

Gemeente Mortsel
Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
“Stadsplein”
Stedenbouwkundige voorschriften
Dossier MOR103

Opdrachtgevend bestuur:
Gemeentebestuur van Mortsel

10 september 2008



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 MOR103

Opgemaakt: 25.05.2005 (1° aanzet verantwoordingsnota)

Aangepast:

- 27.01.2006 (1° concept voorontwerp)
aangepast aan opmerkingen gemeente dd. 13.12.2005
- 14.03.2006
werkdokument voorschriften voor bespreking met technische dienst
- 18.06.2007
aanpassing voorschriften door GSA Mortsel
- 27.06.2007 (2° concept voorontwerp)
aangepast aan opmerkingen gemeente dd. 02.02.2006 en 21.06.2007
- 08.08.2007 (3° concept voorontwerp)
aanpassingen door GSA Mortsel ingevolge college
- 05.08.2008 (ontwerp)
aangepast aan opmerkingen plenaire vergadering dd. 09.11.2007 en
bespreking gemeente met NMBS en Infrabel dd. 25.06.2008
- 13.08.2008 (2° ontwerp)
aangepast aan bespreking gemeente dd. 07.08.2008
- 04.09.2008 (3° ontwerp)
aanpassingen door GSA Mortsel ingevolge college
- 10.09.2008 (4° ontwerp)
aanpassingen ingevolge college

P. Geerts
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. Waterbeheer	5
0.2.2. Technische installaties	5
0.3. Afwijkingen.....	5
Artikel 1: Zone voor openbare wegenis	7
1.1. Bestemming	7
1.2. Inrichting	7
1.2.1. Toelaatbare werken	7
1.2.2. Verboden werken	8
Artikel 2: Zone voor spoorwegen.....	9
2.1. Bestemming	9
2.2. Inrichting	9
Artikel 3: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen & openbaar nut.....	10
3.1. Bestemming	10
3.2. Inrichting	10
3.2.1. Toelaatbare werken	10
3.2.2. Aanleg van de zone	11
Artikel 4: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen & openbaar nut, kleinhandel, kantoren en reca.....	12
4.1. Bestemming	12
4.2. Inrichting	12
4.2.1. Toelaatbare werken	12
4.2.2. Aanleg van de zone	13
Artikel 5: Zone I en II voor wonen, kleinhandel & kantoren.....	14
5.1. Bestemming	14
5.2. Inrichting	14
5.2.1. Bebouwing	14
5.2.2. Aanleg van de zone	17
Artikel 6: Zone voor woonproject	18
6.1. Bestemming	18
6.2. Inrichting	18
6.2.1. Bebouwing	18
6.2.2. Aanleg van de zone	19
Artikel 7: Zone voor buffer	20
7.1. Bestemming	20
7.2. Inrichting	20
7.2.1. Bebouwing	20
7.2.2. Aanleg van de zone	20
Artikel 8: Parkzone.....	21

8.1. Bestemming	21
8.2. Inrichting	21
8.2.1. Bebouwing	21
8.2.2. Aanleg van de zone	21
Artikel 9: Zone voor ondergronds parkeren	22
9.1. Bestemming	22
9.2. Inrichting	22
Artikel 10: Indicatieve aanduiding tracé fietstunnel	23
10.1. Bestemming	23
10.2. Inrichting	23
Artikel 11: Indicatieve aanduiding brug voor voetgangers en fietsers	24
11.1. Bestemming	24
11.2. Inrichting	24
Artikel 12: Indicatieve aanduiding te bewaren zichtrelaties	25
12.1. Bestemming	25
12.2. Inrichting	25
Artikel 13: Dynamische contour	26
13.1. Bestemming	26
13.2. Inrichting	26

Artikel 0: Algemene bepalingen

0.1. Terminologie

Voor de toepassing van deze stedenbouwkundige voorschriften wordt verstaan onder:

Bijgebouw:

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

Bouwlagen:

Het aantal bewoonbare verdiepingen.

Bruto vloeroppervlakte:

De som van alle bruikbare vloeroppervlakten, eventuele scheidingswanden en buitenmuren meegerekend.

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.

Gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut:

Hiermee worden voorzieningen bedoeld die bestemd zijn voor het publiek, die door het publiek kunnen worden gebruikt, die toegankelijk zijn voor het publiek of ten dienste staan van het publiek. Alle plaatsen gebruikt voor representatie, als kantoor of als werkplaats door overheidsadministraties, openbare nutsbedrijven en ook private en openbare instellingen met een dienstverlenend karakter, komen hiervoor in aanmerking. Ook niet-commerciële dienstverlening (zoals politie, brandweer, post, begraafplaatsen, administratie van openbare lichamen, openbare toiletten), het onderwijs, de sociale medische dienstverlening, de voorzieningen voor cultuur, recreatie en ontmoeting (theaters, socio-culturele centra, openbare bibliotheken, kerkelijke voorzieningen, musea, club- en buurthuizen, muziekscholen en vrijetijdscentra, accommodatie voor verenigingsleven, serviceflats, enz.) worden hieronder verstaan.

