

RUP Centrum

VOORONTWERP

Stedenbouwkundige voorschriften

Stad Mortsel

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

antea group

Colofon

Opdracht

RUP Centrum – stad Mortsel
Stedenbouwkundige voorschriften

Opdrachtgever

Stad Mortsel
Stadsplein 1
2640 Mortsel

Opdrachthouder

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen
T: +32(0)3 221 55 00
www.anteagroup.be
BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB
Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer

4759323035_SV_VV-dec23

Datum	Auteur	Status/ revisie	Vrijgave
aug 2023	Manon Minnebo	Voorontwerp RUP	Koen Janssens
okt 2023	Manon Minnebo	VO RUP_rev01	Koen Janssens
nov 2023	Manon Minnebo	VO RUP_rev02	Koen Janssens
nov 2023	Manon Minnebo	VO RUP_rev03	Koen Janssens
dec 2023	Manon Minnebo	VO RUP_rev04	Koen Janssens

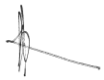
Stedenbouwkundige voorschriften

RUP Centrum

Opdrachtgever: Stad Mortsel

Ruimtelijk Planner, opgenomen in het register conform het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen,

Koen Janssens



Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van xxxxx

De Algemeen Directeur,
-

De Voorzitter,
-

---

xxxxxxxxxx bevestigt dat onderhavig document ter inzage van het publiek op het gemeentehuis van xxxxx werd neergelegd van xxxxxxxxxx

De Algemeen Directeur,
-

De Voorzitter,
-

Gezien en definitief vastgesteld door xxxxxxxxxx in zitting van

De Algemeen Directeur,
-

De Voorzitter,
-

Inhoudsopgave

		Blz
0	**Algemene bepalingen**	**4**
0.1	Voorschriften	4
0.2	Schaal en maatvoering	4
0.3	Gebruik van de gronden	4
0.4	Waterhuishouding	5
0.5	Kleinschalige gebouwen en constructies voor openbaar nut	5
0.6	Groenbeheer	6
0.7	Gebruik van materialen	6
0.10	Duurzaam (ver)bouwen	9
0.11	Geveluitwerking en dakvorm	9
0.13	Begrippen	13
1	**Zone voor kernwinkelgebied - Statielei**	**19**
1.1	Bestemming	19
1.2	Inrichting	20
2	**Zone voor kernondersteunend winkelgebied - Antwerpsestraat**	**24**
2.1	Bestemming	24
2.2	Inrichting	24
3	**Woonzone**	**28**
3.1	Bestemming	29
3.2	Inrichting	29
4	**Projectzone Krijgsbaan**	**34**
4.1	Bestemming	34
4.2	Inrichting	35

5	**Projectzone Action**	**39**
5.1	Bestemming	40
5.2	Inrichting	40
6	**Projectzone Aldi**	**43**
6.1	Bestemming	43
6.2	Inrichting	43
7	**Zone Lindenlei**	**47**
7.1	Bestemming	47
7.2	Inrichting	47
8	**Zone Pieter Reypenslei**	**52**
8.1	Bestemming	52
8.2	Inrichting	53
9	**Projectzone 't Parkske**	**56**
9.1	Bestemming	57
9.2	Inrichting	57
10	**Zone voor publiek plein – rand Stadsplein**	**58**
10.1	Bestemming	59
10.2	Inrichting	59
11	**Zone voor publiek plein – rand Gemeenteplein**	**62**
11.1	Bestemming	62
11.2	Inrichting	62
12	**Zone voor publieke functies (A, B, C, D, E & F)**	**63**
12.1	Bestemming	63
12.2	Inrichting	64

12.3 Zone voor wonen (overdruk) 66
12.4 Zone voor tuinzone (overdruk) 66

13 Zone voor KMO 67
13.1 Bestemming 67
13.2 Inrichting 67
13.1 Nabestemming 68

14 Tuinzone 69
14.1 Bestemming 69
14.2 Inrichting 69

15 Voortuinen 71
15.1 Bestemming 71
15.2 Inrichting 71

16 Trage wegen 73
16.1 Bestemming 73
16.2 Inrichting 73

17 Grafisch plan 74

0 Algemene bepalingen

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
0.1 Voorschriften Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.	
0.2 Schaal en maatvoering De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van de kadastrale ondergrond. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.	
0.3 Gebruik van de gronden Gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn of vergund geacht worden, kunnen qua bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven. Bij vergunningsaanvragen voor instandhoudings- en onderhoudswerken, verbouwingen van het bestaande in hoofdzaak vergunde of vergund geachte volumes of constructies vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP geen weigeringsgrond tot verkrijgen van een omgevingsvergunning, tenzij anders bepaald.	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
0.4 Waterhuishouding Elke vergunningsaanvraag moet aantonen dat het project de nodige maatregelen omvat (zowel de tijdelijke maatregelen tijdens de werken als de permanente maatregelen na realisatie van de werken) om de (potentiële) invloed van het project op het waterbergend en infiltrerend vermogen te beperken en te voorkomen. . De optimalisatie van de waterhuishouding voor het plangebied wordt nagestreefd: - niet-verontreinigd hemelwater van de eventuele vertraagde afvoer of de overloop van hemelwatervoorzieningen wordt aangesloten op het RWA-stelsel of indien niet aanwezig op de gemengde riolering onder de voorwaarden vermeld in vigerende wet- en regelgeving; - het hemelwater dat op een verharding terecht komt moet maximaal op natuurlijke wijze doorheen of naast die verharding op het eigen terrein in de bodem en ondergrond infiltreren onder de voorwaarden vermeld in vigerende wet- en regelgeving; - de maatregelen en materialen die aangewend worden voor de goede waterhuishouding worden duidelijk omschreven: retentie, infiltratie, groendaken, beplanting,… Alle werken, handelingen, voorzieningen en maatregelen in functie van een goede waterhuishouding worden in elke bestemmingszone toegelaten, ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving of aan het waardevol karakter van de gebouwen; - het regenwater dient op een gepaste manier afgevoerd te worden zonder de aanpalende percelen te bezwaren. Specifiek voor nieuwe bebouwing en uitbreidingen van bestaande gebouwen , die zich situeren in overstromingsgevoelig gebied, dient de vergunningsaanvraag aan te tonen dat de principes van overstromingsveilig bouwen en wonen strikt worden toegepast.	De overstromingsgevoeligheid van een gebied kan blijken uit: - Kaarten met overstromingsgevoelige gebieden die worden gehanteerd bij de watertoets; - Overstromingskaarten in kader van de rapportering voor de Overstromingsrichtlijn zoals opgemaakt door de VMM;
0.5 Kleinschalige gebouwen en constructies voor openbaar nut	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Kleinschalige gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut die behoren tot de normale inrichting van een woonomgeving (bv. nutsleiding, elektriciteitscabines, …), kunnen in elke bestemmingszone worden toegelaten ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en aan de voorschriften van het betrokken gebied.	
0.6 Groenbeheer Bestaande waardevolle groenelementen worden maximaal gevrijwaard. Het vellen van hoogstambomen is verboden, met uitzondering van het optrekken van een vergunde constructie binnen de bebouwbare bouwzones van het RUP Binnen deze bouwzones is het vellen of het op enigerlei wijze remmen van de groei van al of niet alleenstaande hoogstammige bomen, onderworpen aan de voorafgaande schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen. De inplanting van constructies wordt hier bepaald vanuit het perspectief dat de aanwezige bomen maximaal behouden blijven. Deze bepaling is niet van toepassing op fruitbomen. Hoogstambomen zijn: elke boom die op 1,5m hoogte een stamomtrek heeft van minimum 0,50m of waarvan de stam minimum 3,50m hoog is.	
0.7 Gebruik van materialen Niet-functionele verharde oppervlakten moeten vermeden worden. Er wordt gestreefd naar een maximale waterdoorlatendheid van de bodemverhardingen:Voor de (te) verharde(n) delen van het terrein zal functie en materiaalgebruik duidelijk omschreven worden.	
0.8 Bouwen of verbouwen in harmonie met de omgeving Het is essentieel om bij toevoegingen of wijzigingen aan bestaande gebouwen of bij nieuwbouw steeds de ruimere context van de werken te bekijken en de voorgestelde werken uit te voeren “in harmonie met de omgeving”. Dit dient te worden aangetoond in de vergunningsaanvraag.	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Bij de beoordeling hiervan worden minstens de volgende criteria afgewogen: Er dient te worden gewaakt over een **verantwoorde architecturale integratie** met de omgeving, zodat een esthetisch straatbeeld wordt verzekerd. De voorziene gebouwgeleding dient zich in te passen in de overwegende/nagestreefde gebouwgeleding in de omgeving (straat, plein, wijk). Indien een hoofdgebouw zowel langs- voor als achterzijde grenst aan openbaar domein, dient de bouwhoogte aangepast te worden zodat langs beide zijden een kwalitatief straatbeeld wordt bekomen. De **gebruikte materialen** van de gebouwen dienen eigentijds en duurzaam te zijn. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze nagestreefd te worden. Voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit van het straatbeeld ondersteunen. Voor beschermde monumenten en bouwkundig erfgoed kunnen tevens materialen gebruikt worden die passen binnen de tijdsperiode. Een kwalitatieve relatie met het openbaar domein wordt nagestreefd. De plaatsing en het ontwerp van het gebouw dient rekening te houden met de impact op de naastliggende percelen op het gebied van **privacy ,bezonning, lichtinval, luchtschepping en slagschaduw**. Bij **meergezinswoningen en/of groepswoningbouwprojecten** wordt de inrichting getoetst aan de beeldkwaliteit van de bebouwing als geheel en de inpassing in het publieke domein. De toetsing van de beeldkwaliteit gebeurt op het vlak van de vorm, kleur en materiaalgebruik. Doel is het uitwerken van een samenhangend geheel dat de kwaliteit en de identiteit van het gebouw(en complex) ten aanzien van het publieke domein versterkt. Onafgewerkte **wachtgevels** zichtbaar vanaf het openbaar domein zijn niet toegestaan. Het gedeelte van nieuwe en bestaande scheidsmuren die vrij blijven, moeten eveneens duurzaam worden afgewerkt, behoudens voor halfopen of gesloten bebouwing waarvan een afwerking binnen de 3 jaren na het verlenen van de vergunning kan worden aangetoond. Het aantal **bijgebouwen** dient te worden beperkt. Bijgebouwen worden maximaal geïntegreerd in het hoofdgebouw. Bijgebouwen dienen esthetisch afgewerkt te worden. **Reliëfwijzigingen** zijn enkel toegestaan in functie van waterhuishouding, parkaanleg, recreatieve doeleinden en toegankelijkheid. Woonfuncties zijn niet toegelaten in **ondergrondse** ruimten. 0.8.1 **Bouwhoogte en bouwdiepte:** De inplanting van een gebouw gaat over de plaatsing van het bouwvolume ten opzichte van het openbaar domein en de naburige percelen. De bouwenveloppe van een gebouw wordt bepaald door de bouwhoogte, bouwdiepte en de dakvorm. Vanuit het principe van de harmonie met het referentiebeeld kan er op een perceel even diep en hoog	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
gebouwd worden als in de omgeving. Er kan hierbij niet worden verwezen naar naburige percelen die duidelijk niet gebouwd zijn volgens deze principes van harmonie, of die zonder vergunning zijn opgetrokken. Door even hoog en diep te bouwen als de percelen in de omgeving wordt gegarandeerd dat de hinder voor de omliggende percelen, voor bezonning en privacy, beperkt blijft. Bij vrijstaande gebouwen en kopgebouwen geldt als referentie een zijdelingse bouwvrije strook van minimum 3m. In deze bouwvrije strook mogen geen constructies worden geplaatst. Afwijking van deze minimumafstand is aanvaardbaar in bepaalde gevallen (o.a. mits akkoord van de eigenaars van het betreffende aanpalende perceel of indien de plaatselijke stedenbouwkundige toestand niet toelaat een bouwvrije strook van 3m te behouden). Indien een gesloten of halfopen bebouwing gelegen is naast een gebouw dat hoger of dieper is dan de volgens het RUP toegestane bouwhoogte/diepte op die locatie, mag de gesloten of halfopen bebouwing op de volgende wijze **aansluiting maken**: Bij **gesloten bebouwing** kan een overgang gerealiseerd worden, waarbij rekening wordt gehouden met het doorlaten van licht en lucht en waarbij de harmonieregel wordt toegepast: de gesloten bebouwing mag maximum 3m extra bouwhoogte bij bouwen. Deze 3m extra wordt beperkt tot maximum 50% van de gevellengte en bedraagt maximum 5m gevellengte in totaliteit. Daarnaast geldt er een maximum van 3m extra bouwdiepte t.o.v. de achtergevelbouwlijn op het gelijkvloers, een maximum van 5m breedte en wordt dit beperkt tot maximum 50% van gevellengte in totaliteit. Bij **halfopen bebouwing** dient de aangrenzende woning het profiel van de eerst vergunde woning te volgen. In beide gevallen is het realiseren van volwaardige bijkomende bouwlagen niet toegestaan.	
0.9 Bijzondere bepalingen voor gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen Een omgevingsvergunning met het oog op het vestigen van gemeenschaps- of socio-culturele voorzieningen kan afwijken van de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften voor de plaatsing, de afmetingen en de vorm van gebouwen, voor zover met de aanvraag wordt aangetoond dat: - het project de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijdt;	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
- een goede plaatselijke aanleg en inpassing t.a.v. het omgevende woonweefsel wordt bereikt;	
0.10 Duurzaam (ver)bouwen Alle verbouwingen, nieuwe gebouwen, constructies en infrastructuur dienen op een duurzame wijze te worden opgericht. De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of hieraan wordt voldaan.	
0.11 Geveluitwerking en dakvorm **0.11.1 Geveluitwerkingen:** Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze nagestreefd te worden. Voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit van het straatbeeld ondersteunen. Binnen eenzelfde gebouw dient een rustig gevelbeeld te worden bekomen. Het gebruik van een beperkt aantal gevelmaterialen is daarom wenselijk. Variatie in architectuur tussen verschillende gebouwen is aangewezen om een interessant straatbeeld te verkrijgen. Het is wel belangrijk dat er binnen het straatbeeld naar eenheid wordt gezocht, bijvoorbeeld door terugkerende elementen, een goede verhouding van raamopeningen, een logische opbouw/ plaatsing van de raamopeningen in de gevel. Doel is het uitwerken van een samenhangend geheel dat de kwaliteit en de identiteit van het gebouw(en complex) ten aanzien van het publieke domein versterkt. - De gebruikte materialen van de gebouwen dienen eigentijds en duurzaam te zijn; - Het gevelbeeld dient overeen te komen met de interne organisatie van het gebouw; - De uitwerking van de plint binnen het gebouw dient het straatbeeld te versterken. Dit kan d.m.v. horizontale gevelplinten, grote raamopeningen; - Geveluitsprongen die de binnenruimte vergroten zijn toegelaten op voorwaarde dat: - De uitsprong t.o.v. het gevelvlak staat in relatie tot de diepte van de achteruitbouwstrook, én met een maximum van 0,6 m;	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
- De uitsprongen blijven beperkt tot een architecturaal accent, dit is ondergeschikt en maximaal 50% van de geveloppervlakte. In het kernwinkelgebied en kernondersteunend winkelgebied is dit maximaal 30% van de geveloppervlakte; - Ze zich minimum 3,20m boven het trottoirniveau bevinden, te meten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn of de grens met het openbaar domein. Uitzondering hierop zijn plaatselijke bouwelementen zoals voetstukken, plinten, treden, vensterdorpels, etc., met een maximale uitsprong van 0,15m.	
0.11.2 **Dakvorm en dakkapellen:** De afmetingen van in- en uitsprongen aan het dak (zoals dakterrassen en dakkapellen) aan de straatzijde moeten in verhouding zijn tot de oppervlakte van het dakvlak en mogen de kroonlijst niet onderbreken, tenzij de harmonie van het straatbeeld dit toelaat. Het realiseren van volwaardige bijkomende bouwlagen wordt niet toegestaan. De dakvorm, kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op voorkomende aanpalende gebouwen.	Een dakkapel is architecturaal ondergeschikt element aan het dakvlak. Het dakvolume moet duidelijk leesbaar blijven.
- Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting met aanpalende bebouwing te gebeuren; - De dakvolume moet duidelijk onderscheiden worden van het gevelvolume. - Het gebruik van een zogenaamde terugspringende bouwlaag is toegelaten voor alle bouwdelen (o.a. Balustrades) voor zover dit binnen het gabarit gerealiseerd wordt; - Om de impact op bezonning, lichttoetreding en privacy op de aanpalende percelen te beperken zijn in- en uitsprongen aan hellende daken toelaten op voorwaarde dat: - Totale breedte niet meer dan 2/3 van de gevelbreedte bedraagt met een maximum breedte per dakkapel van 4m; Tussen dakkapellen moet minimaal 1m afstand bewaard worden. - Minsten 40cm achteruitgeschoven ten opzichte van het gevelvlak; - Kroonlijst mag niet onderbroken worden. - Maximale hoogte van de dakkapel bedraagt 2,5m ten opzichte van de kroonlijst.	Het gabarit wordt afgestemd op het stedenbouwkundige voorschrift dat geldt voor de zone waarin het pand zich bevindt.

