GEMEENTE MORTSEL
RUP OUDE GOD juni 2009

Verordenend deel ontwerp
Stedenbouwkundige voorschriften

soresma

COLOFON

Opdracht:

RUP Oude God Mortsel

Opdrachtgever:

Gemeentebestuur Mortsel
Liersesteenweg 1
2640 MORTSEL

Opdrachthouder:

SORESMA nv
Britselei 23
2000 Antwerpen

Tel 03/221.55.00
Fax 03/221.55.03
www.soresma.be

kwaliteitslabel
ISO 9001:2000

Identificatienummer:

123268084 / KJA

Datum:	***status / revisie:***
Januari – april 2008	Concept voorschriften
September 2008	Aanpassing
Januari 2009	Voorontwerp RUP
Mei / juni 2009	Ontwerp RUP

Vrijgave:

Jan Parys, contractmanager

Projectmedewerkers:

Koen Janssens, projectleider
Bart Biermans, HUB
Koen Slabbaert
Wim Smeets

© Soresma 2009
Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Soresma mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

Inhoud

Inhoud	*3*	
1	*Doorvertaling naar grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften*	*4*
1.1	*Vertaling naar verordenend grafisch plan*	*4*
1.2	*Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften*	*4*
2	*Stedenbouwkundige voorschriften*	*5*
Artikel. 0	*Algemene bepalingen*	*5*
Artikel. 1	*Zone voor wonen met multifunctioneel karakter*	*9*
Artikel. 1 bis	*Zone voor binnenplaatsen, bijgebouwen en terrassen*	*15*
Artikel. 2	*Zone voor wonen met handelskarakter*	*16*
Artikel 2bis.	*Zone voor bijgebouwen en garages*	*17*
Artikel 2ter.	*Zone voor steenkapperbedrijf met nabestemming tuinzone*	*18*
Artikel. 3	*Zone voor wonen met residentieel karakter*	*20*
Artikel. 4	*Zone voor woonproject*	*22*
Artikel. 5 bis	*Zone voor voortuinen*	*24*
Artikel 5ter	*Zone voor tuinen met nabestemming parkzone*	*24*
Artikel 6.	*Zone voor toegangen*	*25*
Artikel 7.	*Parkzone*	*26*
.	*Overdruk zone voor toegangen en poorten*	*27*
Artikel 8.	*Groenzone met parkachtig karakter*	*29*
Artikel 10.	*Zone voor gemeenschapsvoorzieningen, buitenschoolse kinderopvang en jeugdvoorzieningen*	*32*
Artikel 11.	*Openbaar domein*	*33*
.	*Overdruk zone voor toegangen en poorten*	*34*
Artikel 12.	*Centrumplein/ stadsterras*	*35*
.	*Overdruk zone voor toegangen en poorten*	*36*

1 Doorvertaling naar grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften

1.1 Vertaling naar verordenend grafisch plan

De elementen uit de visie worden vertaald naar een verordenend grafisch plan. Het grafisch plan geeft aan voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is. Het grafisch plan moet gelezen worden tezamen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer.

1.2 Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften

De elementen uit de visie worden eveneens vertaald naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften. De hiernavolgende stedenbouwkundige voorschriften geven aan welke de bestemming, de inrichting en/of het beheer is voor de corresponderende bestemmingszone aangeduid op het grafisch plan.

2 Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	 Artikel. 0 Algemene bepalingen 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 inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer 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 Nieuwe gebouwen en constructies Alle constructies en gebouwen op te richten langsheen het openbaar domein, kunnen slechts gerealiseerd worden, indien dit voldoende is aangelegd en uitgerust. Het niveau van de vloerpas van de gelijkvloerse bouwlaag is maximaal 0,35m boven het niveau van de as van de weg. 0.4 Gebruik van de gronden / Omgaan met vergunde gebouwen Het is verboden de gronden in te richten of te gebruiken op een wijze die strijdig is met de bestemming. Bestaande regelmatig vergunde gebouwen en constructies blijven in hun hoedanigheid behouden ook al stemmen deze niet overeen met de bestemmings- en/of inrichtingsvoorschriften. Uitbreidingen aan deze gebouwen zijn echter niet toegestaan. 0.5 Gebruik van materialen Voor de (te) verharde(n) delen van het terrein zal functie en materiaalgebruik duidelijk omschreven worden; Het gebruik van waterdoorlatende materialen, is behoudens de aanleg van een terras bij de woning, verplicht voor de zones die niet tot het openbaar domein behoren voor zover in overeenstemming met de betrokken milieuhygiënische randvoorwaarden; 0.6 Begrippen Ten behoeve van de leesbaarheid is hierbij volgende verklarende begrippenlijst:

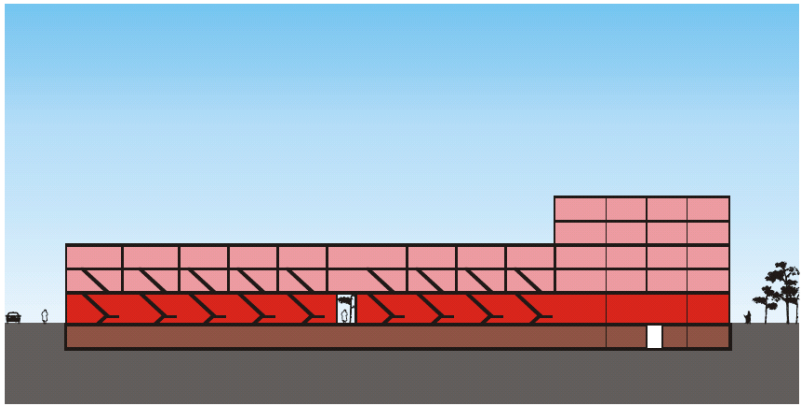
TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	• Bebouwingspercentage B/T: (terreinbezetting) de verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken op één terrein of kavel ten aanzien van de oppervlakte van het globale terrein of de kavel. • Bestemming: het ruimtegebruik, gedetailleerd 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 / woningbijgebouw : het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, maar niet bedoeld is om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enzomeer, die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet zonder het hoofdgebouw bestaan. • Bouwdiepte: de diepte in meter tussen de uiterste voorgevel, samenvallend of evenwijdig met de rooilijn en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten, inclusief balkons en/of terrassen. • Bouwhoogte: de totale hoogte van het bouwwerk, inclusief bovenzijde nok gemeten van het grondpeil. • Bouwlaag: 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 en zolder (ook al is deze bewoonbaar). • Bouwstrook het deel van een kavel dat effectief bebouwd kan worden. • Bruto bouwvolume: Het bruto-bouwvolume wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt dus niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft. • Bruto-vloeroppervlakte: de totale beloopbare oppervlakte (inclusief buitenmuren) van het gebouw, inclusief kelderoppervlakte, zolderoppervlakte en oppervlakte van de bijgebouwen in geval de kelder en/of de zolder minimum 2,1m hoog zijn. • 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. • Kavel: een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars. • Kroonlijst: het snijvlak tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak. • Kroonlijsthoogte: hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst. • Nevenbestemming: een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming en daardoor steeds minder dan de helft van de hoofdbestemming bedraagt. • Nok: het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw. • Onmiddellijke omgeving van het gebouw: Het betreft die delen van het eigendom waarop de gebouwen gelegen zijn en de ruimte die er zowel ruimtelijk als functioneel één geheel mee vormen (zoals oprit, inkom, terras, tuin) en zich bevinden binnen een straal van maximum 30m afstand van de uiterste grens van de bestaande hoofdzakelijk vergunde hoofdgebouwen. • Peil: Het niveau gemeten t.o.v. het zeeniveau. Indien het terrein hellend is wordt het gemiddelde niveau beschouwd. Bij straten wordt in de as van de weg gemeten. • Referentiepeil: onafgezien van het peil ten opzichte van het zeeniveau, wordt in dit RUP het begrip referentiepeil gehanteerd. Het referentiepeil stemt overeen met de as van het bestaande aanliggende weggedeelte.

TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	• Rooilijn: de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen. • Vergunde woning / constructie : een woning / constructie waarvan de kenmerken en functies overeenstemmen met de stedenbouwkundige vergunning(en) en andere bouwvergunning(en) die ervoor zijn afgeleverd. • Verharding: alle bodembedekkingsmaterialen en behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken t.o.v. het oorspronkelijk bodemmateriaal. • Vloerterreinindex V/T: De vloerterreinindex is de verhouding tussen de oppervlakte van de gezamenlijke vloeren ten opzichte van de terreinoppervlakte. • Voortuinstrook: een bouwvrije strook tussen de voorgevelbouwlijn en de rooilijn van de wegenis waarlangs de kavel ontsloten wordt. • Woongelegenheid: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden. • 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. • Zonegrens: grens tussen twee bestemmingszones. In de volgende tekst worden nog een aantal begrippen gehanteerd, die niet gedefinieerd worden, voornamelijk omdat ze in het vergunningenbeleid regelmatig gehanteerde begrippen zijn. 0.7. Algemene voorschriften : **Duurzaam bouwen** Voor alle nieuwe woningbouwprojecten worden de principes van duurzaam bouwen gehanteerd : de woningen en gebouwen moeten kwalitatief van hoog niveau zijn wat betreft uitstraling, gebruik en onderhoud. De volgende criteria worden meegenomen bij de beoordeling : opbouw, indeling en vormgeving van het gebouw, comfort, licht en verluchting, energieprestaties, duurzame bouwmaterialen, … Voor alle nieuwe gebouwen worden maatregelen genomen voor een efficiënt energiegebruik, ruimtegebruik en afvalwaterbeheer en voor de opvang, buffering en mogelijk hergebruik van het hemelwater. Het gebruik van zonnepanelen is toegestaan. De dakvorm (oriëntatie, helling, opbouw, …) moet een optimale toepassing van zonnepanelen alvast mogelijk maken. Het gebruik van groendaken is aangewezen bij de realisatie van platte daken. Bij nieuwbouwprojecten in functie van gemeenschapsvoorzieningen is het gebruik van groendaken voor de platte daken verplicht. Ook met betrekking tot de inrichting van het openbaar domein en de groenzones wordt aandacht besteed aan duurzaamheid. Hierbij wordt gedacht aan duurzaam ruimtegebruik, doordachte inplanting van verlichting, … **Parkeernorm woningen** Nieuwe ontwikkelingen binnen de perimeter van het RUP dienen te voldoen aan de eigen gegenereerde parkeerbehoefte. Hiertoe worden de volgende normen gehanteerd voor woningbouw: - minimum 1 parkeerplaats per nieuw appartement, te voorzien binnen het plangebied; - minimum 1 parkeerplaats per nieuwe woning te voorzien op het eigen perceel indien mogelijk volgens de stedenbouwkundige voorschriften of te voorzien binnen het plangebied;

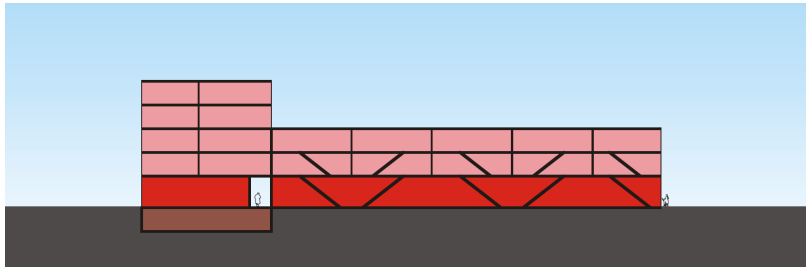
TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	- indien niet mogelijk dienen compensatoire maatregelen te worden voorzien cfr. goedgekeurde gemeentelijke reglementering; - minimum 1 parkeerplaats per 50m² bruto vloeroppervlakte voor kantoren en commerciële functies **Parkeernorm overige functies** Inzake nieuwe ontwikkelingen worden volgende normen gehanteerd: - voor parkeerruimte voor kantoren en commerciële functies wordt verwezen naar de te realiseren ondergrondse parking binnen het plangebied. Bijkomende private parkeermogelijkheden kunnen niet worden voorzien indien in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften; - voor gemeenschapsvoorzieningen dient max. 0.6 parkeerplaats te worden voorzien per 100m² bruto vloeroppervlakte binnen het plangebied; **Aandacht voor beeldkwaliteit van de parkzone en het publieke domein** Bij de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning wordt de inrichting getoetst aan de beeldkwaliteit voor de parkzone, ontmoetingsruimten en het publieke domein en uitvoerig gemotiveerd in het dossier. De toetsing van de beeldkwaliteit gebeurt op het vlak van de vorm, kleur, materiaalgebruik, … Doel is het uitwerken van een samenhangend geheel dat de kwaliteit en de identiteit van de parkzone, ontmoetingsruimte en het publieke domein versterkt. **Aandachtspunten in het kader van de toegankelijkheid** De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden integraal toegankelijk (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet – vergunningsplichtige ingrepen. Halteplaatsen voor gemeenschappelijk vervoer dienen te worden ingericht zodat zij toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit. Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen of infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerk gesteld wordt, moeten toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit. Indien de gebouwen of delen van gebouwen waar personeel tewerk gesteld wordt niet in aanmerking komen om personeel met een beperking te activeren, kunnen zij voor die gedeelten een afwijking van deze verplichting vragen, zo deze verplichting niet tevens bij wet of besluit verplicht zijn. 0.8 Bescherming van het erfgoed De ondergrond binnen het plangebied kan beschouwd worden als bodemarchief, waar voorzichtig mee moet omgesprongen worden in functie van de potentieel archeologische waarden. Volgende voorschriften zijn van toepassing: - Werken die betrekking hebben op wetenschappelijk archeologisch of ander onderzoek in functie van het behoud en de bescherming van het erfgoed zijn toegelaten, indien de voortgang van het project hierdoor niet in het gedrang wordt gebracht. - Bij de uitwerking van acties of maatregelen die een ingreep in de bodem en/of consequenties voor de bodem met zich meebrengen, dient de instantie bevoegd voor het archeologisch

TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	patrimonium voorafgaandelijk in kennis te worden gesteld van de werkzaamheden.
In het kader van de nieuwe ontwikkelingen aan het stadsterras is er op het gelijkvloers ruimte voor winkels en horeca, op de verdiepingen bevinden zich woningen. Aan de zijde van de Stadstuin wordt een grotere winkelunit [type superette] voorzien op het gelijkvloers, met patiowoningen erboven. In overeenstemming met de schaal van het project en de ligging in het centrumgebied van de stad Mortsel met een sterke handelsfunctie is de aanleg van een ondergrondse parking en de realisatie van ondergrondse lagen voor berging en toegangen tot de woningen toegestaan. Gelet op de grondwatergevoeligheid van het projectgebied, zullen de nodige preventieve maatregelen genomen worden om de impact op de grondwaterstromingen te beperken. Dit kan bv. Door de aanleg van drainage rond of onder de geplande ondergrondse constructies. In functie van de aanleg van de geplande ondergrondse parkeergarage is het uitvoeren van een hydrogeologisch en stabiliteitsonderzoek aangewezen.	Artikel. 1 Zone voor wonen met multifunctioneel karakter 1.1 Bestemming De zone is bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen en meergezinswoningen, kantoren, dienstverlening, ontspanning, handels- en horecazaken, gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. De verwevenheid van de verschillende functies met wonen moet hier blijven bestaan, hiertoe wordt een minimum van te realiseren woningen vastgelegd per deelzone. Om in te spelen op de nood aan sociale huisvesting dient min. 15% van de nieuwe eigen gemeentelijke woonprojecten en min. 6% van de nieuwe private woonprojecten, woningen met een beperkte vloeroppervlakte van maximum 80m² te bevatten. De gelijkvloerse bouwlaag krijgt daarbij een maximale commerciële invulling in overeenstemming met de draagkracht van het gebied; wonen, kantoren, dienstverlening en gemeenschapsvoorzieningen worden hier niet uitgesloten. Op de bovenliggende verdieping(en) kunnen zowel wonen, kantoren, dienstverlening, gemeenschapsvoorzieningen (openbare dienstverlening, educatie en opleiding, vergaderlokalen, gemeenschapswerking, …) als ontspanning een invulling krijgen. Ingeval één of meerdere bovenverdiepingen bestemd worden voor huisvesting en op de gelijkvloerse bouwlaag zich een andere functie bevindt dan wonen, dient de toegang tot de woning(en) verzekerd te worden via een afzonderlijke van op het openbaar domein te bereiken ingang. De zone is tevens bestemd voor de realisatie van maximum twee ondergrondse lagen voor parking, ruimte voor berging en toegangswegen, waarbij de nodige preventieve maatregelen worden genomen om de impact op de grondwaterstromingen maximaal te beperken. De parking wordt als één geheel gerealiseerd in samenhang met de uit te bouwen ondergrondse lagen onder het centrumplein / stadsterras. Ruimtecategorie : wonen 1.2 Inrichting en aanleg van het gebied Nieuwe constructies en gebouwen kunnen opgetrokken worden conform de inrichtingsvoorschriften. Een zuinig ruimtegebruik geniet de voorkeur, wat zich uit in een efficiënte benutting en bezetting van de beschikbare oppervlakte. Bij verbouwen of uitbreiden van bestaande gebouwen is het uitwerken van één architecturaal geheel, zowel wat betreft volume, stijl als bouwmaterialen aangewezen. De delen van het terrein ingericht als toegang, ontsluiting, parking, … kunnen worden verhard. Het niet-bebouwde en verharde deel van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	1.2.1 Plaatsen van de gebouwen en constructies 1.2.1.1. Algemene voorschriften De bebouwing heeft een gesloten karakter zodanig gebouwd dat een aanééngesloten straat- of pleinwand verkregen wordt tenzij anders aangeduid op het grafisch plan. Bij het aanbouwen aan de bestaande bebouwing dient de aansluiting op een architecturaal en ruimtelijk verantwoorde wijze te gebeuren. Blinde gevels moeten afgewerkt worden in, aan het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt, aangepaste gevelmaterialen. De opsplitsing van een gebouw of gebouwencomplex in diverse eenheden voor meerdere functies, of de samenvoeging van meerdere gebouwen of gebouwencomplexen tot één geheel is toegelaten. **Plaatsing van de hoofdgebouwen** De voorgevel van het gebouw wordt ingeplant op de voorgevelbouwlijn, tenzij anders aangegeven op het grafisch plan, komt deze overeen met de rooilijn. 1.2.2 Grootte en welstand van de gebouwen 1.2.2.1. Algemene voorschriften Voor aaneengesloten bebouwing stemt de voorgevelbreedte overeen met de volledige perceelsbreedte. De bouwdiepte voor hoofdgebouwen bedraagt respectievelijk max. 17m op het maaiveld en max. 17m op de verdieping, tenzij anders weergegeven op het grafisch plan of in de volgende bijzondere stedenbouwkundige voorschriften. De hoogte gemeten van het trottoirniveau tot de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt maximum 12m. De totale bouwhoogte bedraagt max. 15m. De gebouwen omvatten maximum 4 bovengrondse bouwlagen, exclusief een technische ruimte zonder woonfunctie noch verblijfsfunctie, tenzij in de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften anders wordt vermeld. De dakvorm is vrij. Dakvlakvensters zijn toegelaten. Dakvensters en dakkapellen zijn toegestaan en bevinden zich op minstens 0,75m van de zijgevel van het gebouw. De maximumbreedte bedraagt 1 / 2 van de gevelbreedte. De hoogte van de dakvensters bedraagt max. 1.50m tot de kroonlijst. **Materiaalgebruik** Voor alle buitengevels wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen; alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels. **Garagepoorten en onderdoorgangen in de voorgevel** Bestaande onderdoorgangen en garagepoorten in de voorgevel kunnen behouden blijven. Nieuwe garagepoorten en doorbraken in de gevel in functie van het realiseren van parkeerruimtes achter de woningen zijn niet toegelaten tenzij anders aangegeven in de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften. **Erfscheiding** Het afsluiten van de perceelsgrens wordt enkel toegelaten met muurconstructies in gevelsteen, houten