Hoofdbestemming:

Bestemming van een gebouw voor meer dan 51 % van het vloeroppervlak.

Horeca:

alle activiteiten verbonden aan het uitbaten van een hotel, restaurant en/of café en het organiseren van feestelijkheden, met inbegrip van verblijfsrecreatie;

Kantoor:

Werkruimte, dienstlokalen inbegrepen, die in hoofdzaak gebruikt wordt voor bezoldigde hoofdarbeid en administratieve werkzaamheden. Kleine kantoorruimten ten behoeve van een winkel of ambachtelijk bedrijf worden als een onderdeel van deze functies beschouwd. Kantoren bij publieke diensten worden bij de betreffende gemeenschapsvoorziening beschouwd.

Kleinhandel:

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor

gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Meergezinswoning:

Een gebouw dat blijkens de inrichting hoofdzakelijk voor permanent wonen geschikt is en dat ingedeeld werd in meer dan één woonegelegenheden.

Nevenbestemming:

Bestemming van een gebouw voor maximaal 49 % van het vloeroppervlak.

Reca:

alle activiteiten verbonden aan het uitbaten van een restaurant en/of café en het organiseren van feestelijkheden, met uitsluiting van iedere vorm van verblijfsrecreatie;

Terreinbezetting:

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

Tijdelijke constructie:

Een bouwwerk, bestaande uit lichte materialen zoals bvb. tentzeil, ..., dat slechts voor een beperkte tijd wordt opgetrokken.

Vloerterreinindex:

De vloerterreinindex is de verhouding tussen de vloeroppervlakte en de terreinoppervlakte.

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. Waterbeheer

Rechtstreekse lozing van het afvalwater in waterlopen is verboden. Het regenwater afkomstig van de daken van gebouwen mag in de fortgracht worden geloosd.

0.2.2. Technische installaties

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

0.3. Afwijkingen

Elk voorstel tot afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch plan moet vooraf door de aanvrager uitgebreid worden gemotiveerd.

Een voorstel tot afwijking kan enkel gunstig worden geadviseerd indien het afwijkend ontwerp een hogere kwaliteit voor die omgeving nastreeft, het geen negatieve effecten creëert voor de omgeving en het aan de doelstellingen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan als de normaal gewenste situatie beantwoordt.

De afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan van de voorschriften, enkel wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken en de

gebruikte materialen betreft. Geen afwijkingen inzake bestemming mogen worden toegestaan. De afwijking mag evenmin leiden tot een toename van de maximaal mogelijke vloerterreinindex, en evenmin mag afgeweken worden van het maximum aantal bouwlagen, noch van de maximale bouwhoogte.

De afwijkingen worden enkel verleend op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. Dit betekent onder meer dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de voorziene verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort. Afwijkingen mogen in geen geval een aanleiding zijn om de duurzame ruimtelijke ontwikkeling en de ruimtelijke kwaliteit van welk gebied ook in het gedrang te brengen.


Elke aanvraag tot afwijking dient getoetst te worden aan volgende criteria:

1. Het instandhouden casu quo het tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend en harmonisch straat- en bebouwingsbeeld.
Bijzondere aandacht moet hierbij gaan naar:
 - een goede verhouding tussen bouwvolume(s) en de open ruimte;
 - een goede en evenwichtige verhouding van hoogte en breedte tussen de bebouwing onderling;
 - binnen het straatbeeld streven naar een samenhang in bouwvorm als naar een architectonisch geheel tussen de bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.
2. Het instandhouden casu quo het tot stand brengen van een goede woonsituatie en woonomgeving alsmede de verzekering van voldoende privacy.
3. Het streven naar een verkeersveilige situatie.
4. Het voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is, waardoor de sociale veiligheid in het gedrang komt.
5. Het rekening houden met milieuaspecten, met verkeersaantrekkende activiteiten en met eventuele gemengde bestemmingen die hinderend (kunnen) zijn voor omwonenden.
6. Het gebruik van gronden of bouwwerken op een wijze of tot doel, strijdig met de bestemming aangegeven in dit uitvoeringsplan, is verboden.

Voor het overige blijven de bepalingen in het DRO¹ omtrent vergunningsaanvragen die afwijken van de voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan onverminderd van kracht.



¹ Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, inclusief alle latere wijzigingen