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
- Minstens 0.60m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen en zijgevel. 0.11.3 **Groendaken** In de zones met verhoogd belang van een groendak, zoals aangeduid in het hemelwaterplan, moet bij nieuwbouw, herbouw, verbouwing of uitbreiding elke nieuwe overdekte constructie of nieuwe dakconstructie op een bestaande constructie met een hellingsgraad tot 15° en een horizontale dakoppervlakte groter dan of gelijk aan 15m² aangelegd worden als een groendak. Het groendak heeft een minimaal buffervolume van 35 liter per m². Het strikt noodzakelijke gedeelte van het dakoppervlak uitgevoerd in transparante materialen is vrijgesteld van de aanleg van een groendak. Dakherstellings- of instandhoudingswerken en werken waarbij enkel de dakbedekking en isolatie wordt vernieuwd van bestaande daken worden niet als een nieuwe dakconstructie beschouwd. Voor de oppervlakte van de nieuwe overdekte constructie of nieuwe dakconstructie waarop een dakterras wordt voorzien, geldt de verplichting tot het aanleggen van een groendak niet, op voorwaarde dat het hemelwater dat op het dakterras valt: - opgevangen en nuttig gebruikt wordt door een hemelwaterput onder de voorwaarden vermeld in vigerende wet- en regelgeving - of gebufferd en geïnfiltreerd wordt door een infiltratievoorziening onder de voorwaarden vermeld in vigerende wet- en regelgeving of; - of op natuurlijke wijze naast het dakterras op eigen terrein in de bodem en ondergrond infiltreert onder de voorwaarden vermeld in vigerende wet- en regelgeving. Ondergrondse ruimtes waarop geen bovengrondse constructie wordt opgericht, moeten worden voorzien van een grondlaag met een minimale dikte van 1m of een groendak met een substraatlaag met een dikte van minimaal 0,60m, tenzij een gelijkwaardig beplantingsplan aan de vergunningverlenende overheid wordt voorgelegd. 0.11.4 **Terrassen** Terrassen dienen binnen het gabarit te vallen behoudens uitsprongen tot maximaal 60cm met een totale lengte van maximaal 50% van de gevel.	Dit om in te spelen op de nieuwe hemelwaterverordening. Mortsel wil het natuurlijke watersysteem behouden en vrijwaren.

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
### 0.12 Inrichtingsstudie In het kader van de invulling van de weergegeven projectzones (artikel 4, artikel 5 en artikel 6), is de **opmaak van een inrichtingsstudie** noodzakelijk bij nieuwbouw. Deze inrichtingsstudie zal worden beoordeeld rekening houdend met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en nagestreefde omgevingskwaliteit, in het bijzonder rekening houdend met: - De aanvraag streeft een coherent totaalproject na, dat bovendien volledig integreerbaar is met de rest van de site en geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied; - De inpassing van het project in de globale ontwikkeling van de zone van het RUP, teneinde de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang te brengen, waarbij volgende beoordelingscriteria dienen gehanteerd te worden: - Schaal en dynamiek: het project moet wat betreft schaal overeenstemmen met de schaal van de omgevende bebouwing en moet wat betreft dynamiek verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving; - Ontsluitbaarheid: het project mag de goede ontsluitbaarheid van geen enkele zone die in aanmerking komt voor ontwikkelingen conform dit RUP in het gedrang brengen; - Een lichtstudie: om de optimale bezonning en lichtinval binnen het project zelf en de aanpalende percelen aan te onderzoeken. - Realiseerbaarheid: het project mag de realiseerbaarheid van een project dat vergunbaar is volgens dit RUP niet in het gedrang brengen; - Inpassing in de bestaande ruimtelijke ordening: het project moet maximaal gebruik maken van de indicatieve tracés voor trage wegen, en kan de perceelsontsluiting hierop afstemmen indien ruimtelijk verantwoord; - De organisatie en beeldkwaliteit: - De kwalitatieve inrichting van het totale bouwproject, met tenminste de inplanting van de bebouwing, de bebouwingsvorm en de publiek toegankelijke delen; - Zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij wordt tenminste aandacht besteed aan het groeperen van de gebouwen en het aansluitend op bestaande gebouwen uitbreiden; - Architecturale kwaliteit van de gebouwen en duurzaam materiaalgebruik;	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
- De kwaliteit van de openbare ruimten en haar samenstellende delen (pleinen, straten, doorgangen, parking, collectieve buitenruimten): deze wordt bepaald door de samenhang met de bebouwing, de kwalitatieve ontsluiting op het omgevende bestaande weefsel, het parkeergebeuren, open-gesloten ritmering, trage wegverbindingen, doorzichten en eventuele mogelijke activiteiten in het openbaar domein en het aangename verblijfskarakter van de openbare ruimte; - De realisatie van kwalitatieve openbare, collectieve of private groenruimten. De bijdrage tot het behoud en het herstel van de zichtrelaties t.a.v. geklasseerde gebouwen en bouwkundig erfgoed. Groenvoorzieningen dragen bij tot de beeldkwaliteit en het beperken van hinder t.a.v. de omgeving. De groenvoorzieningen worden uitgewerkt in een landschapsplan en toegevoegd aan de inrichtingsstudie; - De realisatie van goed ontsloten fietsstalplaatsen hetzij geclusterd en collectief in de nabijheid van de woningen en/of andere functies, hetzij op de individuele percelen Fietsenstallingen moeten architecturaal geïntegreerd worden. - De maximale inzet op duurzame energie winning zoals bijvoorbeeld de mogelijke aansluiting op een warmtenet De inrichtingsstudie moet toegevoegd worden aan de aanvraag tot omgevingsvergunning. Het college bepaalt wanneer er bij een aanvraag tot omgevingsvergunning voor bijkomende bebouwing, verbouwing, vervangingsbouw of uitbreidingen een inrichtingsstudie noodzakelijk is.	
### 0.13 Begrippen Ten behoeve van de leesbaarheid is hierbij volgende verklarende begrippenlijst: **45°-regel:** het terugtrekken van de gevelvlakken van een bouwdeel t.o.v. de gevelvlakken van de overige bouwdelen voor een afstand waarbij het volume van het teruggetrokken bouwdeel tenminste valt binnen een denkbeeldige hoek van 45° gemeten vanaf de kroonlijsthoogte van de gevelvlakken van de overige bouwdelen. **Alternatieve woonvormen:** • **Cohousingproject:** ook wel samenhuisproject genoemd. Het is een vorm van gemeenschappelijk wonen waarbij verschillende mensen een eigen privéwoning hebben, en dus hun privacy behouden. Tegelijk zijn er ook gemeenschappelijke ruimten waar bewoners een aantal dingen samen doen. Samenhuisprojecten hebben vier kenmerken waaraan cumulatief voldaan moet zijn om als samenhuisproject aanzien te kunnen worden:	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
a) Een participatief proces: bewoners maken deel uit van een initiatiefgroep die de planning en het ontwerp van het project organiseert. De bewoners participeren dus actief aan het hele proces en nemen de beslissingen als groep; b) Het stichten van een intentionele gemeenschap: de bewoners willen bewust een gemeenschap stichten. Dit uit zich in de constructie en organisatie van de site. Plaatsen waar kinderen kunnen spelen worden bijvoorbeeld centraal gepland zodat iedereen een oogje in het zeil kan houden; c) Uitgebreide gemeenschappelijke voorzieningen: elk project heeft een gemeenschappelijke ruimte die de spil en het hart van de site uitmaakt. Bewoners kunnen er samen eten, kinderen kunnen er spelen enz. Het lokaal kan ook opengesteld worden voor activiteiten uit de buurt. Gemeenschappelijke voorzieningen zijn niet beperkt tot de gemeenschappelijke ruimte. Er wordt vaak ook een ruimte voorzien die dienst doet als 'werkplaats', of een ruimte waar een wasmachine ter beschikking staat van de bewoners, en dergelijke meer; d) Management van de site door de bewoners zelf: de belangrijke beslissingen worden genomen in een gemeenschappelijke vergadering van alle bewoners. Taken en verantwoordelijkheden (bijvoorbeeld het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimte of het organiseren van gemeenschappelijke activiteiten) worden verdeeld onder alle bewoners. • **Zorgwoning:** een woonvorm waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden: a) In of bij een bestaande hoofdzakelijk vergunde woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd. b) De ondergeschikte wooneenheid, vermeld in punt a) wordt gecreëerd met het oog op: 1. De huisvesting van ten hoogste twee personen, waarvan ten minste één persoon 65 jaar of ouder is; 2. De huisvestiging van ten hoogste twee personen, waarvan ten minste één persoon die zorgbehoevend is. Een zorgbehoevende persoon is een persoon met een handicap, een persoon die in aanmerking komt voor een zorgbudget voor zwaar behoevende, een zorgbudget voor ouderen met een zorgnood of een basisondersteuningsbudget als vermeld in artikel 4, eerste lid, 1°, 2° en 3° van het decreet van 18 mei 2018 houdende de Vlaamse sociale bescherming, of een persoon die behoefte heeft aan ondersteuning om zich in zijn thuismilieu te kunnen handhaven. De kinderen ten laste van de zorghoevende persoon worden niet meegerekend bij het bepalen van het maximum van twee personen;	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
3. De huisvestiging van de zorgverlener als de personen, vermeld in punt 1. en 2., gehuisvest blijven in de hoofdwooneenheid. c) De eigendom, of ten minste de blote eigendom, op enerzijds de hoofdwooneenheid en anderzijds de ondergeschikte wooneenheid, vermeld in punt a), of de grond waarop die ondergeschikte wooneenheid tijdelijk wordt geplaatst, berust bij dezelfde titularis of titularissen. **Bebouwingsindex (B/T):** de verhouding van het geheel van de bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van alle percelen die deel uitmaken van de bestemmingszone. **Bestemming**: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld. **Bijgebouw**: alle gebouwen die geen hoofdgebouw zijn. Een bijgebouw kan voorkomen op een gebruiksperceel zonder hoofdgebouw. Een bijgebouw kan tegen het hoofdgebouw gebouwd zijn, maar is niet toegankelijk vanuit het hoofdgebouw, zoals bij een aanbouw of uitbouw. Het bijgebouw is niet bedoeld om de bestemming te voorzien die de bestemmingszone oplegt, met uitzondering van zorgwoning. Wel wordt een bijgebouw meestal ingezet als schuur, voor berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, etc. **Bouwdiepte**: de diepte in meter tussen de uiterste voorgevel, samenvallend of evenwijdig met de grens met het openbaar domein (of een rooilijn) en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten. **Bouwhoogte**: de totale hoogte van een bouwwerk inclusief bovenzijde nok, gemeten vanaf de boordsteen van de aanpalende openbare weg gemeten in het midden van de voorgevel en tot het hoogste punt van de kroonlijst/nok. Indien het perceel langs meer dan 1 zijde grenst aan een aanpalende openbare weg, wordt de bouwhoogte gemeten langs de zijde van de voorgevelbouwlijn. **Bouwlaag**: indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf het maaiveld. Het is een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, met uitsluiting van onderbouw (een ruimte onder het gerealiseerde maaiveld) en zolder. **Bruto-vloeroppervlakte (BVO):** bruto-vloeroppervlakte van een gebouw is de som van de bruto-vloeroppervlakten van alle vloerniveaus. Vloerniveaus zijn bv. verdiepingen, geheel of gedeeltelijk in de grond, verdiepingen boven de grond, verdiepingen voor installaties, dakverdiepingen, zolders. De bruto-vloeroppervlakte van ieder vloerniveau volgt uit de buitenomtrek van aan het gebouw begrenzende bouwdelen op vloerhoogte. Hierbij zijn de buitenvlakken van de begrenzingen bepalend. De oppervlakte van trappen, liften en installatieschachten moeten op elk vloerniveau tot de bruto-vloeroppervlakte worden gerekend. Niet tot de bruto-vloeroppervlakte gerekend zijn de oppervlakten van: uitstekende delen van de buitenwand, kleine nissen aan de buitenzijde van het gebouw groter dan 0,50m^2; uitwendige	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
vrijstaande kolommen kleiner dan 0,50m^2; schalmgaten en vides groter dan 4 m^2; holle ruimtes of kruipruimtes tussen het maaiveld en de onderzijde van het gebouw; kruipkelders, tenzij deze volledig geconstrueerd zijn en deel uitmaken van het gebouw met een hoogte van ten minste 1,50m; (dak)terrassen en daken; open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw. **Complementaire functies**: functies aanvullend op de woonfunctie. De complementaire functie beslaat minder oppervlakte dan de woonfunctie en nooit meer dan 100 vierkante meter. **Gebouw**: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt. **Groen**: is het geheel van begroeiing in een gebied, zowel spontaan als aangeplant, op volle grond. **Groendak**: een dak waar het water wordt opgeslagen onder of in de afwerkingslaag en waarbij de afwerkingslaag uit een vegetatielaag bestaat. **Groenterreinindex (G/T):** geeft de verhouding van de oppervlakte aan groen en water weer ten opzichte van de totale oppervlakte van het terrein. **Groepswoningbouw**: het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn. **Grondgebonden woning**: Betreft een woonentiteit waarbij er geen 2de aparte inschrijving of gezin boven het andere woont, met uitzondering van zorgwonen. **Herbouwen**: een constructie volledig afbreken (slopen), of meer dan 40% van de dragende buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen. **Hoofdgebouw**: het gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen en uitbreidingen. **Kroonlijst**: het snijvlak tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak. **Kroonlijsthoogte/hoogte voorgevel**: de hoogte van de voorgevel of de kroonlijsthoogte wordt gemeten op het (denkbeeldig) snijpunt van het gevelvlak met het voorste dakvlak. **Netto-vloeroppervlakte:** de netto-vloeroppervlakte van een gebouw is de vloeroppervlakte gemeten tussen de begrenzende bouwdelen. Ze wordt berekend als het verschil van de bruto- vloeroppervlakte en de constructieoppervlakte. Enkel de vloeroppervlakte gelegen in een zone met een minimale plafondhoogte van 2,60m en/of de vloeroppervlakte van een bewoonbare zolder, met een minimale plafondhoogte van 2,20m, komt hierbij in aanmerking. Tot de netto-vloeroppervlakte behoren ook:	

