

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

"Agfa-Gevaert deel Roderveldlaan-Lode Vissenaekenstraat"

Verordenend deel RUP

Stedenbouwkundige voorschriften

datum
versie 4-05-09
aanpassingen na plenaire vergadering van 23-03-2009



Benny THEYSSENS
Eddy VAN POTTELBERGE
stedenbouwkundigen - ruimtelijke planners
maatschappelijke zetel
Dorpsstraat 202 - B-3078 Kortenberg-Meerbeek
T (02) 757 09 00
F (02) 757 09 33
email : info@quadrant.be

inhoudsopgave

1.	ALGEMENE BEPALINGEN.....	3
2.	BIJZONDERE BEPALINGEN.....	3
2.1.	Algemene bepalingen	3
	Parkeren	4
	Dakvorm	4
	De buitengevels, rechtstreeks gericht naar de spoorlijn, moet enakoestisch gzeluidswerend worden geïsoleerd	4
	Publiciteit	4
2.2.	Zone voor openbare wegenis.....	4
2.3.	Zone voor woningen	4
2.4.	Zone voor groen	6

Richtinggevende en inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Algemene bepalingen die de leesbaarheid en de bruikbaarheid van de voorschriften en het grafisch plan benadrukken.	1. ALGEMENE BEPALINGEN Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit RUP.
	2. BIJZONDERE BEPALINGEN
	2.1. ALGEMENE BEPALINGEN Deze algemene bepalingen zijn van toepassing voor zover geen andersluidende bepalingen zijn opgenomen in de volgende artikels . Elke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dient alle nodige gegevens te bevatten die een duidelijk uitsluitsel geven over het uitzicht, het gebruik van materialen en de inpassing in de omgeving. 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. Opmerking Indien de gebouwen en/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. Wandelwegen Nieuwe wandelwegen dienen aangelegd te worden in halfverharde natuurlijke materialen en verhardingen in kleinschalige waterdoorlatende materialen. Het tracé van deze voetwegen is minimaal 1,50 m breed. Gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten. Enkel voor het onderhoud van het domein zijn ze toegelaten.

Het aandeel parkeerplaatsen is minimaal 1 per woongelegenheid vermits op het openbaar domein voldoende bezoekersplaatsen zijn terug te vinden. Het bouwproject moet de nodige flexibiliteit behouden om met nieuwe hedendaagse vormen het wooncomplex uit te werken. Een rigide dakvorm zou de creativiteit kunnen beperken. Er wordt een vorm van harmonie bepleit voor de verdere invulling van het bestaande bouwblok. De sobere uitstraling van de woonboulevard Fruithoflaan blijft zo gegarandeerd. Het vermijden van overdadige reclamepanelen die storend zouden zijn in de bestaande omgeving.	Parkeren Een norm van minimaal 1 parkeerplaats per woongelegenheid moet worden voorzien ondergronds. Het bouwen van een gemeenschappelijke ondergrondse parking voor beide bouwblokken is toegestaan. De in- en uitritten moeten rechtstreeks aansluiten op de openbare weg. Dakvorm De dakvorm is vrij te bepalen. Gevel De buitengevels, rechtstreeks gericht naar de spoorlijn, moeten geluidswerend worden geïsoleerd. Voorzieningen Elke constructie noodzakelijk voor de uitrusting van het gebied inzake nutsvoorzieningen (omvormingscabines, gasdrukregelaars, ...) kunnen slechts bovengronds toegelaten worden voor zover zij, hetzij in een gebouw begrepen bij het bedoelde bestemmingsgebied zijn ingewerkt, hetzij met een voldoende dicht en groenblijvend scherm van beplantingen worden omringd. Publiciteit Er kan geen publiciteit aan de gevels worden voorzien met uitzondering van aankondigingen van vrije beroepen, diensten tot een maximum van 0,5m² en enkel op de gelijkvloerse verdiepingen. Publiciteit met veranderlijke tekst is uitgesloten. Het is niet toegestaan reclame en publiciteit op het dak te plaatsen.
De keuze van inrichting van het openbaar domein zal aansluiten op het bouwproject waardoor de groene ruimten, materialen en de voorzieningen een geheel vormen.	2.2. ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS Categorie van gebiedsaanduiding: wonen De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegenis worden, in zoverre zij nog niet tot de openbare wegenis behoren, hierbij ingelijfd. Binnen deze stroken mag worden aangebracht al wat de hedendaagse verkeerstechniek vereist, zoals parkeerruimten, beplantingen, voorzieningen voor openbaar vervoer, ...
Deze voorschriften trachten de inrichting van de site te sturen naar het concept van 'woonboulevard' zoals de Fruithoflaan werd aangelegd. De dichtheid moet garant staan voor toch nog voldoende open ruimte gevoel in het bouwblok.	2.3. ZONE VOOR WONINGEN Categorie van gebiedsaanduiding: wonen Bestemmingen Meergezinswoningen De gelijkvloerse verdieping mag als nevenbestemming diensten, reca, kantoren hebben.

De benedenverdieping heeft de mogelijkheid om commerciële activiteiten te ontwikkelen die toch kleinschalig blijven.