Artikel 1: Zone voor openbare wegenis


Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
<p>Art. 1: Zone voor openbare wegenis</p> 	<p>1.1. Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg van openbare wegenis en aanhorigheden, aanleg van een openbaar plein en groenaanleg. Binnen het openbaar domein gevormd door deze aanleg kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, TV-distributie, telefoon, riolering, enz... worden aangelegd.</p> <p>1.2. Inrichting</p> <p>1.2.1. 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 die voor 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 openbare ondergrondse parkeergarages toegelaten. - Ter beschutting van activiteiten op het plein kunnen luifels opgericht worden, voor een maximale terreinbezetting van 15 % van de totale bestemmingszone. Het gebruik van duurzame materialen is een minimale vereiste. - 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>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. <p>Aanzienlijke beglaasde luifels zijn te voorzien die beschutting bieden aan verscheidene activiteiten: een deel van de wekelijkse markt, kleine fietsenstallingen, openlucht bijeenkomsten, beurzen, spel en cultuurmanifestaties. De luifels overdekken de bestaande toegangen naar de onderliggende perrons en parking evenals de in- en uitrit van deze laatste.</p> <p>De steenweg Lier-Antwerpen doorkruist het plein in oost-west richting. De bus- en tramhaltes liggen op het snijpunt van de steenweg en de spoorweg.</p> <p>Het stadsplein is thans een kale, betonnen en lege vlakte die in de volksmond "de overwelling" genoemd wordt. Bij de inrichting van het plein moet rekening gehouden worden met volgende krachtlijnen:</p>

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
	<p>1.2.2. Verboden werken</p> <p>Alle andere constructies zijn verboden, met uitzondering van tijdelijke constructies volgens de noodwendigheden van bepaalde activiteiten op het stadsplein.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Algemeen is het de bedoeling om van de 2 overwelvingen (de overwelvingen ten noorden en ten zuiden van de Liersesteenweg) één levendig “stadsplein” te maken, een stedelijk plein dat ontmoeting stimuleert, de activiteiten langs en rond het stadhuis vrijwaart, met voorzieningen voor de markt, evenementen en parkeren. Bovendien is het stadsplein een knooppunt van openbaar vervoer (bus, tram en trein) met aandacht voor de zwakke weggebruiker en met een link tussen het commercieel centrum, stadhuis en Fort 4. - Via materialisatie en afwerking moet de eenheid van het volledige plein gevrijwaard en geaccentueerd worden. - Een parking onder het stadsplein geeft mogelijkheden om het commercieel centrum Statielei meer ruimte te geven voor voetganger, fietser en handelaar (door de parkeerplaatsen uit de Statielei te halen) en het plein mogelijkheden te geven voor ontmoetingsruimte en evenementen. Het “stadsplein” moet een duidelijk eind- of beginpunt worden van het commercieel winkelcentrum Statielei. - Het stadsplein moet levendig zijn en met zorg en kwaliteit worden ingericht. Dit kan eveneens met groenvoorzieningen, speelse elementen, waterpartijen, kunstwerken, enz. - Het “knooppunt voor openbaar vervoer” wordt o.m. gerealiseerd door het treinstation Mortsel-Oude-God en de komende haltes van de tram/bus die gepland worden in het kader van het Masterplan-Antwerpen. Bijkomend keurde het Vlaams Gewest een fietserstunnel goed die Sint-Benedictusstraat en Dوسفellei verbindt. - Om het stadsplein levendig te maken en intimiteit voor de gebruiker te realiseren wordt bebouwing voorzien (wonen, winkels, horeca,...). Deze bebouwing moet altijd rekening houden met de draagkracht voor de omgeving (bijv. mobiliteitsdruk, omliggende bebouwing) en moet de centrale open ruimte zoveel mogelijk vrijwaren.

Artikel 2: Zone voor spoorwegen


Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
<p>Art. 2: Zone voor spoorwegen</p> <p>niet overwelfde zone</p>  <p>overwelfde zone</p> 	<p>2.1. Bestemming</p> <p>Zone bestemd voor de aanleg van spoorinfrastructuur op een lager niveau dan het maaiveld en aanhorigheden van spoorwegen.</p> <p>2.2. Inrichting</p> <p>De inrichting van de zone gebeurt volgens de behoeften en noodwendigheden voor de uitbating van de spoorwegen.</p> <p>Op het niveau 0 (maaiveld) van het overwelfde gedeelte van deze zone zijn de bepalingen van het geldende artikel van kracht.</p>	<p>Onder aanhorigheden van spoorwegen wordt verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> – spooruitrustingen zoals sporen, bovenleidingen, seininrichting, kabelwerken; – alle grond- en kunstwerken voor de realisatie van de dragende structuur; – alle gebouwen en andere constructies, met noodzakelijke toegangswegen, die verband houden met het onderhoud en de exploitatie van de spoorlijn zoals tractie-onderstations, sectioneerposten, seinposten, onderhoudsplatformen, dienstlokale, communicatie; – alle voorzieningen op het gebied van veiligheid en eventuele ventilatie zoals evacuatieschachten, afsluitingen, ventilatie-uitrustingen; – de infrastructures voor de afwatering van de spoorbedding zoals grachten, duikers, pompstations; – eventuele stopplaatsen/treinstations, voor zover die in de aangeduide strook te lokaliseren zijn en voor zover hiertoe beslist wordt.