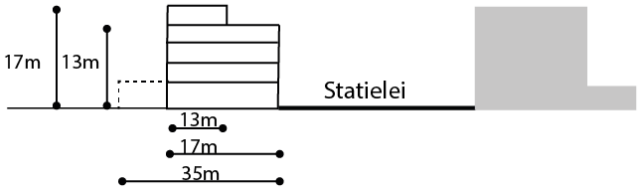
Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
- de vloeroppervlakten ingenomen door leidingen, radiatoren en andere verwarmingselementen, kastenwand en dergelijke; - de oppervlakten ingenomen door deuropeningen, vensternissen, uitsparingen en nissen in de verticaal opgaande bouwdelen, zolang de vloeroppervlakte die ze creëren groter is dan 0,50m². De **hoofdbestemming:** is een bestemming waarvoor minstens 50% van de totale gerealiseerde bruto vloeroppervlakte is bestemd. De **nevenbestemming**: een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de hoofdbestemming. Het is deze waarvoor minder dan 50% van de totale gerealiseerde bruto vloeroppervlakte met een maximum van 100m² is aangewend of zal aangewend worden. De procentuele berekening gebeurt op basis van de bruto vloeroppervlakten per gebouw. **Nok**: het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw. **Perceelsgrens:** de grens van het verkavelde (bouw)perceel. **Private buitenruimte:** private ruimte in de open lucht die één aaneensluitend geheel vormt met de woonentiteit en diverse vormen kan aannemen (koer, tuin, terras, patio) **Terugspringende bouwlaag**: dak binnen een terugspringend volume begrepen onder een hoek van 45° vanaf de voor- en achtergevelbouwlijn. **Tuin:** de oppervlakte van het perceel dat overblijft na aftrek van de effectief bebouwde oppervlakte. Een tuin is een open ruimte die niet bebouwd en niet verhard is en die maximaal is aangelegd met levendige beplantingen, zoals gras, mos, struiken, planten, bloemen en bomen. Een groendak wordt niet beschouwd als tuin. **Uitbreiden: u**itbreiden is het vergroten van een bestaande constructie, het ander bouwen ervan zonder dat het volledig wordt afgebroken of heropgericht. Het gebeurt buiten het bestaande bouwvolume en met volumevermeerdering. **Verhardingen**: elke vorm van bodemafdekking of bodemafdichting door het aanbrengen van artificiële, (semi-)ondoorlaatbare materialen waardoor de aard en/of toestand van het bodemoppervlak gewijzigd wordt en essentiële ecosysteemfuncties van de bodem verloren gaan. **Vloer-terreinindex (V/T):** de verhouding van de som van de totale bruto-vloeroppervlakten van al de bovengrondse vloeren op de betrokken terreinoppervlakte. Ondergrondse constructies of kelderverdiepingen die niet meer dan 1,5m boven het maaiveld uitkomen worden niet meegerekend in de totale oppervlakte van de bovengrondse vloeren. **Voorgevelbouwlijn**: denkbeeldige lijn die de grens vorm tussen de voortuinstrook en de bouwstrook; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel. **Wooneenheid**: lokaal of geheel van aansluitende lokalen, al dan niet verspreid over meerdere bouwlagen, hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen. Worden niet beschouwd als een	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
woonentiteit: hotels, gastenverblijven, jeugdherbergen, jeugdverblijven; bejaardentehuizen, serviceflats, assistentiewoningen, zorgwoningen; kloosters en opvangcentra van erkende instanties. **Woonlaag:** elke bouwlaag welke geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning (louter residentiële functies). Bouwlagen, die uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd zijn voor andere functies dan het wonen, zijn niet te aanzien als een woonlaag. **Woonvorm - eengezinswoning**: elk bebouwd onroerend goed bestaande uit slechts één woonentiteit, waarbij de woonentiteit samenvalt met het volledige gebouw. **Woonvorm - meergezinswoning**: elk bebouwd onroerend goed bestaande uit minimum twee zelfstandige woonentiteiten. **Woonvorm - tweewoonst**: elk bebouwd onroerend goed bestaande uit twee woonentiteiten, op één kadastraal perceel gelegen. **Zijtuin / zijtuinstrook:** gedeelte van het perceel tussen de zijdelingse perceelsgrens en de zijgevelbouwlijn van het hoofdgebouw. **Zone**: het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.	

1 Zone voor kernwinkelgebied - Statielei

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Gebiedscategorie : wonen **1.1 Bestemming** **1.1.1 Hoofdbestemming** De zone is bestemd voor: <u>gelijkvloers</u> - kleinhandel categorieën A-D - Categorie A: verkoop van voeding - Categorie B: verkoop van goederen voor persoonsuitrusting - Categorie C: verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw - Categorie D: verkoop van andere producten - horeca - dienstverlening: financiële en commerciële diensten zijn toegestaan in 30% van het aantal panden binnen deze zone. - buurtfietsenstallingen <u>verdieping</u> - wonen Verdichting dient te worden afgestemd op het functioneren van de aanpalende bebouwing en functies. Wonen is niet toegestaan op de gelijkvloerse bouwlaag. Handel en dienstverlening worden tevens toegelaten op de eerste verdieping. Om de straatbeeldkwaliteit te bewaren, is reclame enkel toegestaan op de gelijkvloerse bouwlaag	Onder dienstverlening wordt verstaan: alle beroepen die niet vallen onder landbouw en industrie. Bijvoorbeeld: overheid, onderwijs, verzorging, vervoer, boekhouder, bank, etc. Verdichting binnen de zone wordt gestimuleerd door efficiënt en duurzaam ruimtegebruik zowel voor handel als voor overige functies, wat zich onder meer vertaalt in het verhogen van de bezettingsgraad van de percelen. Streefdoel is het verminderen van leegstand en het optimaliseren van het winkelgebied door te streven naar een goede diepte-breedte verhouding.

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
## 1.2 Inrichting Bebouwing wordt gerealiseerd in halfopen of gesloten bouworde. De voorgevel van het gebouw dient op de voorgevelbouwlijn, desgevallend de rooilijn, te worden opgericht in aansluiting met deze van de aangrenzende of aanpalende gebouwen. Bij voldoende gevelbreedte en met de nodige gegronde motivatie wordt een terugspringende gevellijn toegestaan. Dit geldt niet voor wachtgevels. ### 1.2.1 Inrichting typologie Zowel handel, horeca als appartementen zijn toegestaan. - Handel en horeca: kwalitatieve voorzieningen. - Appartementen: het is verplicht om op bovenliggende verdiepen te voorzien van een aparte toegang tot het openbaar domein. ### 1.2.2 Bouwdiepte, dakvorm en bouwhoogte <u>Bouwdiepte</u> Percelen worden beperkt in hun bouwdiepte, om smalle diepe panden te vermijden. De bouwdiepte wordt afgestemd op de gevelbreedte, om de functiemogelijkheden binnen het pand te verruimen en achtergelegen open zones in binnengebied te creëren. Daarom dient de bouwdiepte afgestemd te worden, zodanig minimum 25% van het perceel een open (onverhard) karakter heeft. Gevels <10m breed mogen niet dieper bouwen dan 25m. Gevelbreedtes van gelijk aan of >10m mogen maximaal 35m diep bouwen. Er dient een buffering te worden voorzien t.o.v. de achteraan aanpalende percelen, bestaande uit levendig groen. Het is enkel mogelijk minder dan 25% van het perceel als open (onverhard) karakter in te richten in elk van onderstaande gevallen: - De diepte van het perceel is kleiner dan 15m; - De afmetingen van de bovenverdiepingen laten geen verdere verkleining van het gelijkvloers toe;	

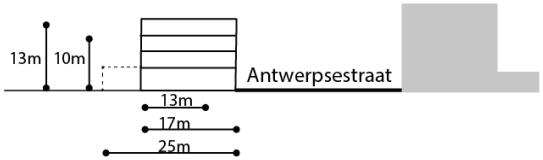
Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
- Het gaat om hoekpercelen of een perceel met een onregelmatige geometrische vorm. In deze gevallen wordt de minimale oppervlakte van de open (onverharde) ruimte bepaald door de vergunningverlenende overheid. De bouwdiepte op de verdieping bedraagt minimum 13m en maximaal 17m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, indien de diepte van het perceel dit toelaat. De hoekpercelen waarbij de bouwdiepte zich beperkt tot maximaal 13m worden aangeduid op het grafisch plan. <u>Kroonlijst- en nokhoogte</u> De kroonlijsthoogte is afhankelijk van het aantal bouwlagen en wordt gemeten vanaf het maaiveld tot bovenkant kroonlijst. Op het gelijkvloers dient de minimale vrije hoogte verplicht 4,5m te zijn over de eerste 17m diepte van het pand. De kroonlijsthoogte bedraagt minimum 10m en maximaal 14m. De bouwhoogte bedraagt maximaal 17m: 4 bouwlagen en een 5de teruggetrokken bouwlaag die de 45°-regel volgt. Vanaf 17m achter de voorgevelbouwlijn, bedraagt de bouwhoogte maximaal 5m. Er dient voldoende afstand gerespecteerd te worden t.o.v. eventuele bestaande vergunde terrassen van de aangrenzende bebouwing. Een extra volwaardige bouwlaag (6e bouwlaag) kan niet tenzij onder al volgende voorwaarden: - Bijkomende bouwhoogte bedraagt maximum 3m - Er wordt een opening gecreëerd in de gevelwand waardoor licht, lucht en groen geïnjecteerd wordt in de Statielei. - Deze bouwlaag kent een maximale breedte van 2/3de van de gevelbreedte - Deze bouwlaag kan enkel gerealiseerd worden vanaf een gevelbreedte van minimum 18m breed. - Gunstige beoordeling van een inrichtingsstudie opgemaakt zoals gedefinieerd in artikel 0.12 De breedte en hoogte van de opening(en) in de gevelwand zijn afhankelijk van de breedte van het perceel, daarom dient er een voorstel te worden uitgewerkt in de vorm van een inrichtingsstudie, zonnestudie of projectzone. Het is toegestaan de opening fysiek af te sluiten als deze zich op maaiveldniveau bevindt.	 De 6e extra bouwlaag is een afwijking (geen recht) en dient steeds te worden getoetst aan de goede ruimtelijke ordening. Een opening zorgt voor zicht, licht, lucht en groen in de straat. Verder is dit interessant om de toegankelijkheid van de fietsenstallingen in de tuinzones te realiseren. Afsluiten kan om bijvoorbeeld sluikstorten te vermijden of om de sociale veiligheid te garanderen. Een voorstel uitgewerkt in de vorm van een inrichtings-studie, zonnestudie of projectzone zal worden voorgelegd aan de kwaliteitskamer.

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<u>Geveluitwerkingen en dakvormen</u> Voor alle buitengevels en de bedekking van de schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels. De bebouwing binnen deze zone dient de harmonieregel te volgen bij het aansluiten op een wachtgevel (zie artikel 0.7). Bij gebouwen die komen te palen aan een gebouw met een verschillende kroonlijst en een andere dakvorm dient een architectonisch verantwoorde overgang te worden gerealiseerd, waarbij de zichtbaar blijvende geveldelen volledig worden afgewerkt. Nieuwe gevelopeningen in functie van inritten naar achtergelegen autostaanplaatsen of laad- en loszone zijn niet toegelaten. Bestaande doorritten kunnen behouden blijven. **1.2.3 Aanleg van het terrein** De niet-bebouwde en niet-verharde delen van de percelen dienen als private dan wel collectieve groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Groenindex: Er dient 25% van de perceelsoppervlakte te worden ingericht als tuin. **1.2.4 Parkeren** De parkeernorm voor autoverkeer binnen deze zone ligt lager dan 1 wagen per wooneenheid of 50m² handelsoppervlakte. Er wordt een onderscheidt gemaakt als volgt: Kleinschalige projecten (1-5 entiteiten & =/< 250m² diensten en handelsoppervlakte): de norm is 0. Middelgrote projecten (6-11 entiteiten): de norm is 0,4 Grotere projecten (>12 entiteiten) & diensten en handelsoppervlakte > 250m²: de norm is 0,5.	In de Statielei moet er gestreefd worden naar een hoge beeldkwaliteit.

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Voor woningen is de fietsnorm bepaald conform het aantal slaapkamers per wooneenheid: de norm is 1,5 per wooneenheid + 1,25 per slaapkamer. Voor bezoekers dient er vanaf 12 woonentiteiten, 0,5 fietsenstalplaatsen per wooneenheid te worden voorzien. Voor diensten en handelspanden > 250m² geldt de norm: 1 plaats/ 50m² bruto-vloeroppervlakte. In grootschalige projecten vanaf 12 woonentiteiten dient een buurtfietsenstallingen voorzien te worden in het project. Deze stalling is toegankelijk van op de straat en heeft een semi-publiek karakter. Het is toegestaan buurtfietsenstallingen te integreren op het gelijkvloerse verdieping van een pand. Bij nieuwbouwprojecten wordt verplicht een inpandige fietsenstalling georganiseerd. Het plaatsen van fietsenstallingen in tuinzones is tevens toegestaan. De toegang tot de fietsstalplaats moet aan volgende voorwaarden voldoen: - de fietsstalplaats is goed toegankelijk vanaf de openbare weg en rechtstreeks vanuit de circulatiekern; - de fietsstalplaats wordt bij voorkeur op het gelijkvloers gerealiseerd; - de fietsstalplaats is toegankelijk met een obstakelvrije doorgang van minimum 1m; - de fietsstalplaats in de kelderverdieping is toegankelijk via een fietstrap of -helling met een minimumbreedte van 1,30m. De hellingsgraad van de fietstrap met fietsgoot bedraagt maximaal 22%, deze van de fietshelling bedraagt maximaal 8%. Deze fietstrap of -helling moet worden ingeplant op minimaal 1m van de perceelsgrenzen. Bij grootschalige projecten is het verplicht om een diversiteit aan fietsstalplaatsen te voorzien. Zowel elektrische fietsen als bakfietsen en vervoersmiddelen voor andersvaliden moeten er een plaats kunnen vinden.	De parkeernorm voor gebouwen in deze zone ligt lager dan deze van de bouwcode gelet op de aanwezigheid van voldoende parkings aan de randen van de zone, met name op het Stadsplein en in de omgeving van het Gemeente-plein. Bij grotere projecten ligt de norm hoger, dan bij kleinschalige projecten, omdat wagenbezit hierbij meer waarschijnlijk is. Voorbeeld voor duiding fietsnorm: bij een woning met 2 slaapkamers dienen 1,5 + (1,25 x 2) = 4 fietsenstalplaatsen voorzien. Bij een gebouw met 12 woonentiteiten dienen er 5 fietsstalplaatsen voorzien te worden voor bezoekers.

2 Zone voor kernondersteunend winkelgebied - Antwerpsestraat

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Gebiedscategorie : wonen **2.1 Bestemming** **2.1.1 Hoofdbestemming** De zone is bestemd voor: <u>gelijkvloers</u> ○ handel voor dagelijkse/primaire producten - horeca - dienstverlening en kantoren - wonen <u>verdieping</u> - dienstverlening en kantoren - wonen Binnen de zone kunnen appartementen worden gerealiseerd op het gelijkvloers én op de hoger gelegen verdiepen. **2.2 Inrichting**	De voorschriften laten de afbouw van handel tot een winkelarm gebied in de toekomst toe. Bestaande handelszaken kunnen behouden blijven. De nadruk ligt hier op diensten en kantoren die de handelskern ondersteunen: bijvoorbeeld een bank, postkantoor, of commerciële diensten (reisbureau, kappers, enz.). Wonen op het gelijkvloers wordt mogelijk mits voldoende kwalitatief georganiseerd.