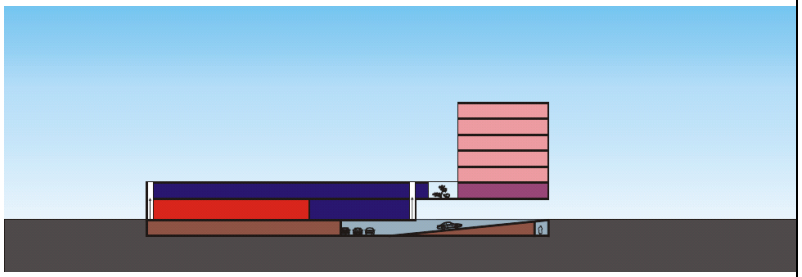
TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	afsluitingen, streekeigen levende hagen eventueel in combinatie met hekwerk of een draadafsluiting van geplastificeerde draad met een max. hoogte van 2.00m. Betonnen afsluitingen worden niet toegestaan. 1.2.2.2. Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften Indien er tegenstrijdigheden ontstaan tussen het algemene voorschrift en de hieronder weergegeven bijzondere bijkomende inrichting- en beheersvoorschriften hebben de bijzondere bijkomende voorschriften voorrang op de algemene voorschriften.
Omwille van de noodzakelijke openheid ten aanzien van de ingesloten tuinzones tussen de Mechelsesteenweg en de Edegemsestraat krijgt het kroonlijst in de zone1.A1. een getand verloop. Het maximaal aantal toegelaten bouwlagen wordt hierop afgestemd. Derhalve wordt de beschaduwing van de tuinzone ingeperkt.  Cluster A1 is een langwerpig en L-vormig gebouwgeheel. Het bouwt het noordelijk blok aan het Stadsterras af. Het zuidelijk been bewaart een vastgelegde afstand tot de perceelsgrens. Deze zone staat in voor de privacy van de tuinen in het binnengebied, en bevat de hoofdontsluiting van de gebouwen. Dit deel van A1 is minimaal 3 bouwlagen en maximaal 4 bouwlagen hoog. Het hoogte-accent ligt aan de zijde van de Edegemsestraat. Het gebouw heeft platte daken en sluit harmonisch aan op de naburige gebouwen in de Edegemsestraat. Het been gelegen in het binnenhof van Sint-Lutgardis staat op de perceelsgrens en kent een in snede vertand verloop van minimaal 1 en maximaal 3 lagen. Ook hier worden platte daken vooropgesteld. Het gebouwcluster sluit op -1 met bergingen aan op de parking onder het Stadsterras. Cluster A1 bouwt op een rustige manier verder aan het weefsel van het bouwblok. Het streeft een bescheiden architectonische eenheid na.	**Zone 1.A1.** Minimum 50% van de bruto vloeroppervlakte binnen de deelzone heeft een bestemming wonen. De kroonlijsthoogte van dit bouwvolume kent een getand verloop, het aantal bouwlagen varieert van 1 tot max. 3 bouwlagen, exclusief de ondergrondse lagen die als nuttige ruimte kunnen gebruikt worden.. Alle daken zijn plat. De bouwdiepte voor hoofdgebouwen is overeenkomstig de weergegeven zone op het grafisch plan. De maximumbouwhoogte bedraagt 10m en de dakvorm is een plat dak. Omwille van de noodzakelijke openheid ten aanzien van het ingesloten binnengebied tussen Mechelsesteenweg en Edegemsestraat kent de gevelwand hier op minimum drie plaatsen een vertand verloop van minimaal 1 bouwlaag tot maximum 3 bouwlagen. Voor een beperkt gedeelte van het gebouw (maximum 15% van de gevels) kan in aansluiting met de bestaande bebouwing aan de Edegemsestraat een hoogteaccent worden uitgewerkt , waarbij de hoogte kan worden opgetrokken tot 4 bouwlagen, exclusief de ondergrondse lagen. De maximumbouwhoogte bedraagt hier 13m en de dakvorm is plat. Bij de ontwikkeling van de architectuur dient in het algemeen rekening gehouden te worden met de ruimtelijke en functionele aspecten, privacy, lichtinval, toegankelijkheid en brandveiligheid ook ten aanzien van de aanpalende gebouwen. De leefbaarheid staat voorop, het moet er aangenaam wonen zijn. De achtergevel van het gebouw moet zich bevinden op een afstand van minimum 6m van de achterste perceelsgrens, uitgezonderd bestaande bouwvolumes die worden bewaard.

Voor de realisatie van het gebouw A1 wordt een vleugel van het bestaande schoolgebouw afgebroken. De overige gebouwdelen van de Sint – Lutgardisschool blijven bewaard en worden gerenoveerd/verbouwd. Er wordt geen volume toegevoegd.



Het gebouw A2 bouwt het noordelijk bouwblok af waar het Stadsterras raakt aan de Mechelsesteenweg. Beide benen van dit L-vormig volume bewaren een vastgelegde afstand tot de perceelsgrenzen.
Het gebouwengeheel telt minimaal 3 en maximaal 5 bouwlagen, met hoogte-accent aan de zijde van het Stadsterras. Er worden platte daken vooropgesteld, naast een aansluiting op de naburige gebouwen op de Mechelsesteenweg. Op -1 sluit het cluster met bergingen aan op de onder het Stadsterras gelegen parking.

Net zoals cluster A1 vervolledigt A2 het bouwblok op weefselniveau. Er wordt gestreefd naar een architectonische eenheid met een accent ter hoogte van het midden van het Stadsterras, tegenover de opening richting Stadstuin, tussen de Sfinx en de Scholencluster.