Artikel 3: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen & openbaar nut

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
<p>Art. 3: Zone voor gemeenschaps- voorzieningen & openbaar nut</p> 	<p>3.1. Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen, openbaar nut en openbare diensten.</p> <p>Functiewijziging van gedeeltes van of van één of meerdere van de bestaande gebouwen naar een functie van kleinhandel, reca en/of kantoren kan worden toegestaan, voor zover deze functiewijzigingen betrekking hebben op het gelijkvloers.</p> <p>Deze zone is eveneens bestemd voor de realisatie van ondergrondse en overdekte parkeerplaatsen, polyvalente ruimte en ontspanningslokalen met dansgelegenheid.</p> <p>Binnen deze zone is één woning voor conciërge of bewakingspersoneel toegelaten.</p> <p>3.2. Inrichting</p> <p>3.2.1. Toelaatbare werken</p> <p>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 een bestaand gebouw of een bestaande constructie; - onderhouds- en instandhoudingswerken; - verbouwen binnen het bestaande bouwvolume; - herbouwen binnen het bestaande bouwvolume en op dezelfde plaats; 	<p>Met betrekking tot het stadhuis kan men overwegen om de meest levendige of publieke activiteiten van het stadhuis op het gelijkvloers, achter de arcaden, onder te brengen. Andere mogelijkheden zijn een cultuurcafé of een bijkomende winkelruimte, indien het stadhuis over teveel vloeroppervlakte beschikt. Het is belangrijk deze activiteit zowel met het plein, als met de omwalling van het fort te relateren.</p>


Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
	<ul style="list-style-type: none"> – uitbreiden tot 20 % van het bestaande volume voor zover dit noodzakelijk is voor het goede functioneren van het gebouw en uit esthetisch oogpunt verantwoord is, deze uitbreiding moet een fysisch geheel vormen met één of meerdere van de bestaande gebouwen. – Indien het schuin dak wordt vervangen door een plat dak dient de kroonlijsthoogte beperkt te worden tot maximum de kroonlijsthoogte van het bestaande torengebouw. – bouw van een voetgangersbrug naar het parkgebied van Fort 4 (volgens de bepalingen van artikel 11); – er moet bij de bebouwing steeds rekening gehouden worden met de zichtrelatie tussen het plein en het groene eiland van Fort 4, zoals indicatief aangegeven op het grafisch plan (artikel 12). <p>3.2.2. Aanleg van de zone</p> <ul style="list-style-type: none"> – Het niet-bebouwde gedeelte van de zone mag voor maximaal 25 % van de totale oppervlakte van de zone verhard worden, voor parkeerruimte en om toegang te nemen tot de gebouwen. – Binnen de zone dienen fietsstallingen gerealiseerd te worden voor een minimum van 120 fietsen. – Het niet-verharde en niet-bebouwde gedeelte van de zone dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Waardevolle hoogstammige bomen worden zoveel mogelijk behouden. 	<p>Vanaf het plein kijkend in noordoostelijke richting, moet de nieuwe brug over de omwalling van het fort zichtbaar zijn. Deze nieuwe brug verbindt de wandel- en fietspaden rond de omwallingen met deze in het fort. De evenementen in het fort en op het plein kunnen complementair en ondersteunend zijn, ze worden door de brug met elkaar verbonden.</p>

Artikel 4: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen & openbaar nut, kleinhandel, kantoren en reca

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
<p>Art. 4: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen & openbaar nut, kleinhandel, kantoren en reca</p> 	<p>4.1. Bestemming Deze zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen, openbaar nut, openbare diensten, kleinhandel, kantoren en/of RECA.</p> <p>4.2. Inrichting</p> <p>4.2.1. Toelaatbare werken</p> <p>Voor bestaande gebouwen 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 een bestaand gebouw of een bestaande constructie; - onderhouds- en instandhoudingswerken; - verbouwen, herbouwen en uitbreiden (binnen de bestemmingszone) voor zover dit noodzakelijk is voor het goede functioneren van het gebouw en uit esthetisch oogpunt verantwoord is; - uitbreidingen moeten een fysisch geheel vormen met het bestaande gebouw. <p>Bij nieuwbouw Maximale terreinbezetting 100 % van de bestemmingszone.</p>	<p>Het stationsgebouw verliest in de toekomst mogelijk zijn loketfunctie. Het ruimtelijk uitvoeringsplan creëert daarom de mogelijkheid tot herbestemming van het gebouw naar een functie van openbaar nut, kleinhandel, kantoren en/of reca.</p> <p>Ook de mogelijkheid tot het oprichten van een nieuw gebouw voor één van de bovenvermelde functies, wordt voorzien.</p>

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
	<p>Plaatsing van de gebouwen Binnen de op het plan aangegeven bestemmingszone.</p> <p>Afmetingen van de gebouwen Bouwhoogte: gemeten van het plaatselijk grondniveau tot de bovenkant van het gebouw maximum 11m. Het maximum toegelaten aantal bouwlagen is 3 of gelijkvloers en twee verdiepingen.</p> <p>Welstand van de gebouwen Dakvorm: plat. Materialen: esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen, met dien verstande dat een harmonische samenhang met de in de omgeving nieuw op te trekken gebouwen verplicht is.</p> <p>4.2.2. Aanleg van de zone Het niet-bebouwde gedeelte van de zone mag volledig worden verhard om toegang te nemen tot de gebouwen, maar de aanleg moet samenhangen met de inrichting van de omgevende publieke ruimte op het stadsplein.</p>	<p>De eventuele aanleg rondom het gebouw moet uiteraard in samenhang zijn met de nieuwe inrichting van het stadsplein. Dit houdt in dat ook terrassen, zitbanken, groenaanleg, enz. toelaatbaar zijn.</p>