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Elke vergunningsaanvraag moet aantonen dat het project de nodige maatregelen omvat (zowel de tijdelijke maatregelen tijdens de werken als de permanente maatregelen na realisatie van de werken) om de (potentiële) invloed van het project op het waterbergend vermogen te beperken en te voorkomen. **2.2.1 Inrichting typologie** Zowel handel, horeca, diensten, kantoren en appartementen zijn toegestaan. - Handel, horeca, diensten en kantoren: het creëren van levendige plinten. - Appartementen, diensten en kantoren: het is verplicht om op bovenliggende verdiepen deze functies te voorzien van een aparte toegang tot het openbaar domein. De voorgevel van het gebouw dient op de voorgevelbouwlijn, desgevallend de rooilijn, te worden opgericht in aansluiting met deze van de aangrenzende of aanpalende gebouwen. **2.2.1 Bouwdiepte, dakvorm en bouwhoogte** <u>Aantal bouwlagen</u> Binnen de zone zijn bij nieuwbouw, herbouw en uitbreiding maximaal 4 bouwlagen toegelaten. Er dient voldoende afstand gerespecteerd te worden t.o.v. eventuele bestaande vergunde terrassen van de aangrenzende bebouwing. Het is toegestaan om de vloerpas op de gelijkvloerse verdieping op te trekken tot een hoogte van 0.75m boven het maaiveld om een woonkwaliteit te bekomen t.o.v. de passage op de straat. <u>Bouwdiepte</u> Percelen worden beperkt in hun bouwdiepte, om smalle diepe panden te vermijden. De bouwdiepte wordt afgestemd op de gevelbreedte, om de functiemogelijkheden binnen het pand te verruimen en achtergelegen open zones in binnengebied te creëren. Gevels <10m breed mogen niet dieper bouwen dan 17m. Gevelbreedtes van >10m mogen tot max. 25m diep bouwen in functie van dienstverlening en voorzieningen. Wonen is enkel toegestaan aansluitend op het openbaar domein tot maximum diepte van 17m, voor zover het perceel dit toelaat.	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
De bouwdiepte op de verdieping bedraagt minimum 13m en maximaal 17m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, indien de diepte van het perceel dit toelaat. Bebouwing op hoekpercelen maken een uitzondering, hier is het toegestaan als volgt te bouwen: 17m bouwdiepte op het gelijkvloers, 13m bouwdiepte op de verdiepingen. Percelen die achteraan grenzen aan het openbaar domein kunnen, na goedkeuring door het college, van een toegang worden voorzien langs de achterste perceelsgrens in functie van laden en lossen. <u>Kroonlijst- en nokhoogte</u> De kroonlijsthoogte is afhankelijk van het aantal bouwlagen en wordt gemeten vanaf het maaiveld tot bovenkant kroonlijst. Op het gelijkvloers dient ter hoogte van de rooilijn, de minimale vrije hoogte 4,5m te zijn. De kroonlijsthoogte bedraagt minimum 10m en maximaal 14m. De bouwhoogte bedraagt maximaal 14m. Vanaf 17m achter de voorgevelbouwlijn, bedraagt de bouwhoogte maximaal 5m. <u>Geveluitwerkingen en dakvormen</u> De dakvorm is vrij. Groendaken zijn verplicht binnen deze zone vanaf 17m achter de voorgevelbouwlijn. Voor alle buitengevels en de bedekking van de schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels. Bij gebouwen die komen te palen aan een gebouw met een verschillende kroonlijst en een andere dakvorm dient een architectonisch verantwoorde overgang te worden gerealiseerd, waarbij de zichtbaar blijvende geveldelen volledig worden afgewerkt. Nieuwe gevelopeningen in functie van inritten naar achtergelegen autostaanplaatsen of laad- en loszone zijn niet toegelaten. Bestaande doorritten kunnen behouden blijven.	De bouwdiepte wordt beperkt tot 25m, zodanig dat er ruimte is voor tuinen. Dit om de leefbaarheid te verhogen.

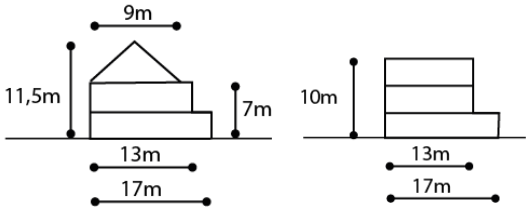
2.2.1 Aanleg van het terrein

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
De niet-bebouwde en niet-verharde delen van de percelen dienen als private dan wel collectieve groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Groenindex: Er dient 25% van de perceelsoppervlakte te worden ingericht als tuin. Het is enkel mogelijk minder dan 25% van het perceel als open (onverhard) karakter in te richten in elk van onderstaande gevallen: - De diepte van het perceel is kleiner dan 15m; - De afmetingen van de bovenverdiepingen laten geen verdere verkleining van het gelijkvloers toe; - Het gaat om hoekpercelen of een perceel met een onregelmatige geometrische vorm. In deze gevallen wordt de minimale oppervlakte van de open (onverharde) ruimte bepaald door de vergunningverlenende overheid.	
2.2.1 Parkeren De parkeernorm voor autoverkeer binnen deze zone wijkt af van de bouwcode en ligt lager dan 1 wagen per wooneenheid of 50m² handelsoppervlakte. Er wordt een onderscheidt gemaakt als volgt: Kleinschalige projecten (1-5 entiteiten & =/< 250m² diensten en handelsoppervlakte): de norm is 0. Middelgrote projecten (6-11 entiteiten): de norm is 0,4 Grotere projecten (>12 entiteiten) & diensten en handelsoppervlakte > 250m²: de norm is 0,5. De parkeernorm voor fietsen wijkt af van de bouwcode. Voor woningen is de fietsnorm bepaald conform het aantal slaapkamers per wooneenheid: de norm is 1,5 per wooneenheid + 1,25 per slaapkamer. Voor bezoekers dient er vanaf 12 woonentiteiten, 0,5 fietsenstalplaatsen per wooneenheid te worden voorzien. Voor diensten en handelspanden > 250m² geldt de norm: 1 plaats/ 50m² bruto-vloeroppervlakte.	De parkeernorm voor gebouwen in deze zone ligt lager dan deze van de bouwcode gelet op de aanwezigheid van voldoende parkings aan de randen van de zone. Bij grotere projecten ligt de norm hoger, dan bij kleinschalige projecten, omdat wagenbezit hierbij meer waarschijnlijk is.

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
In grootschalige projecten vanaf 12 woonentiteiten dient een buurtfietsenstallingen voorzien te worden in het project. Deze stalling is toegankelijk van op de straat en heeft een semi-publiek karakter. Het is toegestaan buurtfietsenstallingen te integreren op het gelijkvloerse verdieping van een pand. Bij nieuwbouwprojecten wordt verplicht een inpandige fietsenstalling georganiseerd. Het plaatsen van fietsenstallingen in tuinzones is tevens toegestaan. De toegang tot de fietsstalplaats moet aan volgende voorwaarden voldoen: - de fietsstalplaats is goed toegankelijk vanaf de openbare weg en rechtstreeks vanuit de circulatiekern; - de fietsstalplaats wordt bij voorkeur op het gelijkvloers gerealiseerd; - de fietsstalplaats is toegankelijk met een obstakelvrije doorgang van minimum 1m; - de fietsstalplaats in de kelderverdieping is toegankelijk via een fietstrap of -helling met een minimumbreedte van 1,30m. De hellingsgraad van de fietstrap met fietsgoot bedraagt maximaal 22%, deze van de fietshelling bedraagt maximaal 8%. Deze fietstrap of -helling moet worden ingeplant op minimaal 1m van de perceelsgrenzen. Bij grootschalige projecten is het aangewezen om een diversiteit aan fietsstalplaatsen te voorzien. Zowel elektrische fietsen als bakfietsen en vervoersmiddelen voor andersvaliden moeten er een plaats kunnen vinden.	Voorbeeld voor duiding fietsnorm: bij een woning met 2 slaapkamers dienen 1,5 + (1,25 x 2) = 4 fietsenstalplaatsen voorzien. Bij een gebouw met 12 woonentiteiten dienen er 6 fietsstalplaatsen voorzien te worden voor bezoekers.

3 Woonzone

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Gebiedscategorie : wonen ## 3.1 Bestemming ### 3.1.1 Hoofdbestemming De woonzone is bestemd voor wonen als hoofdfunctie. Binnen de zone kunnen eengezinswoningen, tweewoonsten en cohousing worden gerealiseerd. Voor zover deze niet hinderlijk zijn ten aanzien van de woonfunctie, inpasbaar zijn in de omgeving en in overeenstemming zijn met de lokale draagkracht, zijn volgende nevenbestemming toegelaten voor zover ze zich bevinden op het gelijkvloers en/of eerste verdieping: - verblijfsrecreatie; - dagrecreatie, met inbegrip van sport; - ambachtelijke bedrijvigheid; - kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen; - gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Verdichting binnen de zone wordt gestimuleerd door efficiënt en duurzaam ruimtegebruik zowel voor wonen als voor overige functies, wat zich onder meer vertaalt in het verhogen van de bezettingsgraad van de percelen door het nastreven van gesloten bebouwing voor woningbouw. Deze verdichting dient daarbij te worden afgestemd op het functioneren van de aanpalende bebouwing en functies. Binnen de zone kunnen eengezinswoningen, tweegezinswoningen en cohousing worden gerealiseerd. Voor handels- en horecazaken wordt de verkoopoppervlakte beperkt tot de gelijkvloerse verdieping. ## 3.2 Inrichting Elke vergunningsaanvraag moet aantonen dat het project de nodige maatregelen omvat (zowel de tijdelijke maatregelen tijdens de werken als de permanente maatregelen na realisatie van de werken) om de (potentiële) invloed	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
van het project op het waterbergend vermogen te beperken en te voorkomen. Belangrijk is het behoud van het karakter van het bestaand woonweefsel in deze zone. **3.2.1 Plaatsing van de hoofdgebouwen** Zowel eengezinswoningen, tweewoonsten als cohousing zijn toegestaan. - Eengezinswoningen: zowel gekoppelde als vrijstaande bebouwing toegelaten; - Tweewoonsten: het is toegelaten om op één perceel een tweewoonst te voorzien met elk een aparte toegang tot het openbaar domein. - Cohousing projecten worden beoordeeld volgens de goede lokale ruimtelijke ordening; - De afstand die gerespecteerd moet worden van een vrijstaande zijgevel ten aanzien van zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3,00m; **3.2.2 Bouwdiepte, dakvorm en bouwhoogte** <u>Aantal bouwlagen</u> Zone A - De bouwhoogte mag maximaal 2 bouwlagen + een dak zijn, afgestemd op het bestaand patrimonium. Zone B – De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 bouwlagen en heeft verplicht een plat dak. <u>Bouwdiepte</u> De bouwdiepte bedraagt minimum 13m en maximum 17m op het gelijkvloers en maximum 13m op de verdieping, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn. De diepte van het dakvolume bedraagt maximaal 9m gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn. <u>Kroonlijst- en nokhoogte</u> Zone A - De toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt maximum 7m, de bouwhoogte maximum 11.50m. Zone B – De toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt maximum 10m. <u>Geveluitwerkingen en dakvormen</u> De dakvorm is vrij. Bij hellende daken wordt de nok evenwijdig met de voorgevel opgericht.	Sommige percelen of woningen die voldoende groot zijn, kunnen een tweewoonst realiseren en dit zonder het verstoren van het karakter van de zone.  *Zone A* *Zone B*

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Bij half open bebouwing en gegroepeerde bebouwing dient de aangrenzende woning het profiel van de eerst vergunde woning te volgen. ### 3.2.3 Aanleg van het terrein De niet-bebouwde en niet-verharde delen van de percelen dienen als nuttige tuinruimte of private dan wel collectieve groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. <u>Groenindex:</u> Er dient 30% van de perceelsoppervlakte te worden ingericht als tuin. <u>Verharding:</u> De voorschriften rond verharding zijn de volgende: voor percelen met een woonbestemming is verharding in de **zij- en achtertuinzone** beperkt toegelaten en enkel in functie van: - het optimaal gebruik van de tuin als buitenruimte, zoals een terras of een tuinhuis en daarbij is; ○ voor zij- en achtertuinen met een totale oppervlakte tot en met 60m², een verharding van maximum 20m² toegelaten; ○ voor zij- en achtertuinen groter dan 60m², een verharding van maximum 1/3 van de oppervlakte van de zij- en achtertuinzone toegelaten, met een maximum van 80m². - het bereiken van de toegang tot het gebouw, een garage of carport. Daarbij is alleen de strikt noodzakelijke verharding toegelaten. Deze verharding is maximaal zo breed als de breedte van de toegangsdeur of toegangspoort; - het voorzien van een autoparkeerplaats in de zijtuinstrook van een (half)open bebouwing wanneer de woning niet over een garage of carport beschikt. Daarbij is alleen de strikt noodzakelijke verharding toegelaten. De autoparkeerplaats in de zijtuinstrook mag niet voorbij de uiterste achtergevellijn van het hoofdgebouw komen. De breedte van deze verharding is op de grens met het openbaar domein maximaal 3m. - een onderhoudsstrook van maximaal 0,90m breed langs de gevel. Tot 60m² verharding, is het gebruik van waterdoorlatende verharding niet verplicht. Bijkomende verhardingen bovenop de 60m² moeten wel waterdoorlatend zijn.	

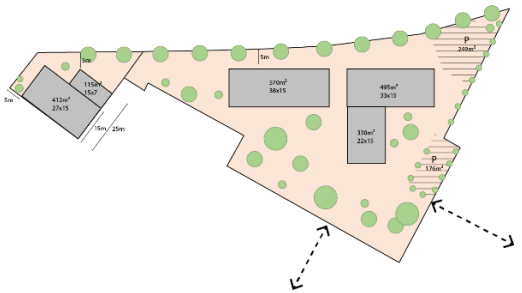
Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Bijgebouwen - Bijgebouwen en andere constructies kunnen slechts voorkomen in de zij- en achtertuinzone voor zover de bepalingen over verhardingen in de tuin gerespecteerd blijven. De bouwhoogte van vrijstaande constructies in de zij- en achtertuin is maximum 3m. - Garages, carports of andere constructies aanleunend aan het hoofdgebouw worden ingeplant op minimum 5m achter de voorgevelbouwlijn van het aanpalende hoofdgebouw en hebben hun achtergevel op maximaal dezelfde diepte als de achtergevelbouwlijn van de aanpalende bouwstrook. - De oprichting van constructies op de perceelsgrens of in de zijtuin op minder dan 3m van de perceelsgrens kan slechts worden toegelaten mits rekening wordt gehouden met volgende criteria: o de verrijking van het straatbeeld; o de aard en de functie van het openbaar domein, het bestaande straatmeubilair en bomen; o de inplanting van het hoofdgebouw en de bebouwing op de aanpalende percelen; o het type en de homogeniteit van de bebouwing in de straat; o bij autobergplaatsen, alternatieve mogelijkheden voor het stallen van auto's. - De oprichting van constructies op de perceelsgrens, aanleunend tegen een bestaande constructie in de zijtuin op het aanpalende perceel, moet uitgevoerd worden op dezelfde diepte t.o.v. de voorgevelbouwlijn en in harmonie met de materialisatie en met dezelfde hoogte van de aanpalende constructie. - De gezamenlijke bruto-vloeroppervlakte van alle constructies in de zij- en achtertuin is beperkt tot 10% van de perceeloppervlakte. Perceelsafsluitingen Perceelsafsluitingen hebben een max. hoogte van 2m en worden enkel toegelaten in streekeigen levende hagen eventueel in combinatie met hekwerk of een draadafsluiting. Bij halfopen of gesloten bebouwing zijn visueel gesloten erfscheidingen in baksteen beperkt toegelaten tot max. 3m achter de achtergevelbouwlijn. Betonnen afsluitingen zijn niet toegestaan. 3.2.4 **Parkeren**	

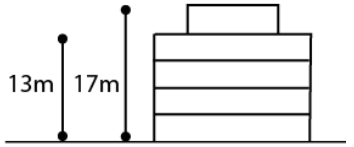
Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Parkeren wordt afgestemd op de regels van de bouwcode. Eengezinswoningen zijn vrijgesteld van de parkeernorm. Per wooneenheid moet ruimte zijn voor een fietsenparking. Deze moet overdekt en bij voorkeur inpandig worden gerealiseerd. Het aantal fietsenstalplaatsen wordt bepaald conform het aantal slaapkamers. De norm is 1,5 per wooneenheid + 1,25 per slaapkamer. ### 3.2.5 Erfgoed De aanwezige erfgoedwaarden dienen maximaal gevrijwaard te blijven.	Twee woonsten zijn twee eengezinswoningen naast elkaar, waardoor ook voor deze woonvorm geen parkeernorm van toepassing is. *De opmaak van een inventaris/oplijsting wordt opgenomen door de stad en in een latere procesfase aangevuld.*

4 Projectzone Krijgsbaan

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Gebiedscategorie : wonen **4.1 Bestemming** **4.1.1 Hoofdbestemming** De zone is bestemd voor: - wonen; - kantoorachtig; - horeca; - parkeren	Verdichting binnen de zone wordt gestimuleerd door efficiënt en duurzaam ruimtegebruik zowel voor kantoren als voor de overige functies, wat zich onder meer vertaalt in het verhogen van de bezettingsgraad van de percelen.
De plinten van de gebouwen worden maximaal ingevuld met diensten, kantoren en ondersteunende functies. Wonen is niet toegestaan in de plinten. Diensten en kantoorachtige zijn ook op de verdiepen toegelaten, dit tot maximum een derde van de vloeroppervlakte.	
De gronden zijn tevens bestemd voor de aanleg van het openbaar domein met groen karakter. De inrichting en het beheer is gericht op het creëren van een aangename ontmoetingsruimte en verblijfsomgeving in de stedelijke kern. Het aanleggen van terrassen voor horeca is toegelaten.	
Beperkte delen kunnen ingenomen worden door openbaar domein aansluitend bij de bestaande weginfrastructuur.	
De zone wordt opgedeeld in een deelzone A en deelzone B. Van de totale bebouwbare oppervlakte (zone A + zone B) wordt 10% gerealiseerd als sociale huisvestiging.	
De woningdichtheid bedraagt maximum 90w/ha.	
Het woonaanbod dient gedifferentieerd te zijn in oppervlaktes: - Woonentiteiten: minimum 35m² netto - Met minimum 1 woonentiteit per project van 120m²	Differentiatie in woonaanbod is belangrijk om betaalbaar wonen te stimuleren binnen het project.