Cluster A3 bouwt het oostelijk bouwblok aan de Mechelsesteenweg af. Aan de voorzijde neemt het de bouwhoogte van het naburige pand over, terwijl het op

Zone 1.A2.

Minimum 50% van de bruto vloeroppervlakte binnen de deelzone heeft een bestemming wonen.

Maximum 3 bouwlagen, exclusief de ondergrondse lagen die als nuttige ruimte kunnen gebruikt worden. De bouwdiepte voor hoofdgebouwen is overeenkomstig de weergegeven zone op het grafisch plan. De maximumbouwhoogte bedraagt 10m en de dakvorm is een plat dak. Omwille van de openheid ten aanzien van het ingesloten binnengebied kan de bouwhoogte lokaal worden onderbroken.

Voor een beperkt gedeelte van het gebouw (maximum 20% van de gevels) kan aan de zuid -westzijde in aansluiting met het centrale Centrumplein een hoogteaccent worden uitgewerkt , waarbij de hoogte kan worden opgetrokken tot 5 bouwlagen, exclusief de ondergrondse lagen. De maximum bouwhoogte bedraagt hier 16m en de dakvorm is plat.

Aan de Mechelsesteenweg dient de aansluiting met de bestaande bebouwing op een architecturaal en ruimtelijk verantwoorde wijze te gebeuren of afgestemd te worden op het maximum toelaatbare profiel.

Bij de ontwikkeling van de architectuur dient in het algemeen rekening gehouden te worden met de ruimtelijke en functionele aspecten, privacy, lichtinval, toegankelijkheid en brandveiligheid ook ten aanzien van de aanpalende gebouwen. De leefbaarheid staat voorop, het moet er aangenaam wonen zijn.

De achtergevel van het gebouw moet zich bevinden op een afstand van minimum 6m van de achterste perceelsgrens.

Zone 1.A3.

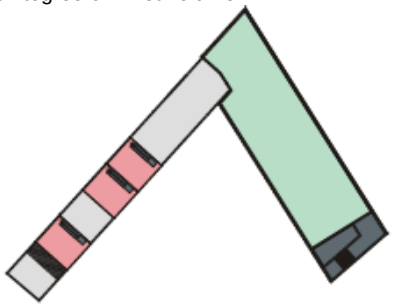
Minimum 30% van de bruto vloeroppervlakte binnen de deelzone heeft een bestemming wonen.

Maximum 2 bouwlagen, exclusief de ondergrondse lagen die als nuttige ruimte kunnen gebruikt worden. De bouwdiepte voor hoofdgebouwen is overeenkomstig de weergegeven zone op het grafisch plan. De maximumbouwhoogte bedraagt 7m en de dakvorm is een plat dak.

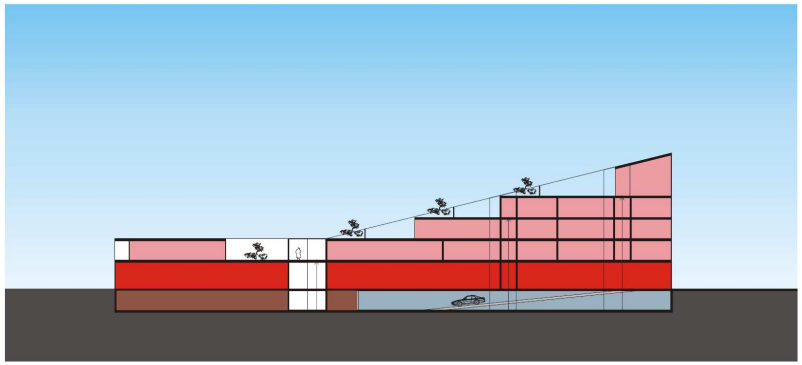
Voor het hoofdvolume dat aansluit bij het bestaande gevellint kan de gevel aan de Mechelsesteenweg over een bouwdiepte van maximum 17m de hoogte worden opgetrokken en dit tot maximum 6 bouwlagen en een technische laag, exclusief de ondergrondse lagen, waarbij volledig aangesloten wordt met het bestaande scheigevelprofiel. De maximumbouwhoogte kan niet hoger zijn dan de bouwhoogte van het aanpalende gebouw en de dakvorm is plat.

Bij de ontwikkeling van de architectuur dient in het algemeen rekening gehouden te worden met de ruimtelijke en functionele aspecten, privacy, lichtinval, toegankelijkheid en brandveiligheid ook ten aanzien van de aanpalende gebouwen. De leefbaarheid staat voorop, het moet er aangenaam wonen

het Stadsterras een maximale hoogte van 2 bouwlagen bereikt. Door zijn hoge sculpturale voorzijde vormt het gebouw een baken voor het parkgebied in het centrum van Mortsel. De uitrit van de onder het Stadsplein gelegen parking is geïntegreerd in het volume.



Samen met de Sfinx en cluster A4 vormt A3 één van de meer sculpturale elementen in het plan. Enerzijds vormt dit gebouwgeheel een begeleidende wand voor het winkelparcours richting Mechelsesteenweg. Anderzijds verleent de voorbouw een duidelijk herkenbaar adres aan het Stadsterras in de ruimere structuur van Mortsel.



Cluster A4 bouwt het bouwblok van de Edegemsestraat aan de zijde van het Stadsterras af. Het heeft een gelijkaardige opbouw als de clusters A1 en A2. Het noordelijke been bewaart een vastgelegde afstand tot de perceelsgrens. Daarnaast sluit het cluster aan op de naburige gebouwen van de Edegemsestraat. Aan de zijde van het parkgebied is het gebouw 2 bouwlagen hoog. Deze hoogte loopt geleidelijk op naar 4 lagen aan de straatzijde. Aan deze zijde vormt het volume een baken voor het Stadsterras en het parkgebied in het centrum van Mortsel en ten aanzien van het parkje aan de overzijde van de straat. Op -1 sluit het cluster met bergingen aan op de onder het Stadsterras gelegen parking.

zijn.

De minimale nuttige vloeroppervlakte (exclusief terras) per woongelegenheid bedraagt 80m². Een mix van woninggrootten wordt hierbij nagestreefd. Voor iedere woongelegenheid wordt een privaat, bruikbaar terras of tuinzone voorzien van minimum 10m². De terrassen dienen binnen het gevel- of dakvlak en binnen het max. toelaatbare bouwvolume opgevangen te worden, uitsprongen zijn niet toegestaan.

