

Gemeente Mortsel
Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
“Mayerhof”
Stedenbouwkundige voorschriften
Dossier MOR104

Opdrachtgevend bestuur:
Gemeentebestuur van Mortsel

31 maart 2009



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 MOR104

Opgemaakt: 14.12.2007 (1° aanzet grafisch plan en voorschriften)

Aangepast:

- 13.02.2008 (2° aanzet grafisch plan en voorschriften)
verdere uitwerking voorschriften
- 05.08.2008 (3° aanzet grafisch plan en voorschriften)
aangepast aan opmerkingen gemeente Mortsel
- 10.09.2008 (4° aanzet grafisch plan en voorschriften)
aangepast aan opmerkingen besprekingen dd. 07.08.2008 en 09.09.2008
- 12.01.2009 (1° concept voorontwerp)
aangepast aan opmerkingen vooroverleg dd. 24.09.2008 en bespreking
dd. 26.11.2008
- 31.03.2009 (ontwerp)
aangepast aan de opmerkingen van de plenaire vergadering dd. 05.03.09

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. Erfscheidingen.....	7
0.2.7. Zonnepanelen.....	7
0.2.8. Hoogspanningscabine	7
0.2.9. Toegankelijkheid.....	7
Artikel 1: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen (cat.: gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen)	9
1.1. Bestemming	9
1.2. Inrichting	9
1.2.1. Bebouwing	9
1.2.2. Aanleg van de zone.....	11
Artikel 2: Zone voor woningbouw (cat.: wonen)	13
2.1. Bestemming	13
2.2. Inrichting	13
2.2.1. Bebouwing	13
2.2.2. Aanleg van de zone.....	14
Artikel 3: Strook voor aaneengesloten bebouwing (cat.: wonen)	15
3.1. Bestemming	15
3.2. Inrichting	15
3.2.1. Verkavelingsvoorschriften	15
3.2.2. Bebouwingsvoorschriften	16
Artikel 4: Strook voor halfopen bebouwing (cat.: wonen)	18
4.1. Bestemming	18
4.2. Inrichting	18
4.2.1. Verkavelingsvoorschriften	18
4.2.2. Bebouwingsvoorschriften	19
Artikel 5: Strook voor open bebouwing (cat.: wonen).....	20
5.1. Bestemming	20
5.2. Inrichting	20
5.2.1. Bebouwingsvoorschriften	20
Artikel 6: Strook voor bijgebouwen (cat.: wonen)	22
6.1. Bestemming	22
6.2. Inrichting	22
6.2.1. Bebouwing	22

Artikel 7: Tuinstrook (cat.: wonen).....	23
7.1. Bestemming	23
7.2. Inrichting	23
7.2.1. Bebouwing	23
7.2.2. Aanleg van de zone.....	25
Artikel 8: Voortuinstrook (cat.: wonen).....	26
8.1. Bestemming	26
Artikel 9: Zone voor openbare wegenis (cat.: lijninfrastructuur)	27
9.1. Bestemming	27
9.2. Inrichting	27
9.2.1. Toelaatbare werken.....	27
9.2.2. Verboden werken	27

Artikel 0: Algemene bepalingen

0.1. Terminologie

Voor de toepassing van deze stedenbouwkundige voorschriften wordt verstaan onder:

Aaneengesloten bebouwing:

bebouwingswijze 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 zijtuinstrook:

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

bebouwingswijze 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;

Technische verdieping:

een verdieping die maximaal twee meter hoog is en waarin enkel technische installaties (zoals bvb. verwarmingsinstallatie, airconditioning, ventilatie, liftkoker) zijn toegelaten;

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 of t.o.v. de totale perceelsoppervlakte waarbinnen het gebouw of de gebouwen gelegen zijn;

Tuinstrook:

de zone gelegen achter de strook voor bebouwing;

Verbouwen:

een bouwproject waarbij meer dan 60% van de buitenmuren behouden blijven;

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

Gebouwen die behoorlijk vergund of vergund geacht zijn kunnen behouden blijven in hun hoedanigheid, ook al stemmen ze niet overeen met de bestemmings- en/of inrichtingsvoorschriften. Deze gebouwen kunnen buiten de opgelegde profielen en buiten de bouwzone gehandhaafd en verbouwd worden binnen het bestaande volume.