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
## 4.2 Inrichting Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt tenminste aandacht besteed aan: - De relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers; - De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - Zorgvuldig ruimtegebruik; - Ruimtelijke samenhang van het hele gebied; - Architecturale kwaliteit van de gebouwen en duurzaam materiaalgebruik; - De uitbouw van een representatieve bouwwand ten aanzien van de Krijgsbaan; - Het zodanig plaatsen van de gebouwen en constructies dat voldoende ruime doorzichten ontstaan, zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan als 'zichtas', tussen de Krijgsbaan en de achterliggende zone openbaar domein met verblijfskarakter; - Kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met zorg voor de wijze van ontsluiting en inrichting van de terreinen en gebouwen. ### 4.2.1 Plaatsing van het de hoofdgebouwen De bebouwing wordt gerealiseerd in meerdere volumes. Verdere verdichting met bijgebouwen is niet toegestaan. Het implementeren van verhoogde plinten is mogelijk aan de Krijgsbaan. Zowel voor kantoorachtige als woningen: uniformiteit van de achterzijde van de panden is verplicht.	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
De voorgevel van het gebouw dient gericht te zijn naar het openbaar domein. De inplanting van de gebouwen gebeurt mits het respecteren van de op het grafisch plan weergegeven trage wegen. Het is niet toegestaan om binnen deze zone op de rooilijn te bouwen. Ten aanzien van de Krijgsbaan dient de wettelijke voorziene bouwvrije zone in functie van de exploitatie van de weginfrastructuur en aanhorigheden gerespecteerd te worden.	Dit om te streven naar een kwalitatieve afwerking van de Krijgsbaan en de achterzijde van de Antwerpsestraat.
4.2.2 Grootte en welstand van de hoofdgebouwen <u>Aantal bouwlagen</u> - Binnen zone A: bij nieuwbouw, herbouw en uitbreiding zijn minimaal 4 bouwlagen en maximaal 5 bouwlagen. Het is toegelaten een hoekgebouw te voorzien met een extra teruggetrokken 6de bouwlaag op de kruising Krijgsbaan en Antwerpsestraat dat fungeert als accent op die locatie en in correspondentie staat met de gebouwen aan de overzijde van de straat. - Binnen zone B: bij nieuwbouw, herbouw en uitbreiding zijn minimaal 3 bouwlagen en maximaal 4 bouwlagen. Een eventuele 5de teruggetrokken volume als woonruimte is toegestaan. De teruggetrokken volumes dienen een afstand te respecteren van minimum 3m t.o.v. de voorgevelbouwlijn of achtergevelbouwlijn. Er dient voldoende afstand gerespecteerd te worden t.o.v. eventuele bestaande vergunde terrassen van de aangrenzende bebouwing. Er kunnen max. 2 ondergrondse bouwlagen worden voorzien in functie van parking (voor bewoners), ruimte voor berging en toegangswegen. <u>Maximale bebouwingsindex (B/T)</u> Zone A: 0,55 Zone B: 0,22 <u>Maximale vloer-terreinindex (V/T)</u>	 De bebouwbare oppervlakte conform de bovenstaande figuur van zone A bedraagt max. 527 m² t.o.v. een totale terreinoppervlakte van +/- 964 m² (0,10ha). De bebouwbare oppervlakte conform de

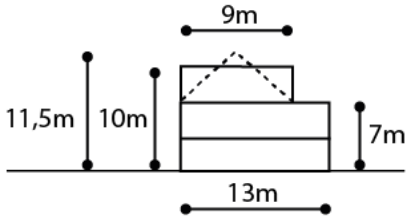
Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Zone A: 2,75 Zone B: 1 <u>Groenterreinindex (G/T)</u> Zone A: min. 20% van het terrein wordt ingericht met groen. Zone B: min. 30% van het terrein wordt ingericht met groen. Binnen de groenterreinindex kunnen de groendaken met een substraatlaag groter dan 0,25m en die voorzien worden van aanplantingen bestaand uit laag, middel en hoge inheemse beplanting meegeteld worden. <u>Bouwdiepte</u> De bouwdiepte wordt niet vastgelegd. Een voorstel wordt uitgewerkt in de vorm van een ontwerp en ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente. <u>Kroonlijst- en nokhoogte</u> De kroonlijsthoogte is afhankelijk van het aantal bouwlagen en wordt gemeten vanaf het maaiveld tot bovenkant kroonlijst. De kroonlijsthoogte bedraagt voor zone A minimum 13m en maximum 17m (5de bouwlaag) of 20m als hoogteaccent (6de teruggetrokken bouwlaag). Voor zone B minimum 10m en maximum 13m (4de bouwlaag) of 16m voor de teruggetrokken 5e bouwlaag. <u>Geveluitwerkingen en dakvormen</u> De dakvorm is verplicht plat. Voor alle buitengevels en de bedekking van de platte daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels. Maatregelen dienen genomen voor een kwalitatieve afwerking met betrekking tot akoestiek, licht en lucht in de woningen te implementeren. De daken en de ondergrondse ruimtes waarop geen bovengrondse constructie wordt opgericht, zijn verplicht ingericht als groendaken volgens de voorschriften van 0.11.3.	bovenstaande figuur van zone B bedraagt max. 1395 m² t.o.v. een totale terreinoppervlakte van +/- 6845m² (0,68 ha). De bebouwingsindex (B/T) wordt vermenigvuldigd met het maximaal aantal bouwlagen om de vloer-terreinindex (V/T) te bepalen. De woningdichtheid binnen de volledige zone bedraagt maximum 90w/ha. Wat neerkomt op een 75tal woningen te realiseren binnen de projectzone. Er wordt bij het berekenen van de groenterreinindex (G/T) rekening gehouden met de inname van het terrein door bebouwing, wegenis /verharding en parkeren. Groendaken die beplant worden met laag, middel en hoge inheemse beplantingen dragen bij tot de woonkwaliteit van bovenliggende verdiepingen zowel in uitzicht als in gebruik als tuin. De bouwdiepte wordt niet vastgelegd, waardoor de mogelijkheid wordt behouden om een volume terug te trekken van de Krijgsbaan en door verhoogde plinten te implementeren. 

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<u>Toegankelijkheid</u> Bij het bestemmen van één of meerdere bovenverdiepingen voor huisvesting en het voorzien van een andere functie op de gelijkvloerse bouwlaag, dient de toegang tot de woning(en) verzekerd te worden via een afzonderlijke van op het openbaar domein te bereiken ingang. **4.2.3 Aanleg van het terrein** De niet-bebouwde en niet-verharde delen van de percelen gelegen zone tussen de Antwerpsestraat, Eggestraat en Krijgsbaan dienen ingericht te worden als een collectieve groene ruimte en als dusdanig gehandhaafd. Een kwalitatieve groene invulling wordt gerealiseerd aan de hand van heesters, hagen en verspreide hoogstambomen.Het (semi-) publiek domein wordt aangelegd en ingericht overeenkomstig de goedgekeurde gemeentelijke reglementeringen. Alle bebouwing en constructies zijn er verboden, met uitzondering van verlichtingsapparatuur, straatmeubilair, kunstwerken, speeltoestellen, schuilhuisjes, terrasschermen en andere constructies voor zover ze bijdragen tot de kwaliteit van de collectieve groene ruimte en de aanwezige functies. Constructies kunnen opgericht worden tot 5% van de niet bebouwde ruimte voor zover zij aansluiten of bijdragen tot het eigen karakter van de zone. Aanwezige trage wegen, o.a. richting de Eggestraat en de Antwerpsestraat langs de gemeenschapsfuncties, worden behouden en maken een connectie met het groen ingericht binnengebied. **4.2.4 Parkeren** Binnen de bestemmingszone wordt parkeren van wagens en fietsen voorzien op eigen terrein. De parkeernorm voor autoverkeer binnen de zone wijkt af van de bouwcode en ligt lager dan 1 wagen per wooneenheid. Voor grotere projecten (> of = 12 entiteiten) ligt de ondergrens van de norm op 0,5. De parking voor eigenaars wordt verplicht ondergronds gerealiseerd. Het voorzien van een beperkte parking voor bezoekers is bovengronds toegestaan. Bij de aanleg van ondergrondse lagen dienen de nodige preventieve maatregelen worden genomen om de impact op de grondwaterstromingen maximaal te beperken. De parking bij de bebouwing wordt als één geheel gerealiseerd in samenhang met de uit te bouwen ondergrondse lagen onder de gebouwen en collectieve ruimte.	Daarnaast wordt een hogere kwaliteit na gestreefd bij nieuwe bebouwing door o.a. maatregelen rond akoestiek, licht en lucht te implementeren.

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Een publieke parking kan bovengronds worden voorzien, mits voldoende ruimtelijke kwaliteit, aantrekkelijkheid en het behouden van het groen karakter van de ruimte. De publieke parking heeft een capaciteit van maximum 50 wagens en wordt bij voorkeur (gedeeltelijk) voorzien op het gelijkvloers van een bouwvolume. Percelen die achteraan grenzen aan het openbaar domein kunnen, na goedkeuring door het college, van een toegang worden voorzien langs de achterste perceelsgrens in functie van laden en lossen De parkeernorm voor fietsen wijkt af van de bouwcode. Voor woningen is de fietsnorm bepaald conform het aantal slaapkamers per wooneenheid: de norm is 1,5 per wooneenheid + 1,25 per slaapkamer. Voor bezoekers dient er vanaf 12 woonentiteiten, 0,5 fietsenstalplaatsen per wooneenheid te worden voorzien. Voor diensten en handelspanden > 250m² geldt de norm: 1 plaats/ 50m² bruto-vloeroppervlakte. Bij nieuwbouwprojecten wordt verplicht een inpandige fietsenstalling georganiseerd. Het plaatsen van fietsenstallingen in tuinzones is tevens toegestaan. De toegang tot de fietsstalplaats moet aan volgende voorwaarden voldoen: - de fietsstalplaats is goed toegankelijk vanaf de openbare weg; - de fietsstalplaats wordt bij voorkeur op het gelijkvloers gerealiseerd; - de fietsstalplaats is toegankelijk met een obstakelvrije doorgang van minimum 1m; - de fietsstalplaats in de kelderverdieping is toegankelijk via een fietstrap of -helling met een minimumbreedte van 1,30m. De hellingsgraad van de fietstrap met fietsgoot bedraagt maximaal 22%, deze van de fietshelling bedraagt maximaal 8%. Deze fietstrap of -helling moet worden ingeplant op minimaal 1m van de perceelsgrenzen. Bij grootschalige projecten is het verplicht om een diversiteit aan fietsstalplaatsen te voorzien. Zowel elektrische fietsen als bakfietsen en vervoersmiddelen voor andersvaliden moeten er een plaats kunnen vinden.	De richtlijnen voor de parking zijn gebaseerd op het bekomen van een maximale groene invulling van het projectgebied, in de open ruimte tussen de gewenste gebouwen en de aanpalende percelen.

5 Projectzone Action

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Gebiedscategorie : wonen ## 5.1 Bestemming ### 5.1.1 Hoofdbestemming De zone is bestemd voor de realisatie van eengezinswoningen en vrijgestelde complementaire nevenfuncties Verdichting binnen de zone wordt gestimuleerd door efficiënt en duurzaam ruimtegebruik voor het wonen, wat zich onder meer vertaalt in het verhogen van de bezettingsgraad van de percelen. Verdichting dient daarbij te worden afgestemd op het functioneren van de aanpalende omgeving en functies. Binnen de zone kunnen eengezinswoningen worden gerealiseerd. ## 5.2 Inrichting ### 5.2.1 Inrichting typologie Het wonen vormt een kwalitatieve afwerking van het bouwlint Lindenlei door dezelfde typologie door te trekken in het nieuwe straatbeeld. Bij de aansluiting met de Lindenlei wordt verplicht een voortuinstrook aangelegd van minimum 5m diep vanaf de rooilijn. De voorgevel van het gebouw dient op de voorgevelbouwlijn, desgevallend de rooilijn, te worden opgericht in aansluiting met deze van de aangrenzende of aanpalende gebouwen. Bij de omvorming van handel naar wonen kunnen woningen in het binnengebied voorzien worden. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt tenminste aandacht besteed aan: - De relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers;	De ritmering van twee of drie woningen onder één dak, eigen aan de Lindenlei, moet doorgetrokken worden.

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
- De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - Zorgvuldig ruimtegebruik; - Ruimtelijke samenhang van het hele gebied; - Architecturale kwaliteit van de gebouwen en duurzaam materiaalgebruik; Elk project binnen deze zone moet een inrichtingsstudie voorleggen voor de gehele zone. **5.2.2 Bouwdiepte, dakvorm en bouwhoogte** <u>Aantal bouwlagen</u> De bouwhoogte mag maximum 3 bouwlagen zijn, afgestemd op het bestaand patrimonium van de Lindenlei. <u>Bouwdiepte</u> De bouwdiepte bedraagt maximum 13m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, indien de diepte van het perceel dit toelaat. Hellende en platte daken zijn toegestaan. <u>Kroonlijst- en nokhoogte</u> De kroonlijsthoogte is afhankelijk van het aantal bouwlagen en wordt gemeten vanaf het maaiveld tot bovenkant kroonlijst. De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 7m. De bouwhoogte bedraagt maximum 10m bij een plat dak en maximum 11.50m bij een hellend dak. <u>Geveluitwerkingen en dakvormen</u> De dakvorm is vrij. Voor alle buitengevels en de bedekking van de schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels. **5.2.3 Aanleg van het terrein** De niet-bebouwde en niet-verharde delen van de percelen dienen als nuttige tuinruimte of private dan wel collectieve groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Een ontsluiting voor mechanisch verkeer richting de	 **Bebouwingsindex (B/T):** de totale bebouwde oppervlakte voor +/- 26 eengezinswoningen (13m x 9m) is 3045m². De oppervlakte van de zone is +/- 6950 m². Dus: 3045m²/6950m² = 0,44 (naar boven afronden) **Vloer-terreinindex (V/T):** 0,5 x 2.75 bouwlagen = +/- 1.40

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Lindenlei blijft behouden, maar dient gesupprimeerd te worden bij de omvorming van dit projectgebied van handel naar wonen. Bestaande waardevolle groenelementen en hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard. Groenterreinindex: Een perceel dient minimum voor 45% een open en onverhard karakter te hebben. De invulling gebeurt maximaal met levendig groen. B/T: 0,5 V/T: 1,40 **5.2.4 Welstand** De daken en de ondergrondse ruimtes waarop geen bovengrondse constructie wordt opgericht, zijn verplicht ingericht als groendaken volgens de voorschriften van 0.11.3. **5.2.5 Parkeren** Binnen de bestemmingszone gebeurt parkeren van wagens en fietsen geclusterd, parking kan ondergronds voorzien worden. Eengezinswoningen worden vrijgesteld van de parkeernorm. De parkeernorm voor fietsen wordt bepaald conform het aantal slaapkamers per wooneenheid in analogie met de bouwcode van Mortsel. Beide worden inpandig en overdekt voorzien.	