Artikel 5: Zone I en II voor wonen, kleinhandel & kantoren


Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
<p>Art. 5: Zone I en II voor wonen, kleinhandel & kantoren</p> 	<p>5.1. Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor bebouwing in functie van wonen (maximum 26 wooneenheden), kleinhandel en kantoren. In zone I kan eveneens gelijkvloers RECA als functie worden toegelaten en in zone II HORECA.</p> <p>De voornoemde functies (behalve het wonen) moeten al dan niet gemengd verplicht worden ondergebracht in de gelijkvloerse bouwlaag of eventueel in de kelderverdieping. De woonfunctie wordt verplicht ondergebracht in de verdiepingen.</p> <p>Als nevenbestemming kunnen in de gebouwen eveneens functies van openbaar nut, gemeenschapsvoorzieningen en openbare diensten worden toegelaten. Garages of parkeerplaatsen zijn gelijkvloers niet toegelaten. Wel mogen binnen de aangegeven bouwzone toegangen naar ondergrondse parkeergarages worden voorzien.</p> <p>5.2. Inrichting</p> <p>5.2.1. Bebouwing</p> <p>Er wordt steeds een minimale woningdichtheid van 25 won./ha nagestreefd.</p> <p>Zone I</p> <p>Maximale terreinbezetting 80 % van de bestemmingszone.</p> <p>Plaatsing van de gebouwen Binnen de op het plan aangegeven bestemmingszone.</p>	<p>De nieuwe bouwvolumes op het plein hebben een dubbele functie. Enerzijds verlengen zij de inhoudelijke commerciële functies van de Statielei en brengen de handelsactiviteit op een permanente manier tot op het plein. Zo intensifiëren zij de levendigheid van de plek en ondersteunen zij de activiteiten en evenementen die er kunnen plaatsvinden.</p> <p>Anderzijds hebben deze volumes ook een sterke ruimtelijke functie. Door hun schaal en positie creëren zij een eenheid op het plein, linken zij het noordelijke aan zuidelijk deel van het plein, en geven zij een intiemere maat aan het plein. Dit zijn geen torenhoge gebouwen, hun hoogtes zijn namelijk nergens hoger dan het stadhuis of de gebouwen op de statielei</p> <p>De fotocollage in bijlage bij de toelichtingsnota geeft een "sfeerbeeld" van de gewenste ontwikkeling van het gebied.</p>

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
	<p>Zoals aangegeven op het grafisch plan (artikel 12) moeten de gebouwen op een dusdanige manier ingeplant worden dat de zichtrelatie tussen Floralaan en het stadhuis behouden blijft.</p> <p>Afmetingen van de gebouwen</p> <p>Bouwzone evenwijdig met Statielei:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gevelbreedte: de langste zijde van de rechthoek waarin het gebouw wordt ingeschreven, mag op de gevelbouwlijn maximum 22m meten. – Bouwhoogte: gemeten van het plaatselijk grondniveau tot de bovenkant van het gebouw maximum 16,50m. Het maximum toegelaten aantal bouwlagen is 5 of gelijkvloers en vier verdiepingen. – Insprongen en terrassen in de gevels zijn toegelaten. Terrassen enkel inpandig, dus dienen zich binnen het bouwvolume te situeren en kunnen de kroonlijst doorbreken. Er zijn géén borstweringen boven de kroonlijst toegelaten. Erkers of geveluitsprongen zijn niet toegelaten. <p>Bouwzone evenwijdig met St. Benedictusstraat:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gevelbreedte: de langste zijde van de rechthoek waarin het gebouw wordt ingeschreven, mag op de gevelbouwlijn maximum 55m gelijkvloers en maximum 18m voor de verdiepingen meten. – Bouwhoogte: gemeten van het plaatselijk grondniveau tot de bovenkant van het gebouw maximum 16,50m. Het maximum toegelaten aantal bouwlagen is 5 of gelijkvloers en vier verdiepingen. Binnen deze bouwzone moet er een differentiatie in bouwlagen en bouwhoogte zijn. – Insprongen en terrassen in de gevels zijn toegelaten. Terrassen enkel inpandig, dus dienen zich binnen het bouwvolume te situeren en kunnen de kroonlijst doorbreken. Er zijn géén borstweringen boven de kroonlijst toegelaten. Erkers of geveluitsprongen zijn niet toegelaten. 	<p>Het is wenselijk de bouwzone I zodanig in twee afzonderlijke bouwblokken op te splitsen zodat een open zichtrelatie tussen Floralaan en stadhuis behouden blijft. Echter uit een wind- en turbulentiestudie zal eerst moeten blijken of dit haalbaar is en geen storende tochtzones creëert.</p>