0.2.2. Waterbeheer

Een volledige scheiding tussen het afvalwater en het hemelwater, afkomstig van dakvlakken en grondvlakken, is verplicht bij de aanleg of heraanleg van gebouwen. Onverminderd andere wettelijke bepalingen, moet voor de afvoer van hemelwater afkomstig van dakvlakken de voorkeur gegeven worden aan de afvoerwijzen zoals

hierna in afnemende graad van prioriteit vermeld :

1. Opvang voor hergebruik;
2. Infiltratie op eigen terrein;
3. Plaatsen van een groendak;
4. Buffering met vertraagd lozen. Conform de bepalingen van het totaal rioleringsplan Koude Beek (dossier 201 KBX) zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 25/1/2005 bedraagt het benodigde buffervolume minimaal $25\text{m}^3/1000\text{m}^2$ aangesloten verharde oppervlakte. Het vertraagd lozingsdebiet bedraagt maximaal $0.25\text{l/s}.1000\text{m}^2$ aangesloten verharde oppervlakte. Het buffervolume wordt bij voorkeur bovengronds geborgen in een bufferbekken aangelegd overeenkomstig de technieken van natuurtechnische milieubouw.

Slechts wanneer de beste beschikbare technieken geen van de voornoemde afvoervijzen toelaten, mag het hemelwater overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden geloosd in de openbare riolering.

Alle constructies (al dan niet natuurlijk) voor de opvang en infiltratie van hemelwater zijn toegelaten binnen alle bestemmingszones.

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

De algemene bepalingen in deze paragraaf zijn enkel van toepassing op de volgende artikels: Artikel 3: Strook voor aaneengesloten bebouwing en Artikel 4: Strook voor halfopen bebouwing.

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 bouwvrije 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

De algemene bepalingen in deze paragraaf zijn enkel van toepassing op de volgende artikels: Artikel 3: Strook voor aaneengesloten bebouwing en Artikel 4: Strook voor halfopen bebouwing.

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:

- gelijk met de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak of op maximaal 0,40 m achteruit 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.
- maximum hoogte (bovenkant kroonlijst): de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw.

0.2.6. Efscheidingen

Langs de rooilijn:

- muurtje in gevelsteen, maximaal 40 cm hoog.

In de voortuinstrook op de perceelsgrenzen:

- hagen in streekeigen gewassen.

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, degelijke houten planken constructies of afsluitingsmuren in baksteen tot een hoogte van max. 1,50 meter toegelaten.

0.2.7. Zonnepanelen

Energiebesparende installaties (zonnepanelen, fotovoltaïsche cellen...) zijn toegelaten op het dak van gebouwen.

0.2.8. Hoogspanningscabine

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

0.2.9. Toegankelijkheid

De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden integraal toegankelijk (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet vergunningsplichtige ingrepen.

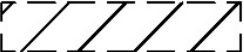
Halteplaatsen voor gemeenschappelijk vervoer dienen te worden ingericht zodat zij toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.

Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen en infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerk gesteld wordt, moeten toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.

Indien de gebouwen of delen van gebouwen waar personeel tewerk gesteld wordt niet in aanmerking komen om personeel met een beperking te activeren, kunnen zij voor die gedeelten een afwijking van deze verplichting vragen, zo deze verplichting niet tevens

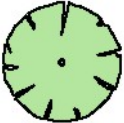
bij wet of besluit verplicht is.