6 Projectzone Aldi

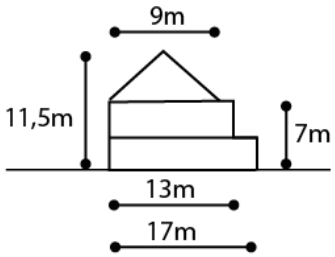
Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Gebiedscategorie : wonen **6.1 Bestemming** **6.1.1 Hoofdbestemming** De zone is bestemd voorhandel van dagelijkse/primaire producten en wonen. Binnen de zone kan de reeds bestaande handelsfunctie, nl. Aldi, uitbreiden tot een bruto vloeroppervlakte van 1250 m². Daarnaast kunnen er op der verdiepingen appartementen worden gerealiseerd met in totaal een bruto vloeroppervlakte van maximum 4000 m².	Oppervlakte aan wonen is afgestemd op het projectvoorstel. Dit levert +/- 40 appartementen op.
6.2 Inrichting **6.2.1 Inrichting typologie** De handelsfunctie vormt een kwalitatieve afwerking van het bouwlint Mechelsesteenweg: het gebouw dient vooraan aan de straat te worden ingepland. Voorkeur is het bouwvolume dieper gelegen ten opzichte van de rooilijn.	
6.2.2 Bouwdiepte, dakvorm en bouwhoogte <u>Aantal bouwlagen</u> De bouwhoogte bedraagt maximum 5 bouwlagen. Een 6de teruggetrokken bouwlaag die aansluit op de aanpalende bebouwing ten zuiden is ruimtelijk aanvaardbaar, mits aftrapping naar de aanpalende bebouwing ten noorden.	Bebouwing ten zuiden: Mechelsesteenweg 45 Bebouwing ten noorden: Mechelsesteenweg 31
<u>Bouwdiepte</u> De bouwdiepte op het gelijkvloers is vrij te bepalen mits rekening te houden met de 45° regel.	Bouwdiepte en bouwhoogte verder af te stemmen op het projectvoorstel.

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Indien de handelsfunctie op het gelijkvloers verdwijnt en ingevuld wordt met wonen wordt de bouwdiepte beperkt tot 17m. <u>Kroonlijst- en nokhoogte</u> De kroonlijsthoogte is afhankelijk van het aantal bouwlagen en wordt gemeten vanaf het maaiveld tot bovenkant kroonlijst. De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 17m. De bouwhoogte bedraagt maximum 17m (5 bouwlagen). <u>Geveluitwerkingen en dakvormen</u> De dakvorm is verplicht plat. Voor alle buitengevels en de bedekking van de platte daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels. Het bouwvolume is bij voorkeur getrapt.	
6.2.3 Welstand	
De daken en de ondergrondse ruimtes waarop geen bovengrondse constructie wordt opgericht, zijn verplicht ingericht als groendaken volgens de voorschriften van 0.11.3 Het dakoppervlak boven het handelsgelijkvloers moet als groendak met een substraatlaag van meer dan 0,25m voorzien worden met aanplantingen bestaand uit laag, middel en hoge inheemse soorten.	Groendaken die beplant worden met laag, middel en hoge inheemse beplantingen dragen bij tot de woonkwaliteit van bovenliggende verdiepingen zowel in uitzicht als in gebruik als tuin.
6.2.4 Aanleg van het terrein	
De niet-bebouwde delen kunnen volledig verhard worden binnen deze zone. Het voorzien van enkele groenelementen in de vorm van hoogstambomen is aangewezen. Indien de handelsfunctie op het gelijkvloers verdwijnt en ingevuld wordt met wonen, dienen de niet-bebouwde delen onthard te worden. Deze ontharde delen worden maximaal groen ingevuld met kwaliteitsvolle groenelementen.	De verharding wordt naast de handelsoppervlakte aangelegd in functie van parkeren en laad- en loszones. Hierdoor is er nauwelijks ruimte om groenaanleg te realiseren.
6.2.5 Parkeren	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Binnen de bestemmingszone wordt parkeren van wagens en fietsen voorzien op eigen terrein. De parkeernorm voor autoverkeer binnen de zone wijkt af van de bouwcode en ligt lager dan 1 wagen per wooneenheid. Voor grotere projecten ligt de ondergrens van de norm op 0,5. De parking wordt verplicht ondergronds gerealiseerd. Er kunnen max. 2 ondergrondse lagen worden voorzien in functie van parking, ruimte voor berging en toegangswegen. Bij de aanleg van ondergrondse lagen dienen de nodige preventieve maatregelen worden genomen om de impact op de grondwaterstromingen maximaal te beperken. De parking bij de bebouwing wordt als één geheel gerealiseerd in samenhang met de uit te bouwen ondergrondse lagen onder de collectieve groen ruimte. Een publieke parking voor de handelsfunctie kan bovengronds worden voorzien, mits voldoende ruimtelijke kwaliteit. Voor woningen is de fietsnorm bepaald conform het aantal slaapkamers per wooneenheid: de norm is 1,5 per wooneenheid + 1,25 per slaapkamer. Voor bezoekers dient er vanaf 12 woonentiteiten, 0,5 fietsenstalplaatsen per wooneenheid te worden voorzien. Voor diensten en handelspanden > 250m² geldt de norm: 1 plaats/ 50m² bruto-vloeroppervlakte. De toegang tot de fietsstalplaats moet aan volgende voorwaarden voldoen: - de fietsstalplaats is goed toegankelijk vanaf de openbare weg; - de fietsstalplaats wordt bij voorkeur op het gelijkvloers gerealiseerd; - de fietsstalplaats is toegankelijk met een obstakelvrije doorgang van minimum 1m; - de fietsstalplaats in de kelderverdieping is toegankelijk via een fietstrap of -helling met een minimumbreedte van 1,30m. De hellingsgraad van de fietstrap met fietsgoot bedraagt maximaal 22%, deze van de fietshelling bedraagt maximaal 8%. Deze fietstrap of -helling moet worden ingeplant op minimaal 1m van de perceelsgrenzen. Bij grootschalige projecten moet een diversiteit aan fietsstalplaatsen te voorzien. Zowel elektrische fietsen als bakfietsen en vervoersmiddelen voor andersvaliden moeten er een plaats kunnen vinden.	

7 Zone Lindenlei

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Gebiedscategorie : wonen **7.1 Bestemming** **7.1.1 Hoofdbestemming** De zone is bestemd voor wonen als hoofdfunctie. In de zone worden als nevenfuncties diensten en vrije beroepen toegelaten op het gelijkvloers en eerste verdieping, handel wordt niet toegestaan. Als woningtype zijn zowel ééngezinswoningen als tweewoonsten mogelijk. Nieuwe meergezinswoningen worden niet toegestaan. Binnen de zone is er de mogelijkheid tot het omvormen van het gebouw naar een zorgwoning, waarbij de zorgfunctie inpandig plaatsvindt en bij de realisatie de tuinstrook niet wordt aangesneden. **7.2 Inrichting** Elke vergunningsaanvraag moet aantonen dat het project de nodige maatregelen omvat (zowel de tijdelijke maatregelen tijdens de werken als de permanente maatregelen na realisatie van de werken) om de (potentiële) invloed van het project op het waterbergend vermogen te beperken en te voorkomen. Belangrijk is het behoud van het karakter van het bestaand woonweefsel in deze zone. **7.2.1 Inrichting typologie** Herbouw en nieuwbouw vereist een kwalitatieve afwerking van de gevels: de geleding van de volumes en het materiaalgebruik dient afgestemd te worden op het bestaande patrimonium.	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
### 7.2.2 Bouwdiepte, dakvorm en bouwhoogte Aantal bouwlagen De bouwhoogte mag maximum 2 bouwlagen omvatten exclusief een dakverdieping die als nuttige ruimte kan ingevuld worden, dit is afgestemd op het bestaande patrimonium. Bouwdiepte De bouwdiepte mag maximaal 17m bedragen. Kroonlijst- en nokhoogte De toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt maximum 7m, de bouwhoogte is maximum 11,5m. Dakvormen De dakvorm is verplicht hellend. De nok wordt opgericht evenwijdig met de voorgevel. Bij halfopen en open bebouwing dient de aangrenzende woning het profiel van de eerst vergunde woning te volgen. Geveluitwerkingen Zowel eengezinswoningen als tweewoonsten zijn toegestaan. - Eengezinswoningen: zowel gekoppelde als vrijstaande bebouwing toegelaten; - Tweewoonsten: het is toegelaten om op één perceel een tweewoonst te voorzien met elk een aparte toegang tot het openbaar domein. - De afstand die gerespecteerd moet worden van een vrijstaande zijgevel ten aanzien van zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3,00m; Er worden enkel staanplaatsen of garagepoorten in de voorgevel toegelaten indien voldaan wordt aan volgende voorwaarden: - maximaal één toegangspoort naar het openbaar domein met een maximale breedte van 3m; - per 7m gevelbreedte is er maximum 1 toegangspoort toegelaten. In gevels van minder dan 7m breed	 Sommige percelen of woningen die voldoende groot zijn, kunnen een tweewoonst realiseren en dit zonder het verstoren van het karakter van de zone.

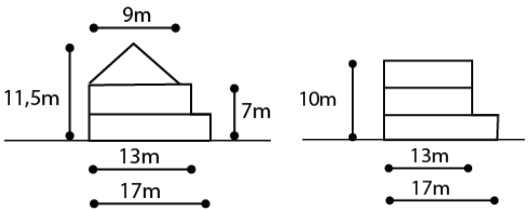
Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
is derhalve geen toegangspoort toegelaten; - Niet groter dan 2/3 van de gevelbreedte; - naast een garage er ook bewoning of een andere volwaardige functie op de begane grond is aan de straatzijde; - de garagepoort op een kwaliteitsvolle manier wordt geïntegreerd in de gevel, zowel architecturaal als stedenbouwkundig; - staanplaatsen en garages kunnen enkel voorzien worden daar waar er geen impact te verwachten valt op de gezondheid van de bestaande hoogstambomen. <u>Bijgebouwen</u> - Bijgebouwen en andere constructies kunnen slechts voorkomen in de zij- en achtertuinzone voor zover de bepalingen over verhardingen in de tuin gerespecteerd blijven. De bouwhoogte van vrijstaande constructies in de zij- en achtertuin is maximum 3m. - Garages, carports of andere constructies aanleunend aan het hoofdgebouw worden ingeplant op minimum 5m achter de voorgevelbouwlijn van het aanpalende hoofdgebouw en hebben hun achtergevel op maximaal dezelfde diepte als de achtergevelbouwlijn van de aanpalende bouwstrook. - De oprichting van constructies op de perceelsgrens of in de zijtuin op minder dan 3m van de perceelsgrens kan slechts worden toegelaten mits rekening wordt gehouden met volgende criteria: o de verrijking van het straatbeeld; o de aard en de functie van het openbaar domein, het bestaande straatmeubilair en bomen; o de inplanting van het hoofdgebouw en de bebouwing op de aanpalende percelen; o het type en de homogeniteit van de bebouwing in de straat; o bij autobergplaatsen, alternatieve mogelijkheden voor het stallen van auto's. - De oprichting van constructies op de perceelsgrens, aanleunend tegen een bestaande constructie in de zijtuin op het aanpalende perceel, moet uitgevoerd worden op dezelfde diepte t.o.v. de voorgevelbouwlijn en in harmonie met de materialisatie en met dezelfde hoogte van de aanpalende constructie. - De gezamenlijke bruto-vloeroppervlakte van alle constructies in de zij- en achtertuin is beperkt tot 10% van de perceeloppervlakte.	De Lindenlei wordt gekenmerkt door waardevolle hoogstambommen. Het voorzien van staanplaatsen en garages kunnen niet ten koste van straat- en of privatieve bomen aangelegd worden.

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
7.2.3 **Aanleg van het terrein** Het groene karakter van de wijk dient bewaard te blijven door het vrijwaren van de (voor)tuinen van bijkomende verharding. Enkel de strikt noodzakelijke verharding in de voortuin is toegelaten (toerit, toegangspad) en dient omgeven te worden door levend groen. De niet-bebouwde en niet-verharde delen van de percelen dienen als nuttige tuinruimte of private dan wel collectieve groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. <u>Groenindex</u> Een perceel < 500m² : minimum 45% van het terrein met open karakter en levendig groen. De invulling gebeurt maximaal met groen. Bij hoekpercelen kan van dit percentage afgeweken worden mits verantwoording. Een perceel > 500m² : minimum 60% van het terrein met open karakter en levendig groen. De invulling gebeurt maximaal met groen. <u>Verharding</u> Voor percelen met een woonbestemming is verharding in de **zij- en achtertuinzone** beperkt toegelaten en enkel in functie van: - het optimaal gebruik van de tuin als buitenruimte, zoals een terras of een tuinhuis en daarbij is; ○ voor zij- en achtertuinen met een totale oppervlakte tot en met 60m², een verharding van maximum 20m² toegelaten; ○ voor zij- en achtertuinen groter dan 60m², een verharding van maximum 1/3 van de oppervlakte van de zij- en achtertuinzone toegelaten, met een maximum van 80m². - het bereiken van de toegang tot het gebouw, een garage of carport. Daarbij is alleen de strikt noodzakelijke verharding toegelaten. Deze verharding is maximaal zo breed als de breedte van de toegangsdeur of toegangspoort; - het voorzien van een autoparkeerplaats in de zijtuinstrook van een (half)open bebouwing wanneer de woning niet over een garage of carport beschikt. Daarbij is alleen de strikt noodzakelijke verharding toegelaten. De autoparkeerplaats in de zijtuinstrook mag niet voorbij de uiterste achtergevellijn van het hoofdgebouw komen. De breedte van deze verharding is op de grens met het openbaar domein maximaal 3m. - een onderhoudsstrook van maximaal 0,90m breed langs de gevel.	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Tot 60m² verharding, is het gebruik van waterdoorlatende verharding niet verplicht. Bijkomende verhardingen bovenop de 60m² moeten wel waterdoorlatend zijn. **7.2.4 Parkeren** Parkeren wordt afgestemd op de regels van de bouwcode. Eengezinswoningen worden vrijgesteld van de parkeernorm. Voor fietsenparking geldt het volgende: per wooneenheid moet ruimte zijn voor een fietsenparking, conform het aantal slaapkamers. Deze moet overdekt en bij voorkeur inpandig worden gerealiseerd. **7.2.1 Beschermde gebouwen** ▲ De gebouwen aangeduid op het grafisch plan als “beschermde gebouwen” dienen maximaal gevrijwaard te blijven. Dit houdt in dat alle elementen die zichtbaar zijn vanop het openbaar domein waaraan de betreffende panden hun waarde danken (zoals gevels en dakvlakken), behouden moeten blijven, zelfs wanneer deze elementen afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften voor de betreffende zones. Het is echter niet de bedoeling de gebouwen in hun bestaande toestand te bevriezen, maar eventuele aanpassingen, renovatie en/of restauratie dienen te gebeuren op een bedachtzame, zorgzame en verantwoorde manier en in afstemming met het advies van de bevoegde instanties. Herbouw van de gebouwen met hergebruik van de bestaande (gevel)materialen is mits motivatie toegelaten.	De beschermde gebouwen bevinden zich in de Lindenlei nr. 6 en nr. 8. Ze zijn opgenomen als stads- en dorpsgezichten en monumenten.

