>	<p>Drie zones in de groene ruimte kunnen ingericht worden als parkeerruimte om zo de parkeerdruk op de openbare ruimte in de omgeving te helpen verminderen.</p> <p>De zones worden in overdruk aangeduid binnen de groenzone en binnen de zone voor de verweving van wonen en groen. De inrichtingsprincipes worden bepaald door de groene bestemming. Er moet een duidelijk groen aspect uitgaan van de inrichting van deze parkeerzones.</p> <p>Het betreft indicatieve zones, d.w.z. dat er van de vorm kan afgeweken worden indien dit bvb. noodzakelijk is voor een goede inrichting en toegankelijkheid van de parkeerplaatsen, voor de aanleg van de noodzakelijke hoeveelheid parkeerplaatsen of voor de realisatie van de onderliggende bestemming.</p>

Artikel 15: Indicatieve aanduiding zone in te richten als kiss and ride

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
<p>Artikel 15: Indicatieve aanduiding zone in te richten als kiss and ride</p> 	<p>15.1. Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg van een kiss-and-ride zone, m.a.w. een zone waar voertuigen kunnen stoppen om een passagier af te zetten of op te halen.</p> <p>15.2. Inrichting</p> <p>Er moet voldoende groenvoorziening ingebracht worden in de inrichting van de zone. Verhardingen mogen in niet-waterdoorlatend materiaal worden aangebracht, maar worden tot het strikt noodzakelijke beperkt in functie van een goed en veilig functioneren van de zone.</p> <p>De toegankelijkheid voor personen met verminderde mobiliteit moet echter steeds gewaarborgd zijn.</p> <p>Alle overige constructies zijn verboden, met uitzondering van verkeers- en informatieborden.</p>	<p>Aan de school in de Jacob van Arteveldestraat kan een kiss-and-ride zone worden ingericht.</p> <p>De zone wordt in overdruk aangeduid binnen de groenzone. De inrichtingsprincipes worden bepaald door de groene bestemming. Er moet een duidelijk groen aspect uitgaan van de inrichting.</p> <p>Verder verdient het aanbeveling om deze zone zodanig in te richten dat deze in inactieve periodes uitnodigt tot andere activiteiten.</p>

Artikel 16: Indicatieve aanduiding wandel- en fietspaden

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
<p>Artikel 16: Aanduiding wandel- en fietspaden</p> 	<p>16.1. Bestemming</p> <p>Openbare wegnis voor voetgangers en fietsers die een verbinding maakt tussen de omliggende straten, doorheen de groenzone.</p> <p>Na uitvoering is deze wegnis bestemd voor langzaam verkeer zoals onder meer fietsverkeer en wandelaars.</p> <p>16.2. Inrichting</p> <p>De paden worden indicatief weergegeven op het grafisch plan: de aanduidingen geven niet de exacte ligging van de paden aan en zijn niet limitatief.</p> <p>Het aanbrengen van verhardingen wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke in functie van het gebruik van deze wandel- en fietspaden, dat eventueel meervoudig kan zijn (bvb. medegebruik als brandweg).</p> <p>Het bewegwijzeren en het plaatsen van informatieborden van openbaar nut (zoals wegwijzers en seinborden) is toegelaten.</p> <p>Ook verlichtingsapparatuur, eventuele kunstwerken, straatmeubilair en infrastructuur van nutsmaatschappijen kan toegelaten worden.</p>	<p>Het is wenselijk om een aantal langzaam verkeers-verbindingen te voorzien doorheen het binnengebied.</p> <p>Deze verbindingen worden slechts indicatief weergegeven op het grafisch plan. Bij de inrichting van het openbaar domein kan hiervan afgeweken worden. De aanduidingen geven aan welke paden kunnen gerealiseerd worden om een goede 'doorwaadbaarheid' van het binnengebied te bereiken.</p> <p>De wandel- en fietspaden dienen zoveel mogelijk gerealiseerd te worden overeenkomstig de richtlijnen en aanbevelingen uit het vademecum "Fietsvoorzieningen". Deze paden kunnen echter bvb. ook gecombineerd worden met de verplichte wegnis voor brandweer. Om die redenen kan er indien nodig afgeweken worden van de richtlijnen. Het is natuurlijk geenszins de bedoeling om deze paden ook toegankelijk te maken voor andere voertuigen.</p>

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