Artikel 1: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen (cat.: gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen)

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
Art. 1: Zone voor gemeenschaps- voorzieningen  bouwzone 	1.1. Bestemming Deze zone is bestemd voor de huisvesting van senioren. 1.2. Inrichting 1.2.1. Bebouwing Maximale terreinbezetting 30% van de totale oppervlakte van de bestemmingszone (hoofdgebouwen én bijgebouwen, incl. stoepen, terrassen en veranda's). Dit percentage omvat enkel de nieuw op te richten gebouwen en de bestaande kapel. Na de realisatie en ingebruikname van het nieuwe rusthuis dient het oude gebouw te worden afgebroken. Hoofdgebouwen Plaatsing van de gebouwen Binnen de op het grafisch plan aangegeven bouwzone. Afmetingen van de gebouwen – bouwhoogte: – max. 3 bouwlagen (gelijkvloers en twee verdiepingen) – max. 10,6 meter voor het rusthuis – max. 10 meter voor de overige nieuw op te richten hoofdgebouwen – het aanbrengen van een technische verdieping bovenop de 3 bouwlagen is toegelaten voor zover deze maximaal 12,6 meter boven het maaiveld uitsteekt en voor zover deze verdieping begrepen is in	Dit percentage komt overeen met een terreinbezetting of 'footprint' van +/- 6092 m² (volgens kadastrale gegevens). Het bestaande rusthuis blijft in gebruik tijdens het oprichten van het nieuwe rusthuis. Deze aangeduide bouwzone houdt rekening met minimale bouwvrije afstanden tot de aangrenzende percelen van 10 meter. De bouwhoogte houdt rekening met de 45° regel.

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
	een hoek van 45°, gemeten vanaf de uiterste buitenrand van het dak. Welstand van de gebouwen Dakvorm Platte daken Materialen Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen. Bijgebouwen Maximaal 3 bijgebouwen (kleinschalige inplantingen zoals o.a. fietsenstalling, berging en speeltuigen) kunnen toegelaten worden. Elk van deze bijgebouwen beslaat maximaal een terreinoppervlakte van 30m². De maximale kroonlijsthoogte van deze bijgebouwen bedraagt 3,00 m, de dakhelling maximaal 45° en ze worden zoveel mogelijk in eenzelfde materiaal als de hoofdgebouwen opgericht. Waardevolle gebouwen Voor gebouwen binnen deze zone, die op het grafisch plan als waardevol gebouw zijn aangeduid gelden volgende bepalingen: Toelaatbare functiewijzigingen Functiewijzigingen kunnen worden toegestaan. De nieuwe functies moeten verzoenbaar zijn met het karakter, de eventuele waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het betrokken gebied. De nieuwe functies moeten bovendien rusthuisgebonden zijn en de erfgoedwaarde ongeschonden laten of verhogen. Toelaatbare werken 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 : – onderhouds- en instandhoudingswerken die al dan niet betrekking hebben op de stabiliteit; – verbouwen binnen het bestaande bouwvolume;	Specifiek gaat het hier om de kapel in het zuidelijke gedeelte van de zone. Deze is immers opgenomen in de inventaris van het cultuurbezit in België.