8 Zone Pieter Reypenslei

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Gebiedscategorie : wonen **8.1 Bestemming** **8.1.1 Hoofdbestemming** <u>gelijkvloers</u> - wonen - Kleinschalige kantoren en vrije beroepen - kleinschalige handel voor dagelijkse/primaire producten - kleinschalige daghoreca <u>verdieping</u> - wonen De zone is bestemd voor wonen als hoofdfunctie gericht op eengezinswoningen en kleinschalige woonprojecten Complementaire functies aan het wonen, zoals kantoren, diensten en vrije beroepen, zijn toegelaten. De handelsfunctie is enkel toegelaten in aansluiting op de Statielei. Horeca als dagactiviteit kan verspreid binnen de zone plaatsvinden. Dit om hinder te beperken binnen deze residentiële straat. De verhouding horeca/handel t.o.v. de panden met wonen op het gelijkvloers bedraagt 1/10. Bijhorende horecaterrassen aan de achterzijde van de woningen en in de tuinzones zijn uitgesloten.	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
## 8.2 Inrichting ### 8.2.1 Inrichting typologie De kwalitatieve woonstraat dient behouden te worden: geleding van de volumes en het materiaalgebruik dient afgestemd te worden op het bestaande patrimonium van de Pieter Reypenslei met aandacht voor architecturale kwaliteit. ### 8.2.2 Bouwdiepte, dakvorm en bouwhoogte <u>Aantal bouwlagen</u> De bouwhoogte mag maximaal 3 bouwlagen zijn. <u>Bouwdiepte</u> De bouwdiepte mag maximaal 17m bedragen op het gelijkvloers en 13m op de verdieping. <u>Kroonlijst- en nokhoogte</u> De toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt maximum 10m, de bouwhoogte is maximum 10m bij een plat dak en 11,5m bij een hellend dak. <u>Geveluitwerkingen en dakvormen</u> De dakvorm is vrij. Een hellend dak situeert zich op max. 9m uit de voorgevelbouwlijn. Voor alle buitengevels en de bedekking van de schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels. Bij gebouwen die komen te palen aan een gebouw met een verschillende kroonlijst en een andere dakvorm dient een architectonisch verantwoorde overgang te worden gerealiseerd, waarbij de zichtbaar blijvende geveldelen volledig worden afgewerkt.	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Nieuwe gevelopeningen in functie van inritten naar achtergelegen autostaanplaatsen of laad- en loszone zijn niet toegelaten. Bestaande doorritten kunnen behouden blijven. Levendige plinten Bij nieuwbouw, herbouw en elke grondige verbouwing geldt dat het gelijkvloers van een gebouw dat aan de openbare weg grenst, aan de straatzijde een verblijfs-, horeca-, kantoor- of handelsruimte moet bevatten met (een) raamopening(en) aan de straatzijde, zodat een regelmatig contact tussen de gebruiker(s) van het gebouw en de straat mogelijk is. De raamopeningen in de straatgevel hebben een gezamenlijke minimale oppervlakte van 2m² . Het voorzien van een fietsstalplaats op het gelijkvloers, direct achter de gevel die aan de openbare weg grenst, zonder de aanwezigheid van een verblijfsruimte vlak achter de gevel, is enkel toegelaten als er voldaan is aan elk van volgende voorwaarden: ○ er is voldoende contact tussen de woning en het openbaar domein; ○ de gevel maakt deel uit van een aaneengesloten bebouwing; ○ de gevel heeft een breedte van minder dan 5m; ○ de gevel op het gelijkvloers is voor minimum 2m² doorzichtig. Gevelafsluitingen aan de voor- of zijgevel van handelsruimtes die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg moeten een visueel doorzicht hebben van minimum 50%. Voor het plaatsen van (een) toegangspoort(en) in gevels die aan de openbare weg grenzen, met uitzondering van (een) voordeur(en), gelden volgende regels: ○ per 7m gevelbreedte is er maximaal 1 toegangspoort toegelaten. In gevels van minder dan 7m breed is derhalve geen toegangspoort toegelaten. Dit geldt voor elke gevel van het gebouw afzonderlijk; ○ de toegangspoort mag maximaal 3m breed zijn. Indien de perceelsbreedte meerdere toegangspoorten toelaat, kunnen deze ook gekoppeld worden tot een maximale breedte van 6m; ○ de verkeersveiligheid en verkeersdoorstroming mogen niet in gevaar worden gebracht.	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
8.2.3 **Aanleg van het terrein** Het binnengebied dient als tuin te worden aangelegd en moet als dusdanig worden ingericht. Bergplaatsen, hokken, en garages, waarvan de gezamenlijke oppervlakte 10 % van de perceelsoppervlakte niet overschrijdt, zijn toegelaten. Het percentage wordt berekend op de perceelsdiepte vanaf 17m uit de rooilijn. 25% van het perceel dient te bestaan uit een open en onverharde ruimte ingevuld met levendig groen. <u>Verharding</u> De voorschriften rond verharding zijn de volgende: voor percelen met een woonbestemming is verharding in de **zij- en achtertuinzone** beperkt toegelaten en enkel in functie van: - het optimaal gebruik van de tuin als buitenruimte, zoals een terras of een tuinhuis en daarbij is; ○ voor zij- en achtertuinen met een totale oppervlakte tot en met 60m², een verharding van maximum 20m² toegelaten; ○ voor zij- en achtertuinen groter dan 60m², een verharding van maximum 1/3 van de oppervlakte van de zij- en achtertuinzone toegelaten, met een maximum van 80m². - het bereiken van de toegang tot het gebouw, een garage of carport. Daarbij is alleen de strikt noodzakelijke verharding toegelaten. Deze verharding is maximaal zo breed als de breedte van de toegangsdeur of toegangspoort; - het voorzien van een autoparkeerplaats in de zijtuinstrook van een (half)open bebouwing wanneer de woning niet over een garage of carport beschikt. Daarbij is alleen de strikt noodzakelijke verharding toegelaten. De autoparkeerplaats in de zijtuinstrook mag niet voorbij de uiterste achtergevellijn van het hoofdgebouw komen. De breedte van deze verharding is op de grens met het openbaar domein maximaal 3m. - een onderhoudsstrook van maximaal 0,90m breed langs de gevel. Tot 60m² verharding, is het gebruik van waterdoorlatende verharding niet verplicht. Bijkomende verhardingen bovenop de 60m² moeten wel waterdoorlatend zijn.	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
8.2.4 **Parkeren** Parkeren wordt afgestemd op de regels van de bouwcode. Eengezinswoning worden vrijgesteld van een parkeernorm. Dit geldt ook voor kleinschalige woonprojecten (1 t.e.m. 5 entiteiten) en diensten, horeca en handel met een oppervlakte <250m². Per wooneenheid moet ruimte zijn voor een fietsenparking. Deze moet overdekt en bij voorkeur inpandig worden gerealiseerd. Het aantal fietsenstalplaatsen wordt bepaald conform het aantal slaapkamers.	

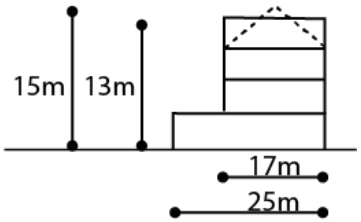
9 Projectzone ‘t Parkske

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Gebiedscategorie : Parkzone ## 9.1 Bestemming Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het geheel als groenzone met een parkachtig karakter. - de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het gebied als samenhangend parkgebied; - wonen; - openbaar domein. ### 9.1.1 Wonen in het groen ★ Binnen de zone kan maximum 1 nieuwbouwproject worden voorzien ter vervanging van de gemeenschapszaal met een maximale bruto vloeroppervlakte van 2500 m². Binnen dit nieuwbouwproject zijn de volgende activiteiten toegelaten: - wonen; - diensten; - kantoren; - vrije beroepen. ## 9.2 Inrichting Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten. De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven. Daarnaast zijn toegelaten: - verbouwen binnen het bestaande volume en herbouwen is toegelaten voor zover de historische waarde van de kerk en zijn onmiddellijke omgeving niet in gedrang komen; - Eén nieuwbouwproject met een maximale bruto vloeroppervlakte van 2500 m². - het aanleggen en onderhouden van een parking voor zover de parkeerplaatsen beperkt worden tot wat het minimum wat noodzakelijk is voor het functioneren van de functies binnen	Het huidige gebouw is +/- 680m². Bij 3 bouwlagen + een terug-getrokken 4de bouwlaag levert dit +/- 2500m² vloeroppervlakte op.

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
het parkgebied. Daarnaast dient de parking aangelegd te worden binnen een landschappelijk kader. De vergunningverlenende overheid zal hierover oordelen op basis van de plaatselijke goede ruimtelijke ordening en de lokale ruimtelijke draagkracht. De inrichting van bestaande gebouwen op de site: - Voor het nieuwbouwproject geldt een maximum van 4 bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 14m. Het inrichten van pleinfuncties, toegangen, bedieningswegen, parkeervoorzieningen, fietsbergingen, speelterreinen e.d. als het aanleggen van nutsvoorzieningen is tevens toegestaan. De verharde oppervlakte binnen site 't Parkske, mag niet uitbreiden t.o.v. de huidige toestand bij de goedkeuring van het RUP.	
9.2.1 **Aanleg van het terrein** Minimaal 60% van de bestemmingszone dient onverhard te zijn en te worden aangelegd als collectieve groene ruimte. Bestaande waardevolle groenelementen en hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard.	Bij voorkeur bestaat de groenaanleg uit inheemse plantensoorten: struikgewas, bomen en gras, bestaande uit verschillende lagen (hoge en lage beplanting), beplanting die de biodiversiteit stimuleert en een aanleg die visueel aantrekkelijk oogt.
Het aanleggen en verbeteren van zachte verbindingen voor voetgangers en fietsers richting het Stadsterras, Eduard Arsenstraat en de school OLVE is aangewezen.	Dit met als doel om veilige route voor de aanwezige studenten te creëren.

10 Zone voor publiek plein – rand Stadsplein

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Gebiedscategorie : wonen ## 10.1 Bestemming Deze zone is bestemd voor de realisatie van een kwalitatief ingericht verharde en/of groene ruimte. Het plaatsen van infrastructuur zoals zitbanken, muurtjes, vuilbakken, verlichting, kunstobjecten, speelinfrastructuur is toegestaan. In de wand(en) die aansluit(en) bij het plein, kunnen bijkomende activiteiten worden opgeladen. De zone wordt ingezet als afbakening van het kernwinkelgebied door de volgende functies te faciliteren: - wonen; - horeca; - handel. Functies gericht op de stationsomgeving worden toegevoegd: - kantoren; - workingspaces. ## 10.2 Inrichting De pleinwand wordt voorzien van een kwalitatieve afwerking. Dit geldt tevens voor de achterzijden van de bebouwing in de Prins Leopoldlei. ### 10.2.1 Inrichting typologie De typologie van de bebouwing aan de pleinwand wordt afgestemd op de reeds bestaande typologie van de bebouwing en de aanpalende straten. ### 10.2.2 Bouwdiepte, dakvorm en bouwhoogte	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<u>Aantal bouwlagen</u> De bouwhoogte is maximaal 4 bouwlagen hoog, afgestemd op het bestaand patrimonium. De bouwhoogte is maximaal 15m bij een hellend dak, maximaal 13m bij een plat dak. <u>Bouwdiepte</u> Gevels <10m breed mogen niet dieper bouwen dan 17m. Gevelbreedtes van >10m mogen tot maximum 25m diep bouwen. De bouwdiepte op de verdieping bedraagt minimum 13m en maximaal 17m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, indien de diepte van het perceel dit toelaat. <u>Kroonlijst- en nokhoogte</u> De kroonlijsthoogte is afhankelijk van het aantal bouwlagen en wordt gemeten vanaf het maaiveld tot bovenkant kroonlijst. De kroonlijsthoogte bedraagt minimum 10m en maximaal 13m. Vanaf 17m achter de voorgevelbouwlijn, bedraagt de bouwhoogte maximaal 4m. <u>Geveluitwerkingen en dakvormen</u> De dakvorm is vrij. Voor alle buitengevels en de bedekking van de schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels. Bij gebouwen die komen te palen aan een gebouw met een verschillende kroonlijst en een andere dakvorm dient een architectonisch verantwoorde overgang te worden gerealiseerd, waarbij de zichtbaar blijvende geveldelen volledig worden afgewerkt. Nieuwe gevelopeningen in functie van inritten naar achtergelegen autostaanplaatsen of laad- en loszone zijn niet toegelaten. Bestaande doorritten kunnen behouden blijven.	

10.2.1 Aanleg van het terrein

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
De niet-bebouwde en niet-verharde delen van de percelen dienen als nuttige tuinruimte of private groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Groenindex: minimum 20% van het terrein heeft een open en onverhard karakter. De invulling gebeurt maximaal met groen.	
10.2.1 Parkeren Parkeren gebeurt in de reeds aanwezige publieke ondergrondse parking. Er wordt binnen deze zone ingezet op het STOP-principe: er wordt verplicht voorzien in een overdekte fietsenstalling en een interregionaal mobipunt.	Het STOP-principe is een vorm van mobiliteitsbeleid, waarbij de prioriteit eerst gaat naar stappen, dan trappen (fiets), vervolgens het openbaar vervoer en dan pas naar personenwagens. Een mobipunt is een fysieke plaats waar verschillende vormen van (deel)mobiliteit elkaar ontmoeten. Dit maakt combimobiliteit mogelijk. Bij voorkeur zijn er ook andere diensten aan gekoppeld zoals een pakjesmuur. Een mobipunt kan o.a. bestaan uit: een treinstation, tram/bushalte, autoparking, deelmobiliteit van auto's en fietsen, fietsparking, een pakjesautomaat, etc.

11 Zone voor publiek plein – rand Gemeenteplein

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Gebiedscategorie : wonen **11.1 Bestemming** Deze zone is bestemd voor de realisatie van een kwalitatief ingericht verharde en/of groene ruimte. Het plaatsen van infrastructuur zoals zitbanken, muurtjes, vuilbakken, verlichting, kunstobjecten, speelinfrastructuur is toegestaan. In de wand(en) die aansluit(en) bij het plein, kunnen bijkomende activiteiten opgeladen worden. De zone wordt ingezet om de volgende functie te faciliteren: - Wonen; - Horeca. Functies gericht op de centrumfunctie worden toegevoegd: - kantoren; - workingspaces. Horeca is toegestaan op het gelijkvloers en op de eerste verdieping. Kantoren en workingspaces zijn zowel op het gelijkvloers als op de verdiepingen toegestaan. **11.2 Inrichting** De aanwezige kwalitatieve bebouwing langs de pleinwand wordt behouden. De huidige bouwhoogte geldt als referentie bij verbouwingen. **11.2.1 Parkeren** Er wordt binnen deze zone ingezet op het STOP-principe: er wordt verplicht voorzien in een overdekte fietsenstalling en een regionaal mobipunt.	Het STOP-principe is een vorm van mobiliteitsbeleid, waarbij de prioriteit eerst gaat naar stappen, dan trappen (fiets), vervolgens het openbaar vervoer en dan pas naar personenwagens. Een mobipunt is een fysieke plaats waar verschillende vormen van (deel)mobiliteit elkaar ontmoeten. Dit maakt combimobiliteit mogelijk. Bij voorkeur zijn er ook andere diensten aan gekoppeld zoals een pakjesmuur. Een mobipunt kan o.a. bestaan uit: een treinstation, tram/bushalte, autoparking, deelmobiliteit van auto's en fietsen, fietsparking, een pakjesautomaat, etc.