Bebouwingsvoorschriften

Bebouwing

Op het gelijkvloers is voor de nevenbestemmingen een maximum hoogte van 4 meter toegestaan. De bouwlaag moet in de hoofdbebouwing gevestigd zijn en heeft een maximum oppervlakte van 500m². Er worden per bouwvolume minimum 6% kleine appartementen voorzien van maximum 80m². Het totaal aantal wooneenheden bedraagt maximaal 195.

Inplanting van de gebouwen

Binnen de twee bouwvlakken zoals op plan aangeduid: WI en WII.

Afmetingen van de gebouwen

Bouwdiepte: maximaal 20m

Voorgevelbreedte: minimaal 17m

Bouwvlak aangeduid WI

Het maximum aantal bouwlagen is 8 en het minimum 7. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 26m.

Bouwvlak aangeduid WII

Het maximum aantal bouwlagen is 10 en het minimum 8. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 32m.

De niet bebouwde ruimte wordt ingericht als tuin. Hiervoor gelden de voorschriften van art. 2.4 de zone voor groen.

Dakhelling en dakvorm

Vrij te kiezen.

Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw

Alle uitsprongen zijn toegelaten. Er worden ruime terrassen voorzien met een minimum breedte van 2,5m en diepte van minimum 2m. Het is echter niet mogelijk om doorlopende terrassen te maken. De lengte van één aansluitend terras mag maximum 6meter bedragen.

Uiterlijke afwerking van de gebouwen

Als materialen voor de *gevels* zijn gevelsteen, natuursteen, sierbepleistering, baksteen in lichte kleur toegelaten.

De *dakbedekking van het uitstekende gelijkvloerse bouwlaag* moet uitgerust worden als groen dak.

Enkel antennes, fotovoltaise cellen en zonnepanelen zijn toegelaten op het dak van het hoofdgebouw en zijn niet zichtbaar vanaf de straatzijde.

Ondergrondse bouwconstructies.

Bouwen in de ondergrond is in oppervlakte onbegrensd. Er moet, buiten de bovengrondse zone, een volwaardige groene inrichting van het maaiveld worden gerealiseerd. De gronddekking boven het dak van de ondergrondse constructie en buiten de bovengrondse zone moet een minimale dekking van 60cm teelaarde hebben.

De in- en uitritten bevinden zich op voldoende afstand van de zijstraten om conflicten met afdraaiend verkeer te vermijden.	2.4. ZONEVOOR GROEN Categorie van gebiedsaanduiding: wonen In deze zone mag niet gebouwd worden, ondergrondse garages zijn toegestaan. De onbebouwde ruimte moet als tuin of groene zone worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alleen het gedeelte van de grond dat als toegang tot de gebouwen wordt aangewend mag worden verhard. Daarbij moeten de toegangen zo geconcentreerd worden dat de verhardingen worden beperkt tot het strikte minimum. De verhardingen moeten aangelegd worden in waterdoorlatende materialen. Een recreatieve ruimte en/of speelruimte is toegestaan in de onbebouwde ruimte. Gelijkvloerse appartementen beschikken over een tuinruimte van minimaal 30m². Afsluitingen In de voortuinstraten: Materialen Levende hagen al dan niet voorzien van paal en draad. Hoogte Maximale hoogte 1,00 m. Overige onbebouwde ruimte Materialen Levende hagen of een combinatie van levende hagen en materialen waarvan de architectuur in harmonie moet zijn met deze van het hoofdgebouw zijn toegelaten. Gesloten muurconstructies of afsluitingen zijn niet toegelaten. Natuurlijk peil Het natuurlijk peil van de grond mag niet worden gewijzigd op minder dan 1,50 m afstand van de eigendomsgrenzen. De in- en uitrit van ondergrondse garages vormt hierop een uitzondering. SUGGESTIE IN- EN UITRIT ONDERGRONDSE GARAGES De in- en uitritten worden voorzien op minimum 20m afstand van de hoek met een zijstraat.
--	--

Gezien en voorlopig aanvaard in zitting van: 26 mei 2009
DOOR DE GEMEENTERAAD VAN MORTSEL
De wn. secretaris,

(g) Jo Dreezen

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

In opdracht:
De wn. secretaris,

(g) Jo Dreezen

Het College van burgemeester en schepenen van de stad Mortsel bevestigt dat onderhavig plan op het stadhuis voor openbaar onderzoek werd neergelegd van : tot :
In opdracht :
De wn. secretaris,

(g) Jo Dreezen

Gezien en definitief aanvaard in zitting van :

DOOR DE GEMEENTERAAD VAN MORTSEL

De wn. secretaris,

(g) Jo Dreezen

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

In opdracht :
De wn. secretaris,

(g) Jo Dreezen

Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel.
In opdracht :
De wn. secretaris,

(g) Jo Dreezen

De voorzitter,

(g) Walter Duré

De burgemeester,

(g) Ingrid Pira

De burgemeester,

(g) Ingrid Pira

De voorzitter,

(g) Walter Duré

De burgemeester,

(g) Ingrid Pira

De burgemeester,

(g) Ingrid Pira