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
	– herbouwen binnen het bestaande bouwvolume - met behoud van karakter en verschijningsvorm - en op dezelfde plaats, voor zover het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp, buiten de wil van de eigenaar, en voor zover de aanvraag gebeurt binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag; Verboden werken – het afbreken van het gebouw is niet toegelaten. Procedures Alle bouwaanvragen voor deze gebouwen worden voor advies voorgelegd aan de Afdeling RO - Onroerend Erfgoed. Dit advies is echter niet bindend. 1.2.2. Aanleg van de zone Interne wegenis en parkeerplaatsen Maximaal 25% van de oppervlakte van de totale bestemmingszone mag verhard worden om toegang te geven tot de gebouwen, voor brandwegen en om parkeerplaatsen te voorzien. Deze wegenis kan zowel een privaat als publiek karakter hebben. Per 2 serviceflats in het project wordt minimaal 1 parkeerplaats voorzien. Dit gebeurt verplicht ondergronds. Per 3 wooneenheden (kamers, serviceflats of andere) in het project wordt minimaal 1 parkeerplaats voorzien binnen de bestemmingszone. Minimaal 6% van de voorziene parkeerplaatsen dient te worden voorbehouden voor personen met een handicap. De verhardingen die nodig zijn voor de aanleg van parkeerplaatsen zijn inbegrepen in het hoger vermelde maximale verhardingspercentage. De toegangs-, evacuatie- en andere wegen waar voetgangersverkeer op verwacht kan worden, worden voldoende verhard. Dit mag gebeuren met natuurlijke en waterdoorlatende materialen, de toegankelijkheid voor personen met verminderde mobiliteit moet echter steeds gewaarborgd zijn. Binnen de bestemmingszone dienen minimaal 30 fietsenstallingen te worden gerealiseerd.	Dit percentage vertegenwoordigt +/- 5200 m² (volgens kadastrale gegevens). In het project worden 140 kamers in het rusthuis voorzien, plus 8 kamers voor kortverblijf en er worden 40 serviceflats voorzien. Toepassing van de opgelegde normen betekent dat er minimaal 83 parkeerplaatsen moeten worden voorzien, waarvan minstens 20 plaatsen ondergronds.

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
	Groenaanleg De niet-bebouwde en niet-verharde terreingedeelten moeten voorzien worden van een groenaanleg. Het bestaande groen wordt zoveel mogelijk 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. De waardevolle bomen aangeduid op het grafisch plan zijn verplicht te behouden. Bovendien dient er bij inplanting van parkeerplaatsen rekening gehouden te worden met de kruinprojectie van deze bomen, in die zin dat binnen deze zone geen parkeerplaatsen mogen aangelegd worden.	Twee van de op terrein waargenomen waardevolle bomen (zie ook plan bestaande toestand) werden niet weerhouden als te behouden. Gezien de gestelde randvoorwaarden bij het ontwerp van de gebouwen was dit onmogelijk. Er werd overeengekomen tussen het gemeentebestuur en de bouwheer dat deze gecompenseerd zullen worden onder de vorm van een verplichte aanplanting van bomen met een minimale stamomtrek en van opgegeven soorten. De exacte eisen zullen worden vastgelegd bij de aanvraag van een kapvergunning.

Artikel 2: Zone voor woningbouw (cat.: wonen)

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
Art. 2: Zone voor woningbouw 	2.1. Bestemming Deze zone heeft als bestemming woningbouw onder de vorm van meergezinswoningen en/of gegroepeerde ééngezinswoningen. 2.2. Inrichting 2.2.1. Bebouwing De bestemming wordt gerealiseerd volgens een globaal project, rekening houdend met de hierna aangegeven bebouwingscoëfficiënten en -voorschriften. Maximale terreinbezetting 40% (incl. bijgebouwen en garages) Hoofdgebouw Aantal woningen Minimaal 4 woningen. Plaatsing van de gebouwen Binnen de op het plan aangegeven bestemmingszone, op minimaal 3 meter afstand tot de zonegrenzen. Afmetingen van de gebouwen – maximale hoogte tussen 6 en 7 m; – max. 2 bouwlagen (gelijkvloers en verdieping). Dakvorm De dakvorm is plat.	

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
	Materialen Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen. dakbedekking: – bitumineuze dakbedekking, roofing, grind, groendak. Bijgebouwen Bijgebouwen en garages mogen tot op de perceelsgrens geplaatst worden voor zover ze aansluiten bij een aanpalende strook voor bijgebouwen (Artikel 6: Strook voor bijgebouwen). De hoogte van deze bijgebouwen bedraagt maximaal 3m en ze worden hoofdzakelijk in een zelfde materiaal als het hoofdgebouw opgericht. 2.2.2. Aanleg van de zone Verhardingen Aansluitend bij de hoofdgebouwen kunnen stoepen, terrassen en toegangspaden aangelegd worden. Parkeerplaatsen Per woning dient minstens 1 parkeerplaats/autobergplaats te worden voorzien. Deze worden in eerste instantie gerealiseerd binnen de bestemmingszone. Garages moeten integraal deel uitmaken van de hoofdgebouwen of er tegen aangebouwd worden en in eenzelfde materiaal als deze hoofdgebouwen uitgevoerd worden. Om aan de gevraagde parkeercapaciteit te voldoen kunnen parkeerplaatsen ook aangelegd worden in de aangrenzende zone voor openbare wegenis. Groenaanleg De niet-bebouwde en niet-verharde terreingedeelten moeten aangelegd worden als openbaar groen en/of privé-tuinen.	