Binnen dit gebouw bevindt zich naast de inrit een verplichte publieke toegang tot de ondergrondse parkeergarage. Bij de realisatie van het project wordt hiermee rekening gehouden.

Zone 1.A4.

Minimum 75% van de bruto vloeroppervlakte binnen de deelzone heeft een bestemming wonen.

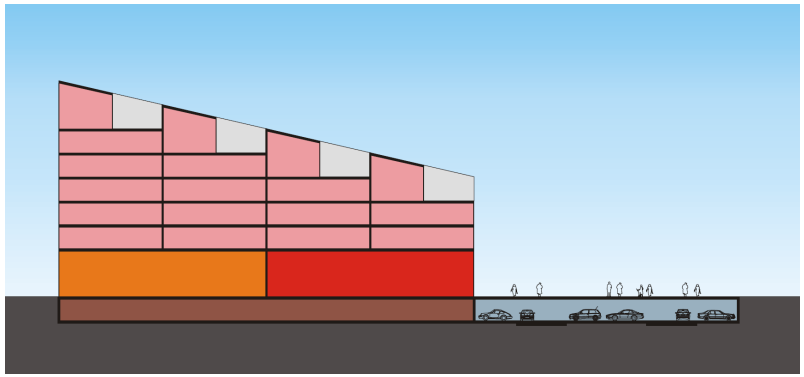
Het gebouw varieert van maximum 2 bouwlagen ter hoogte van het centrale plein tot maximum 4 volwaardige bouwlagen ter hoogte van de Edegemsestraat, exclusief de ondergrondse lagen die als nuttige ruimte kunnen gebruikt worden. De bouwdiepte voor hoofdgebouwen is overeenkomstig de weergegeven zone op het grafisch plan. De maximum bouwhoogte varieert van 7m in aansluiting met het binnengebied tot 13m in aansluiting met de Edegemsestraat. De dakvorm is vrij.

Bij de ontwikkeling van de architectuur dient in het algemeen rekening gehouden te worden met de ruimtelijke en functionele aspecten, privacy, lichtinval, toegankelijkheid en brandveiligheid ook ten aanzien van de aanpalende gebouwen. De leefbaarheid staat voorop, het moet er aangenaam wonen zijn.

De minimale nuttige vloeroppervlakte (exclusief terras) per woongelegenheid bedraagt 80m². Een mix van woninggrootten wordt hierbij nagestreefd. Voor iedere woongelegenheid wordt een privaat, bruikbaar terras of tuinzone voorzien van minimum 10m². De terrassen dienen binnen het gevel- of dakvlak opgevangen te worden, uitsprongen zijn niet toegestaan.

Binnen dit gebouw bevindt zich naast de inrit een verplichte publieke toegang tot de ondergrondse parkeergarage. Bij de realisatie van het project wordt hiermee rekening gehouden.

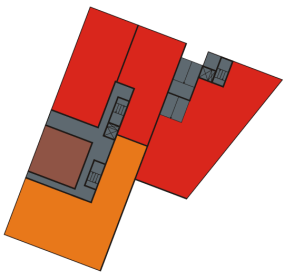
Samen met de Sfinx en cluster A3 vormt A4 één van de meer sculpturale elementen in het plan. Het oplopend gebouw verleent zowel een adres voor de gehele ontwikkeling in de richting van het kruispunt met de Mechelsesteenweg, als een verankering met het naburige parkje en de kerk.

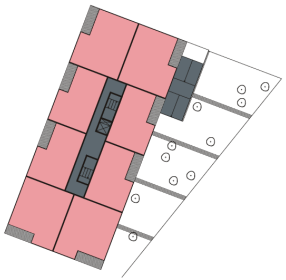


De Sfinx bestaat uit twee delen. Het gebouw heeft 4 tot 7 bouwlagen die oplopen. De oriëntatie van het hoogste deel wordt in de vergunningsaanvraag uitvoerig gemotiveerd op vlak van ruimtelijke, functionele, esthetische aspecten en op basis van goede nabuurschap.

De Sfinx is een baken voor het centrum van Mortsel, vanuit het park. Op -1 sluit hij met bergingen aan op de onder het Stadsterras gelegen parking.

De alzijdige kwaliteit van de Sfinx, samen met diens specifieke vorm maakt dat deze een schakel vormt tussen het nieuwe centrum van Mortsel, het parkgebied en de meer naar het zuiden gelegen woonwijken.





Zone 1.A5.

Minimum 75% van de bruto vloeroppervlakte binnen de deelzone heeft een bestemming wonen.

Het gebouw bestaat uit twee onderdelen, namelijk een volume met een gelijkvloerse bouwlaag en een hoofdvolume dat oploopt in hoogte. Binnen de weergegeven zone is minstens een derde van de bebouwde oppervlakte of terreinbezetting beperkt tot een gelijkvloerse bouwlaag. Voor het overige deel kan een gebouw met meerdere bouwlagen worden opgericht, variërend van 4 bouwlagen ~~ter~~ tot maximum 7 bouwlagen, exclusief de ondergrondse lagen die als nuttige ruimte kunnen gebruikt worden. De bouwdiepte voor het hoofdgebouw is overeenkomstig de weergegeven zone op het grafisch plan, de maximale bouwhoogte varieert van 17m tot max. 26m. De dakvorm is vrij.

Bij de ontwikkeling van de architectuur dient in het algemeen rekening gehouden te worden met de ruimtelijke en functionele aspecten, privacy, lichtinval, toegankelijkheid en brandveiligheid ook ten aanzien van de aanpalende gebouwen. De leefbaarheid staat voorop, het moet er aangenaam wonen zijn.

De minimale nuttige vloeroppervlakte (exclusief terras) per woongelegenheid bedraagt 80m². Een mix van woninggrootten wordt hierbij nagestreefd. Voor iedere woongelegenheid wordt een privaat, bruikbaar terras of tuinzone voorzien van minimum 10m². De terrassen dienen binnen het gevel- of dakvlak opgevangen te worden, uitsprongen zijn niet toegestaan.

Binnen dit gebouw bevindt zich een verplichte publieke toegang tot de ondergrondse parkeergarage. Bij de realisatie van het project wordt hiermee rekening gehouden. De toegang tot de ondergrondse parkeergarage wordt geïntegreerd in het gebouw.

1.2.3 Niet bebouwde delen

De niet bebouwde delen van de zone worden aangelegd als tuin of verhard in functie van de aanleg van terrassen, toegangen of parkeerruimte.