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
	<p>Welstand van de gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dakvorm: platte daken. - Materialen: esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen, met dien verstande dat een harmonische samenhang met de in de omgeving nieuw op te trekken gebouwen verplicht is. <p>Zone II</p> <p>Maximale terreinbezetting 100 % van de bestemmingszone.</p> <p>Plaatsing van de gebouwen Binnen de op het plan aangegeven bestemmingszone.</p> <p>Afmetingen van de gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bouwhoogte: gemeten van het plaatselijk grondniveau tot de bovenkant van het gebouw maximum 15,50m. Het maximum toegelaten aantal bouwlagen is 5 of gelijkvloers en vier verdiepingen. - Insprongen en terrassen in de gevels zijn toegelaten. Terrassen enkel inpandig, dus dienen zich binnen het bouwvolume te situeren en kunnen de kroonlijst doorbreken. Er zijn géén borstweringen boven de kroonlijst toegelaten. Erkers of geveluitsprongen zijn niet toegelaten. <p>Welstand van de gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dakvorm: platte daken. - Materialen: esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen, met dien verstande dat een harmonische samenhang met de in de omgeving nieuw op te trekken gebouwen verplicht is. 	


Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
	<p>5.2.2. Aanleg van de zone</p> <p>Het niet-bebouwde gedeelte van de zone moet mee opgenomen worden bij de omgevende publieke ruimte op het stadsplein.</p>	

Artikel 6: Zone voor woonproject


Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
<p>Art. 6: Zone voor woonproject</p> 	<p>6.1. Bestemming</p> <p>Deze zone heeft als bestemming woningbouw onder de vorm van meergezinswoningen en seniorenflats. Binnen deze woonprojectzone kunnen maximum 50 woningen worden voorzien. Minimum 15 % van de gerealiseerde woningen moeten een beperkte bruto vloeroppervlakte hebben van maximum 80m².</p> <p>6.2. Inrichting</p> <p>6.2.1. Bebouwing</p> <p>De bestemming wordt gerealiseerd volgens een globaal project, rekening houdend met de hierna aangegeven bebouwingscoëfficiënten en -voorschriften.</p> <p>Hoofdgebouwen</p> <p>Er wordt steeds een minimale woningdichtheid van 25 won./ha nagestreefd.</p> <p>Maximale terreinbezetting</p> <p>50 %</p> <p>Plaatsing van de gebouwen</p> <p>Binnen de op het plan aangegeven bestemmingszone.</p> <p>De woningen worden gegroepeerd in minimum twee bouwblokken, die zodanig worden geplaatst dat er voldoende doorzicht naar het achtergelegen Fort 4 gegarandeerd blijft, zoals indicatief wordt weergegeven op het grafisch plan (artikel 12).</p> <p>Afmetingen van de gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> - één gebouw max. 6 bouwlagen (max. 25 % terreinbezetting) - één gebouw max. 4 bouwlagen (max 25 % terreinbezetting) 	<p>Mortsel wenst de realisatie van minimum 6% type sociale woningen op haar grondgebied, overeenkomstig het gemiddelde dat nodig is om in Vlaanderen de vraag naar sociale huisvesting te dekken. Bij eigen projecten wordt daartoe een extra inspanning geleverd, met als streefdoel 15% van de nieuw te realiseren woningen. De problematiek wordt globaal bekeken over het ganse grondgebied om bepaalde concentraties te vermijden.</p> <p>De woningen hebben vrij uitzicht op het groene fortlandschap. Nieuwe bebouwing moet altijd rekening houden met de draagkracht voor de omgeving (bijv. mobiliteitsdruk, wat betreft hoogte niet hoger dan het gabariet van omliggende bebouwing).</p> <p>Het is wenselijk dat de gebouwen worden voorzien van een sokkel (hoogte max. 1/2 bouwlaag) zodat er meer doorkijk komt naar het Fort en waardoor ook de gelijkvloerse appartementen op een ongedwongen manier van privacy kunnen genieten (voorbijgangers kunnen niet binnenkijken) en dat voor het bekomen van die privacy geen publieke ruimte moet opgeofferd worden (groenschermen of dergelijke) of gordijnen of louvres moeten geplaatst worden en dat de ruimte rond de sokkel als publieke ruimte kan ervaren worden.</p> <p>De bouwvolumes moeten zodanig ingericht worden dat voldoende doorzicht naar het Fort verzekerd wordt.</p>

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
	<p>De maximumhoogte van een bouwlaag is 3 meter.</p> <p>Welstand van de gebouwen</p> <p>Dakvorm Dakvorm: platte daken.</p> <p>Materialen Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen.</p> <p>De gevelopbouw en het voorkomen van de verschillende nieuwe gebouwen binnen het RUP moeten getuigen van harmonie en samenhang binnen het plangebied en de omgeving. Dit houdt in dat zij voor het merendeel van de elementen die het voorkomen van het gebouw bepalen (inplanting, kroonlijsthoogte, voorgevelbreedte, dakvorm en -hoogte, in- en uitsprongen, gevelgeleding, detaillering, materialen en kleuren) afgestemd zijn op elkaar en/of aansluiten bij kenmerkende en beeldbepalende elementen in de omgeving.</p> <p>6.2.2. Aanleg van de zone</p> <p>Verhardingen Aansluitend bij de hoofdgebouwen kunnen stoepen, terrassen en toegangspaden aangelegd worden.</p> <p>Parkeerplaatsen Per woning dient minstens 1,5 parkeerplaats/autobergplaats te worden voorzien. Deze worden ondergronds gerealiseerd. Deze ondergrondse parkeergarage dient ontsloten te worden via de Lodewijk Dosfellei met minimaal 1 in- en uitrit.</p> <p>Groenaanleg Minimaal 10 % van de zone wordt voorzien van een groenaanleg, grenzend aan de Lodewijk Dosfellei.</p>	<p>Voor deze woningen is een private ondergrondse parking voorzien.</p>