Artikel 3: Strook voor aaneengesloten bebouwing (cat.: wonen)

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
Art. 3: Strook voor aaneengesloten bebouwing  A  B  C	3.1. Bestemming Deze zone heeft als bestemming woningbouw onder de vorm van ééngezinswoningen. 3.2. Inrichting 3.2.1. Verkavelingsvoorschriften Breedte van de kavels Gemeten op de voorgevelbouwlijn: – 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 bouwrijke strook aan de zijgevel. Voor bestaande kavels kan hiervan afgeweken worden. Diepte van de kavels Gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn: – minimaal de diepte van de strook voor aaneengesloten bebouwing, vermeerderd met 10 meter. Voor bestaande kavels kan hiervan afgeweken worden. 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.	

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
	3.2.2. Bebouwingsvoorschriften Plaatsing van de gebouwen Binnen de stroken voor aaneengesloten bebouwing zoals aangegeven op het grafisch plan. Afmetingen van de gebouwen: – Minimale voorgevelbreedte: – de volledige perceelsbreedte voor aaneengesloten gebouwen; – 6 meter voor kopgebouwen. – Bouwhoogte: – volgens de op het grafisch plan aangeduide profielen A, B en C. Welstand van de gebouwen Dakvorm Volgens de op het grafisch plan aangeduide profielen A, B en C. Materialen Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen. gevels: – gevelsteen; maximum 50% van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt in sierbeploistering, 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.	

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
	<i>dakbedekking:</i> – van hellende daken: – pannen, leien, zink of koper; – van platte daken: – bitumineuze dakbedekking, roofing, grind, groendak.	

Artikel 4: Strook voor halfopen bebouwing (cat.: wonen)

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
Art. 4: Strook voor halfopen bebouwing  C  E	4.1. Bestemming Deze zone heeft als bestemming woningbouw onder de vorm van ééngezinswoningen. 4.2. Inrichting 4.2.1. Verkavelingsvoorschriften Breedte van de kavels Gemeten op de voorgevelbouwlijn: min. 9 meter - max. 12 meter. Voor bestaande kavels kan hiervan afgeweken worden. Diepte van de kavels Gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn: – minimaal de diepte van de strook voor aaneengesloten bebouwing, vermeerderd met 10 meter. Voor bestaande kavels kan hiervan afgeweken worden. 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.	

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
	4.2.2. Bebouwingsvoorschriften Plaatsing van de gebouwen Binnen de stroken voor halfopen bebouwing zoals aangegeven op het grafisch plan. Afmetingen van de gebouwen: – Minimale voorgevelbreedte: – 6 meter voor kopgebouwen. – Bouwhoogte: – volgens de op het grafisch plan aangeduide profielen C en E. Welstand van de gebouwen Dakvorm Volgens de op het grafisch plan aangeduide profielen C en E. Materialen Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen. gevels: – gevelsteen; maximum 50% van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt in sierbeploeistering, 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. dakbedekking: – van hellende daken: – pannen, leien, zink of koper; – van platte daken: – bitumineuze dakbedekking, roofing, grind, groendak.	