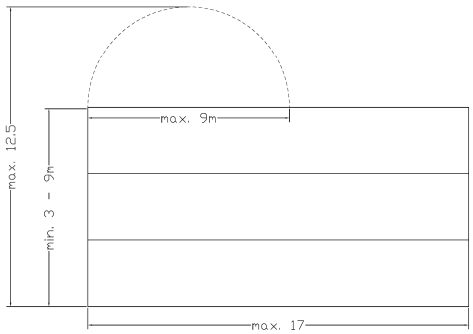
De toegangen en inritten tot de ondergrondse lagen bevinden zich in de gebouwen en worden niet gerealiseerd in de niet bebouwde delen van het terrein.

1.3 Beheer en procedurele aspecten

Om het bestaande gevelfront in Mechelsesteenweg en Edegemsestraat te behouden en in de toekomst te versterken is de sloop van hoofdgebouwen enkel toegelaten indien deze gekoppeld wordt aan herbouw of nieuwbouw. Daarvoor moet een vergunningsaanvraag tot het slopen van een gebouw uit het gevelfront gezamenlijk ingediend worden met een vergunningsaanvraag voor de herbouw of nieuwbouw van een

TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
gelijkvloers verdieping	gebouw dat het gevelfront sluit. Indien de aanvrager, na ontvangst van de vergunning, overgaat tot de sloop van de gebouwen is deze verplicht, binnen de twee jaar na de sloop, het vergunde gebouw winddicht te realiseren. Artikel. 1 bis Zone voor binnenplaatsen, bijgebouwen en terrassen  1bis.1. Bestemming De zone is bestemd voor het oprichten van woningbijgebouwen, bergings, tuinen, evenals het aanleggen van terrassen in functie van horeca. Het oprichten van woningen in een tweede bouwlint is hier uitgesloten. 1bis.2. Inrichting en aanleg van de zone Plaatsing van de gebouwen en constructies Gebouwen en constructies kunnen worden opgericht indien ze zich bevinden hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimum 2m van de perceelsgrens. De oppervlakte van bijgebouwen en terrassen samen bedraagt maximum 75% per individueel terrein. Grootte en welstand van de gebouwen De constructie telt slechts één bouwlaag. De bouwhoogte gemeten van het niveau van het maaiveld tot de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt maximum 3m. De nokhoogte bedraagt max. 5m voor hellende daken. 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 voorgevels. Erfscheiding Het afsluiten van de perceelsgrens wordt enkel toegelaten met muurconstructies in gevelsteen, houten afsluitingen, streekeigen levende hagen eventueel in combinatie met hekwerk of een draadafsluiting van geplastificeerde draad met een max. hoogte van 3.00m. Betonnen afsluitingen worden niet toegestaan.

Profiel gebouw



Artikel. 2 Zone voor wonen met handelskarakter

2.1 Bestemming

De zone is bestemd voor het oprichten van zowel ééngezinswoningen als meergezinswoningen, kantoren, handels- en horecazaken.

Op de verdiepingen dient er maximaal de continuïteit van de huisvesting verzekerd te worden tenzij alle verdiepingen een niet-woonfunctie toebedeeld krijgen. Ingeval één of meerdere bovenverdiepingen bestemd worden voor huisvesting dient de toegang hiertoe verzekerd te worden via een afzonderlijke, van de straat te bereiken ingang.

De oppervlakte van nieuwe handels- en horecazaken wordt beperkt tot max. 250m² per perceel en bevinden zich enkel op de gelijkvloerse bouwlaag.

Ruimtecategorie : wonen

2.2 Inrichting en aanleg van het gebied

Nieuwe constructies en gebouwen kunnen opgetrokken worden conform de inrichtingsvoorschriften. Bij verbouwen of uitbreiden van bestaande gebouwen is het uitwerken van één architecturaal geheel, zowel wat betreft volume, stijl als bouwmaterialen noodzakelijk.

2.2.1 Plaatsen van de gebouwen en constructies

De bebouwing wordt opgetrokken binnen de op het plan aangegeven zone.

Plaatsing van de hoofdgebouwen

De voorgevel en de naar de straat gerichte zijgevel van een hoekgebouw worden opgericht op de rooilijn voor wat betreft de woningen gelegen Edegemsestraat en in aansluiting met de voortuinstrook voor wat betreft de woningen gelegen Mechelsesteenweg ten einde een uniforme straatwand te realiseren.

De achtergevel wordt opgericht op min. 9m en max. 17m achter de voorgevel op niveau van de straat en max. 17m op de verdieping. De zijgevels worden ingeplant op de perceelsgrens of op minimum 3m van de perceelsgrens.

2.2.2 Grootte en welstand van de gebouwen

De hoogte gemeten van het niveau van het voetpad tot de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt max. 9m. De nokhoogte bedraagt max. 12.5m. De constructie telt daarbij 3 bouwlagen, exclusief een dakverdieping die als nuttige ruimte kan ingericht worden.

De bouwhoogte mag met maximum 3m en één bouwlaag worden vermeerderd in de volgende gevallen:

- één of beide van de aangrenzende gebouwen is hoger;
- de perceelsbreedte is min. 12m en de verhoging gebeurt enkel op min. 3m afstand van de perceelsgrenzen.

De dakvorm is vrij. De hoofdrichting van de nok is evenwijdig met de bouwlijn tenzij het een plat dak betreft. Dakvlakvensters zijn toegelaten. Dakvensters en dakkapellen zijn toegestaan en bevinden zich op minstens 0,75m van de zijgevel van het gebouw. De maximumbreedte bedraagt 1 / 2 van de gevelbreedte. De hoogte van de dakvensters bedraagt max. 1.50m tot de kroonlijst.

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.

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.

2.2.3 Niet bebouwde zone

De strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alleen het deel van de zone ingericht als toegang, terras en tuinpad mag worden verhard. Het gebruik van bestaande doorritten of het realiseren van nieuwe doorritten is toegelaten voor het gebruik van de achterin gelegen bijgebouwen en garages.

.

Artikel 2bis. Zone voor bijgebouwen en garages



2bis.1. Bestemming

De zone is bestemd voor het oprichten van ateliers, bijgebouwen, bergingen, zwembaden en garages. Het oprichten van woningen is hier uitgesloten.

2bis.2. Inrichting en aanleg van de zone

Nieuwe constructies en gebouwen kunnen opgetrokken worden conform de inrichtingsvoorschriften. Max. 75% per perceel kan worden bebouwd. Bij verbouwen of uitbreiden van bestaande gebouwen is het uitwerken van één architecturaal geheel, zowel wat betreft volume, stijl als bouwmaterialen aangewezen.