Artikel 7: Zone voor buffer

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
<p>Art. 7: Zone voor buffer</p> 	<p>7.1. Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg van een groenscherm van hoog- en laagstammig streekeigen bomen, struiken en heesters. Eventuele bestaande vegetatie dient zoveel mogelijk behouden te worden.</p> <p>In deze zone kan eveneens een fiets- en wandelweg aangelegd en instandgehouden worden.</p> <p>7.2. Inrichting</p> <p>7.2.1. Bebouwing</p> <p>Alle constructies en gebouwen zijn verboden met uitzondering van de bouw van een voetgangersbrug naar het parkgebied van Fort 4. De zone voor de voetgangersbrug wordt indicatief op het grafisch plan aangeduid.</p> <p>7.2.2. Aanleg van de zone</p> <p>Deze zone dient als groene ruimte ingericht en gehandhaafd. De aanplantingen dienen te gebeuren met streekeigen hoogstammige bomen, onderbeplanting en schermbeplanting.</p>	<p>De bestaande groene inrichting rond het buitenglacijs van het fort dient maximaal gerespecteerd te worden.</p>


Artikel 8: Parkzone

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
<p>Art. 8: Parkzone</p> 	<p>8.1. Bestemming Deze zone is bestemd voor de aanleg van een openbaar park.</p> <p>8.2. Inrichting</p> <p>8.2.1. Bebouwing Kleinschalige constructies in functie van de bestemming zoals voet- en fietspaden, monumenten, fontein, bruggetjes, zitbanken, prieeltjes, muziekkiosken en speeltuigen kunnen worden toegelaten. Voor de bestaande cabine (nutsvoorziening) in deze zone is het toegelaten om onderhouds- en instandhoudingswerken uit te voeren, te verbouwen en/of te herbouwen. Ook het onderhouden en instandhouden van de bestaande toegangsweg en parking in het gebied is toegestaan, het uitbreiden van deze verhardingen niet.</p> <p>8.2.2. Aanleg van de zone De aanleg van het park 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>	

Artikel 9: Zone voor ondergronds parkeren

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
<p>Art. 9: Zone voor ondergronds parkeren</p> 	<p>9.1. Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor de realisatie van ondergrondse en overdekte parkeerplaatsen, ruimten voor berging en toegangswegen op een lager niveau dan de andere bestemmingen op het plan.</p> <p>9.2. Inrichting</p> <p>De toegangen tot deze overdekte parkeerplaatsen en ruimten voor berging vertrekken vanuit de openbare weg en hebben een maximale helling van 20 %.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In deze zone kan de bestemming gerealiseerd worden tot op drie niveaus lager dan het maaiveld. - Een fietsenstalling moet voorzien worden op niveau -1, naast de fietsondertunneling en de wand van de spoorwegtunnel. - De ontsluiting van deze parking bestaat uit minimaal 2 in- en uitritten. 	<p>In een stedenbouwkundige conceptstudie die de stad liet uitvoeren, wordt voor het stadhuis een ondergrondse parking voorzien die het verlies van de bovengrondse parkeerplaatsen opvangt. Deze parkeergarage heeft een gewenste capaciteit van ongeveer 500 wagens, verdeeld over ondergrondse niveaus (tot maximaal 3 niveaus onder de grond).</p>

Artikel 10: Indicatieve aanduiding tracé fietstunnel

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
<p>Art. 10: Aanduiding tracé fietstunnel</p> 	<p>10.1. Bestemming</p> <p>Openbare wegnis voor een fietstunnel die een gedeelte uitmaakt van de bovenlokale fietsroute langs de spoorweg van Antwerpen naar Brussel.</p> <p>Na uitvoering is deze wegnis bestemd voor langzaam verkeer zoals onder meer (brom)fietsverkeer en wandelaars.</p> <p>10.2. Inrichting</p> <p>Het tracé is indicatief (zowel in breedte als lengte) aangeduid. Een fietstunnel kan op de eerste ondergrondse verdieping van de publieke parking onder het stadsplein worden gerealiseerd, zodanig dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> – deze een verbinding vormt tussen het gedeelte ten zuiden van de Liersesteenweg en het gedeelte ten noorden; – deze aansluit op de infrastructuur van de bovenlokale fietsroute langs de spoorweg van Antwerpen naar Brussel. <p>De toegangshellingen hebben een maximaal hellingspercentage van 8 %.</p> <p>Het bewegwijzeren en het plaatsen van informatieborden van openbaar nut (zoals wegwijzers en seinborden) is toegelaten. Ook verlichtingsapparatuur, eventuele kunstwerken, straatmeubilair en infrastructuur van nutsmaatschappijen kan toegelaten worden.</p>	<p>De toegangshellingen dienen gerealiseerd te worden overeenkomstig de richtlijnen en aanbevelingen uit het vademecum "Fietsvoorzieningen" van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Leefmilieu en Infrastructuur, Administratie Wegen en Verkeer, Afdeling Verkeerskunde.</p>