Artikel 5: Strook voor open bebouwing (cat.: wonen)

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
Art. 5: Strook voor open bebouwing 	5.1. Bestemming Deze zone heeft als bestemming woningbouw onder de vorm van ééngezinswoningen. 5.2. Inrichting 5.2.1. Bebouwingsvoorschriften Plaatsing van de gebouwen Binnen de stroken voor open bebouwing zoals aangegeven op het grafisch plan. Afmetingen van de gebouwen: – Bouwhoogte: – kroonlijst hoogte maximaal 7 meter – nokhoogte maximaal 11 meter Welstand van de gebouwen Dakvorm Vrij Materialen Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen. gevels: – gevelsteen; maximum 50% van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt in sierbeploeistering, hout en/of andere esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen;	

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
	– 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. dakbedekking: – van hellende daken: – pannen, leien, zink of koper; – van platte daken: – bitumineuze dakbedekking, roofing, grind, groendak.	

Artikel 6: Strook voor bijgebouwen (cat.: wonen)

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
Art. 6: Strook voor bijgebouwen 	6.1. Bestemming Autogarages, bergplaatsen en hokken, met uitsluiting van iedere vorm van bedrijfsgebruik. 6.2. Inrichting 6.2.1. Bebouwing Plaatsing van de gebouwen Binnen de stroken voor bijgebouwen zoals aangegeven op het grafisch plan. Afmetingen van de gebouwen – Maximale kroonlijsthoogte: 3 meter. Welstand van de gebouwen Dakvorm Platte daken, volgens het op het grafisch plan aangeduide profiel D. Materialen Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen.	

Artikel 7: Tuinstrook (cat.: wonen)

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
Art. 7: Tuinstrook 	7.1. Bestemming Tuinen. 7.2. Inrichting 7.2.1. 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). Plaatsing van de gebouwen – op minimaal 10 meter uit de achtergevelbouwlijn; – hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimaal 3 meter ervan. Afmetingen van de gebouwen – kroonlijsthoogte maximaal 3 meter; – nokhoogte van een schuin dak maximaal 6 meter; – bovendien moet de hoogte van het gebouw steeds begrepen zijn binnen een hoek van 45° gemeten vanaf 3 meter hoogte op 3 meter afstand van elke perceelsgrens.	

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
	Welstand van de gebouwen Dakvorm – gebouwen geplaatst op de perceelsgrens: plat dak; – overige gebouwen: plat of schuin dak, met een maximale helling van 45°. Materialen Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen. gevels: – gevelsteen; maximum 50% van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt in sierbeploeistering, 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. dakbedekking: – van hellende daken: – pannen, leien, zink of koper; – van platte daken: – bitumineuze dakbedekking, roofing, grind, groendak. Tuinhuisjes In afwijking op voorgaande bepalingen zijn houten tuinhuisjes toegestaan onder de volgende voorwaarden : – dakvorm: plat dak of schuin dak (maximum helling van 45°); – nokhoogte van max. 3 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;	

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
	– op te richten op min. 1 m uit de perceelsgrenzen. 7.2.2. Aanleg van de zone Deze strook dient als tuin voor bewoners en moet als dusdanig aangelegd en gehandhaafd worden. Aanplantingen moeten geschieden in overeenstemming met de natuurlijke begroeiing en met streekeigen beplanting. 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.	

Artikel 8: Voortuinstrook (cat.: wonen)

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
Art. 8: Voortuinstrook 	8.1. Bestemming 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. 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. Voor de woningen in de Van Dijkstraat en de Mayerlei zijn garage-inritten toegelaten op 0,70 meter onder het trottoirniveau. De helling van de inrit mag over een afstand van 5 meter, gemeten vanaf de rooilijn, niet meer dan 4 % bedragen.	

Artikel 9: Zone voor openbare wegenis (cat.: lijninfrastructuur)

Artikel en legende	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)
Art. 9: Zone voor openbare wegenis 	9.1. Bestemming 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. 9.2. Inrichting 9.2.1. Toelaatbare werken In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van voor verkeers- en vervoersinfrastructuur, wegeninfrastructuur en aanhorigheden. 9.2.2. Verboden werken Alle andere constructies zijn verboden.	Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt verstaan: – 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.

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