12 Zone voor publieke functies (A, B, C, D, E & F)

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Gebiedscategorie : openbaar nut **12.1 Bestemming** De zone is bestemd voor: - gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut - sport, recreatie en socio-culturele voorzieningen; - groen en landschapsontwikkeling De zone wordt opgedeeld in een zone A, B, C, D, E en F. Deze zones betreffen: A) Bibliotheek B) AMWD: Academie voor Muziek, Woord en Dans/ Antwerpen plus C) Schouwburg D) School: Onze-Lieve-Vrouw-van-Lourdescollege E) School: KaSO-Mortsel F) Heilig-Kruiskerk De bestemming heeft betrekking op functies van openbaar nut, in het bijzonder dienstverlenende activiteiten zowel op het vlak van algemene dienstverlening, als op het vlak van onderwijs, cultuur en educatie. Vanaf het moment dat de gebouwen hun huidige functie niet meer vervullen, kunnen de nabestemming intreden. De nabestemmingen worden per zone besproken. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang van de volledige bestemmingszone als publieke ruimte niet in het gedrang worden gebracht.	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
## 12.2 Inrichting ### 12.2.1 Bibliotheek & AMWD De bibliotheek zal in de toekomst verhuizen naar een andere locatie. Het huidige gebouw wordt bestemd als gemeenschapsruimte met overdruk wonen. Deze bestemming geldt ook voor de site van AMWD. Deze laatste krijgt als bijkomende nevenactiviteiten kantoren, diensten en conciërgewoning. **Zone A Bibliotheek:** Het teruggetrokken hoofdgebouw kan behouden blijven. Indien het bestaande vergunde teruggetrokken hoofdgebouw een (gedeeltelijke) herbestemming krijgt, geldt het huidige volume als maximum volume. Indien het bestaande vergunde teruggetrokken hoofdgebouw wordt geherlokaliseerd binnen het woonlint van de Eggestraat zijn de stedenbouwkundige voorschriften conform art. 3. 'Woonzone' inzake bestemming en plaatsing van het hoofdgebouw van toepassing. De achterliggende zone (momenteel gemeentelijke bibliotheek) dient dan ingericht te worden conform de stedenbouwkundige voorschriften van art. 13 'Tuinzone'. Geveluitwerkingen en dakvormen De dakvorm is vrij. Niet bebouwde zone Bedienings- en ontsluitingswegen, parkings, fietsenstallingen, speelplaatsen en toegangen kunnen worden voorzien in de bouwvrije zones van het terrein. Het niet-bebouwde en niet verharde deel van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig onderhouden.	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Zone B AMWD: De nabestemming voor zone AMWD is wonen, horeca, kantoren, kleinschalige ambachten en vrije beroepen, indien ruimtelijk inpasbaar binnen de totaliteit van de bestemmingszone en indien ze niet meer hinder veroorzaken naar de omgeving dan de huidige activiteiten, zoals privacy, inkijk en lichtinval, lawaai, stof en geur. Gebouwen en constructies kunnen worden opgericht binnen de bestemmingszone. Alle gevels dienen als volwaardige gevel te worden afgewerkt. Bij de inplanting van de gebouwen dient een verbinding voor trage weggebruikers volgens art. 14 'Trage wegen en fietsinfrastructuur' tussen de Eggestraat en het binnengebied Antwerpsestraat, Eggestraat en Krijgsbaan op kwalitatieve wijze gegarandeerd te blijven. Aantal bouwlagen - Binnen de zone zijn bij nieuwbouw, herbouw en uitbreiding minimaal 2 bouwlagen en maximaal 4 bouwlagen toegelaten, voor zover in aansluiting met de aanpalende bebouwing. De bouwhoogte bedraagt max. 14m. Geveluitwerkingen en dakvormen De dakvorm is vrij. Bij gebruik van platte daken is een groene dakbedekking verplicht. Niet bebouwde zone Bedienings- en ontsluitingswegen, parkings, fietsenstallingen, speelplaatsen en toegangen kunnen worden voorzien in de bouwvrije zones van het terrein. Het niet-bebouwde en niet verharde deel van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig onderhouden. 12.2.2 **Schouwburg** De aanwezige schouwburg (zone C) krijgt de functie gemeenschapsruimte met bijkomende nevenactiviteiten kantoren, diensten, conciërgewoning, horeca, kleinschalige ambachten en vrije beroepen, indien ruimtelijk inpasbaar binnen de totaliteit van de bestemmingszone en indien ze niet meer hinder veroorzaken naar de omgeving dan de huidige activiteiten, zoals privacy, inkijk en lichtinval, lawaai, stof en geur.	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
#### 12.2.3 Scholen De aanwezige scholen (zone D en zone E) blijven behouden. Als nabestemming krijgen ze: - KaSO-Mortsel: wonen. - Onze-Lieve-Vrouw-van-Lourdescollege: horeca, kantoren, kleinschalige ambachten, vrije beroepen, indien ruimtelijk inpasbaar binnen de totaliteit van de bestemmingszone en indien ze niet meer hinder veroorzaken naar de omgeving dan de huidige activiteiten, zoals privacy, inkijk en lichtinval, lawaai, stof en geur. Ontharding van de binnengebieden wordt nagestreefd. Bij aanpassingen van het bouwvolume geldt: - voor KaSO-Mortsel: B/T= 0,75, V/T=2,75 - voor Onze-Lieve-Vrouw-van-Lourdescollege: B/T= 0,65 V/T= 2,60	KaSo-Mortsel: het huidig perceel is +/- 1362,44 m², de bebouwing is 912,25m². Bijgevolg is de huidige B/T= 0,70. Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen, bijgevolg is de huidige V/T = 2,10. Onze-Lieve-Vrouw-van-Lourdescollege: het huidig perceel is +/- 3548,33 m², de bebouwing is 1851,72m². Bijgevolg is de huidige B/T= 0,55. Het gebouw bestaat uit 4 bouwlagen, bijgevolg is de huidige V/T = 2,20.
#### 12.2.1 Heilig-Kruiskerk ◆ Het kerkgebouw (zone F) als bepalend en karakteristiek gebouw blijft behouden, functiewijzigingen in de toekomst zijn mogelijk. Het gebouw heeft als nabestemming: gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen.	
### 12.3 Zone voor wonen (overdruk) De voorschriften van art. 3 ‘Woonzone’ zijn van kracht op de zones die op het grafisch plan zijn aangeduid als ‘zone voor wonen (overdruk)’.	
### 12.4 Zone voor tuinzone (overdruk) De voorschriften van art. 14 ‘Tuinzones’ zijn van kracht op de zones die op het grafisch plan zijn aangeduid als ‘zone voor tuinzone (overdruk)’.	

13 Zone voor KMO

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Gebiedscategorie : kleinschalige lokale ambachtelijke activiteiten **13.1 Bestemming** De zone is bestemd voor kleinschalige lokale ambachtelijke activiteiten. **13.2 Inrichting** De totale oppervlakte van de bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen zoals bekend bij inwerkingtreding van het RUP, geldt als de maximum oppervlakte bij verbouwing. Uitbreiding van de bedrijfsgebouwen is niet toegestaan. Herbouw is niet toegelaten met uitzondering wanneer een gebouw als gevolg van een calamiteit teniet gaat. **13.2.1 Aanleg van het terrein** - Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet de aanvrager minstens aantonen dat voldaan is aan volgende vereiste: ○ Zuinig en compact ruimtegebruik, waarbij de integratie van de verschillende bedrijfsonderdelen voorop wordt gesteld. - Niet-bebouwde perceelsdelen die niet worden aangewend in functie van de bestemming dienen ingericht te worden als groene ruimte. **13.2.2 Bouwdiepte, dakvorm en bouwhoogte** - De totale hoogte bedraagt bij verbouwen en herbouwen maximaal 7m, gemeten vanaf het huidig vloerniveau van het hoofdgebouw; - De dakvorm is vrij.	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
#### 13.2.3 Parkeren - Parkeerplaatsen worden aangelegd op eigen terrein in open lucht of voorzien in het gebouw. ## 13.1 Nabestemming Bij stopzetting van de activiteiten wordt de nabestemming “art. 14 tuinzone” van kracht en zijn de voorschriften van artikel 14 van toepassing.	

14 Tuinzone

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Gebiedscategorie : wonen **14.1 Bestemming** De zone is bestemd voor het behoud van het groen karakter van het straatbeeld door het behouden van hoogstambomen en groenelementen in de (voor)tuinen. De tuin is een onbebouwde en onverharde open ruimte, voorzien van levende beplantingen. Binnen de voorschriften wordt een groendak wordt niet beschouwd als tuin. **14.2 Inrichting** Binnen deze zone dienen onverharde ruimtes te worden gevrijwaard van bebouwing en dient verharding beperkt te worden tot het minimum. Verharding in de voortuin beperkt zich tot een toerit en toegangspad. Verharding in de achtertuinen en zijstroken beperkt zich tot een tuinhuis, garagebox of terras. Een perceel dient maximaal een open en onverhard karakter te hebben in de vorm van een tuinzone. De invulling gebeurt maximaal met levendig groen. Bestaande waardevolle groenelementen en hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard. **14.2.1 Aanleg van het terrein** Voor percelen met een woonbestemming is verharding in de **zij- en achtertuinzone** beperkt toegelaten en enkel in functie van: - het optimaal gebruik van de tuin als buitenruimte, zoals een terras of een tuinhuis en daarbij is; ○ voor zij- en achtertuinen met een totale oppervlakte tot en met 60m², een verharding van maximum 20m² toegelaten; ○ voor zij- en achtertuinen groter dan 60m², een verharding van maximum 1/3 van de oppervlakte van de zij- en achtertuinzone toegelaten, met een maximum van 80m².	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
- het bereiken van de toegang tot het gebouw, een garage of carport. Daarbij is alleen de strikt noodzakelijke verharding toegelaten. Deze verharding is maximaal zo breed als de breedte van de toegangsdeur of toegangspoort; - het voorzien van een autoparkeerplaats in de zijtuinstrook van een (half)open bebouwing wanneer de woning niet over een garage of carport beschikt. Daarbij is alleen de strikt noodzakelijke verharding toegelaten. De autoparkeerplaats in de zijtuinstrook mag niet voorbij de uiterste achtergevellijn van het hoofdgebouw komen. De breedte van deze verharding is op de grens met het openbaar domein maximaal 3m. - een onderhoudsstrook van maximaal 0,90m breed langs de gevel. Tot 60m² verharding, is het gebruik van waterdoorlatende verharding niet verplicht. Bijkomende verhardingen bovenop de 60m² moeten wel waterdoorlatend zijn.	

15 Voortuinen

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Gebiedscategorie : wonen **15.1 Bestemming** De voortuinzone is bestemd voor de aanleg en het handhaven van een tuin bij de woning. **15.2 Inrichting** De **voortuin** moet als tuin worden ingericht. Verharding in de voortuin is beperkt toegelaten en enkel in functie van: - de strikt noodzakelijke toegang naar de voordeur en/of fietsstalplaats met een breedte van maximum 1,50m; - de strikt noodzakelijke toegang naar een vergunde garage, carport en naar vergunde autoparkeerplaatsen met een breedte van maximum 3m; - één autoparkeerplaats met een breedte van maximum 3m, mits aan alle onderstaande voorwaarden is voldaan: o de voortuin heeft een breedte van minimum 7m; o er is geen garage of carport op het perceel; o er is geen ingrijpende aanpassing van het openbaar domein nodig om de autoparkeerplaats te kunnen bereiken; - een onderhoudsstrook langs de gevel met een breedte van maximum 0,90m; - een fietsstalplaats in overeenstemming met de bouwcode van Mortsel; - een kelderingang als toegang tot een ondergrondse fietsstalplaats met een breedte van maximum 1,50m, ingeplant op minimaal 1m van de perceelsgrenzen en mits - 1/3 van de oppervlakte van de voortuin onbebouwd en onverhard blijft en voorzien is van levende beplantingen; - de totale breedte van aaneensluitende verhardingen op de grens met het openbaar domein maximaal 3m is.	Karakter van de voortuinstrook dient bewaard te blijven en dient de residentiële functie te benadrukken.

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
De vergunningverlenende overheid kan bij vrijstaande bebouwing meer dan één autoparkeerplaats in de voortuin toestaan, mits: - de voortuin een diepte heeft van minimaal 5m; - 1/2 van de oppervlakte van de voortuin onbebouwd en onverhard blijft en voorzien is van levende beplantingen; - de totale breedte van aaneensluitende verhardingen op de grens met het openbaar domein maximaal 3m is; - de autoparkeerplaatsen door levend groen onttrokken worden aan het straatbeeld. De verhardingen naar de vergunde garage, carport en autoparkeerplaats alsook de autoparkeerplaats en de onderhoudsstrook moeten waterdoorlatend worden uitgevoerd. Alle constructies zijn verboden behalve kleine constructies, geïntegreerd in de voortuinstrook en indien beperkt in hoogte. Perceelsafsluitingen in de voortuin bestaan uit een levende groene haag of een draad met levende groenebeplanting, zo aangeplant dat de haag of beplanting het openbaar domein niet overgroeit. Deze perceelsafsluitingen hebben een hoogte van maximum 1m.	

16 Trage wegen



Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Gebiedscategorie : infrastructuur **16.1 Bestemming** Ter hoogte van de aanduiding zoals weergeven op het grafische plan wordt een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein, voor zachte weggebruikers, gerealiseerd. Dit om de doorwaadbaarheid van het gebied te vrijwaren. Gemotoriseerd verkeer is hier uitgesloten en ook parkeervoorzieningen zijn niet toegelaten. Het plaatsen van infrastructuur zoals zitbanken, muurtjes, vuilbakken, verlichting, kunstobjecten is toegestaan. **16.2 Inrichting** Het concept van een traag netwerk moet geïntegreerd zijn in een totaalvisie van de wegenis: - Hoogwaardige fietsvoorzieningen; - Hoogwaardige voetpaden voor voetgangers; - Uitgevoerd in esthetische duurzame materialen; - Voldoende straatverlichting; - Een maximale groene inrichting.	Om wandelen, fietsen en het gebruik van het openbaar vervoer te stimuleren, is het aangewezen om een kwalitatief “traag netwerk” te voorzien of te behouden tussen: - de Krijgsbaan, de Eggestraat en de Antwerpsestraat - ’t Parkske, de Eduard Arsenstraat en de Edegemsestraat - de Statielei en de Lindenlei via het binnengebied van Action Aangenaam, veilig en comfortabel wandelen en fietsen wordt hierdoor mogelijk.

17 Grafisch plan




Legende
RUP begrenzing
Gemeentegrens
Kadastrale percelen en gebouwen
Watergang
Art. 1 Zone voor kernwinkelgebied - Statielei
Art. 2 Zone voor kern ondersteunend winkelgebied - Antwerpsestraat
Art. 3 Woonzone
Art. 4 Projectzone Krijgsbaan
Deelzone A - B
Art. 5 Projectzone Action
Zone voor kernwinkelgebied - Statielei (overdruk)
Art. 6 Projectzone Aldi
Art. 7 Zone Lindenlei
Beschermde gebouwen
Art. 8 Zone Pieter Reypenslei
Art. 9 Projectzone 't Parkske
Wonen in het groen
Art. 10 Zone voor publiek plein - rand stadsplein
Art. 11 Zone voor publiek plein - rand gemeenteplein
Art. 12 Zone voor publieke functies
Zone voor wonen (overdruk)
Zone voor tuinzone (overdruk)
Art. 13 Zone voor KMO
Zone voor tuinzone (overdruk)
Art. 14 Tuinzone
Art. 15 Voortuinen
Art. 16 Trage wegen