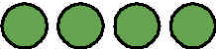
Artikel 11: Indicatieve aanduiding brug voor voetgangers en fietsers

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
<p>Art. 11: Aanduiding brug voor voetgangers en fietsers</p> 	<p>11.1. Bestemming Openbare wegenis en brug voor voetgangers en fietsers die een verbinding maakt tussen het stadsplein en Fort 4. Na uitvoering is deze wegenis en de brug bestemd voor langzaam verkeer zoals onder meer (brom)fietsverkeer en wandelaars.</p> <p>11.2. Inrichting Het tracé is symbolisch weergegeven op het grafisch plan, het geeft niet de exacte ligging van de weg en brug aan en is niet limitatief. De hellingen hebben een maximaal hellingspercentage van 8 %. Het bewegwijzeren en het plaatsen van informatieborden van openbaar nut (zoals wegwijzers en seinborden) is toegelaten. Ook verlichtingsapparatuur, eventuele kunstwerken, straatmeubilair en infrastructuur van nutsmaatschappijen kan toegelaten worden.</p>	<p>Het is wenselijk een verbinding tussen stadsplein en het Fort 4 te voorzien via een brug.</p> <p>Voorbeelden van bruggen voor voetgangers en fietsers:</p> 

Artikel 12: Indicatieve aanduiding te bewaren zichtrelaties

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
<p>Art. 12: aanduiding te bewaren zichtrelaties</p> <p>◀ ◻ ◻ ◻ ▶</p>	<p>12.1. Bestemming</p> <p>Deze aanduidingen op het grafisch plan geven indicatief aan waar er bestaande zichtrelaties bewaard moeten blijven.</p> <p>12.2. Inrichting</p> <p>Deze aanduidingen betekenen dat er aan de bebouwingmogelijkheden van de bestemmingszones waar de aanduidingen zich bevinden bijkomende beperkingen kunnen worden opgelegd inzake plaatsing en afmetingen van de gebouwen. In de voorschriften van deze bestemmingszones worden deze bijkomende beperkingen opgenomen.</p>	<p>Zo kan er bijvoorbeeld geëist worden dat de bebouwing wordt opgesplitst in meerdere volumes en/of dat er een minimale afstand tussen gebouwen wordt bewaard.</p> <p>De aanduidingen op het grafisch plan betreffen drie bestemmingszones. Voor elke zone wordt in het voorschrift dan ook opgenomen welke zichtrelaties (van waar naar waar) bedoeld worden en welke consequenties er zijn.</p>

Artikel 13: Dynamische contour

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
<p>Art. 13: Dynamische contour</p> 	<p>13.1. Bestemming</p> <p>Openbare wegeenis onder de vorm van een verkeerslus in combinatie met infrastructuur voor langzaam verkeer. Verder dient deze wegeenis en infrastructuur gedeeltelijk (minimaal 50 % van de lengte van het tracé) voorzien te worden van bomenrijen.</p> <p>13.2. Inrichting</p> <p>Het tracé is indicatief aangeduid. De verkeerslus dient binnen een afstand van 5 meter t.o.v. de aanduiding op plan gerealiseerd te worden.</p> <p>De breedte van de te ontwerpen infrastructuur bedraagt maximaal 6,50 m. Het bewegwijzeren en het plaatsen van informatieborden van openbaar nut (zoals wegwijzers en seinborden) is toegelaten. Ook verlichtingsapparatuur, eventuele kunstwerken, straatmeubilair en infrastructuur van nutsmaatschappijen kan toegelaten worden.</p>	<p>De mobiliteit van het stadsplein wordt opgenomen in één dynamische contour die het plein afbakt en bestaat uit een weg afgezoomd met bomen.</p> <p>Ook kan een fietspad de contour volgen.</p> <p>De steenweg Lier-Antwerpen doorkruist het plein in oost-west richting. De bus- en tramhaltes liggen op het snijpunt van de steenweg en de spoorweg. Bij bijzondere evenementen, zoals marktdagen, kerstmarkt, stadsfeest, enz. kan de pleincontour één groot rond punt worden. Enkel bus en tram doorkruisen dan het stadsplein.</p>

Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Mortsel in zitting van

Bij bevel

De secretaris

De voorzitter van de gemeenteraad

Erik Prims

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

Erik Prims

Ingrid Pira

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Mortsel in zitting van

Bij bevel

De secretaris

De voorzitter van de gemeenteraad

Erik Prims

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