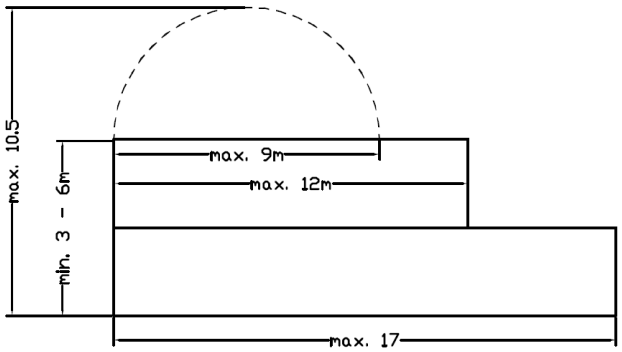
Plaatsing van de bijgebouwen en garages

Gebouwen en constructies kunnen worden opgericht indien ze zich bevinden hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimum 3m van de perceelsgrens.

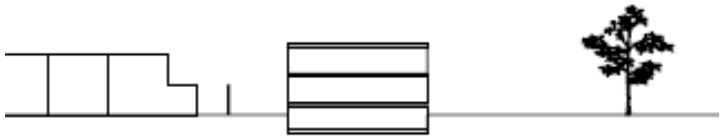
Grootte en welstand van de gebouwen

TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	De constructie telt slechts één bouwlaag. De bouwhoogte gemeten van het niveau van het maaiveld tot de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt maximum 3m. De dakvorm van de gebouwen is vrij, waarbij het gebruik van groene dakbedekking de voorkeur geniet. De nokhoogte bedraagt max. 5m voor hellende daken. 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 voorgevels. Erfscheiding Het afsluiten van de perceelsgrens wordt enkel toegelaten met muurconstructies in gevelsteen, houten afsluitingen, streekeigen levende hagen eventueel in combinatie met hekwerk of een draadafsluiting van geplastificeerde draad met een max. hoogte van 2.00m. Betonnen afsluitingen worden niet toegestaan. Artikel 2ter. Zone voor steenkapperbedrijf met nabestemming tuinzone  2ter.1. Bestemming De zone is bestemd voor het instandhouden van de activiteiten van het bestaande natuursteen- en steenkapperbedrijf. De bestaande gebouwen en constructies kunnen behouden worden en beperkt uitbreiden in overeenstemming met de huidige bedrijfsactiviteiten. Het oprichten van woningen is hier uitgesloten. 2ter.2. Inrichting en aanleg van de zone Nieuwe constructies en gebouwen kunnen opgetrokken worden conform de inrichtingsvoorschriften. Max. 75% kan worden bebouwd per perceel. Bij verbouwen of uitbreiden van bestaande gebouwen is het uitwerken van één architecturaal geheel, zowel wat betreft volume, stijl als bouwmaterialen aangewezen. Plaatsing van de gebouwen Gebouwen en constructies kunnen worden opgericht indien ze zich bevinden hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimum 3m van de perceelsgrens. Grootte en welstand van de gebouwen De constructie telt slechts één bouwlaag. De bouwhoogte gemeten van het niveau van het maaiveld tot de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt maximum 3m. De nokhoogte bedraagt max. 5m voor hellende daken.

TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	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 voorgevels. Erfscheiding Het afsluiten van de perceelsgrens wordt enkel toegelaten met muurconstructies in gevelsteen, houten afsluitingen, streekeigen levende hagen eventueel in combinatie met hekwerk of een draadafsluiting van geplastificeerde draad met een max. hoogte van 2.00m. Betonnen afsluitingen worden niet toegestaan. Wijzigen van gebruik Het wijzigen van het gebruik en het opstarten van nieuwe ambachtelijke of handelsactiviteiten zijn niet toegelaten. Bij het beëindigen van de bestaande bedrijfsactiviteiten wordt het gebied bestemd als ‘zone voor tuinen’’ en gelden de voorschriften van artikel 5. Eigendomsoverdracht geeft geen aanleiding tot het ingaan van deze nabestemming.

TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Profiel gebouw  	Artikel. 3 Zone voor wonen met residentieel karakter 3.1 Bestemming De zone is bestemd voor het oprichten van vrijstaande, gekoppelde of aaneengesloten ééngezinswoningen en meergezinswoningen met een residentieel karakter. Het gebied heeft als hoofdfunctie wonen. Dienstverlening, kantoren en vrije beroepen zijn als complementaire functie toegelaten indien deze niet meer dan 20% van de nuttige vloeroppervlakte van het gebouw beslaan en/of max. 100m² per complementaire activiteit bedragen. Dit betekent dat per gebouw minstens in één woongelegenheid moet worden voorzien. Op de verdiepingen dient er maximaal de continuïteit van de huisvesting verzekerd te worden. De toegang hiertoe wordt verzekerd via een afzonderlijke, van de straat te bereiken ingang. Ruimtecategorie : wonen 3.2 Inrichting en aanleg van het gebied Nieuwe constructies en gebouwen kunnen opgetrokken worden conform de inrichtingsvoorschriften. 3.2.1 Plaatsen van de gebouwen en constructies Plaatsing van de hoofdgebouwen De bebouwing wordt opgetrokken binnen de op het plan aangegeven zone. De voorgevels van de gebouwen worden gericht naar het openbaar domein. De bouwdiepte voor hoofdgebouwen bedraagt min. 9m en max. 17m op niveau van het maaiveld en max. 12m voor de verdieping, voor zover minimum 25% van de perceelsoppervlakte onbebouwd blijft, exclusief de voortuinstrook. De dakbasis bedraagt max. 9m. De voorgevel wordt opgericht op de rooilijn of in aansluiting met de voortuinstrook, uitgezonderd de bestaande achterin gelegen woning E. Thieffrylaan perceelnr. 129^{E}4 en Lusthovenlaan perceelsnrs. 129 T7 / 129 V7 / 129 W7. De zijgevels worden opgericht op de perceelsgrens of op minimum 3m van de perceelsgrens voor de vrijstaande zijgevels. 3.2.2. Grootte en welstand van hoofdgebouwen De grootte en welstand van de hoofdgebouwen is volgens onderstaand profiel. Alle vrijstaande gevels worden afgewerkt als voorgevels. De hoogte gemeten van het niveau van het voetpad tot de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt max. 6m. De nokhoogte bedraagt max. 10.5m. De constructie telt daarbij max. 2 bouwlagen, exclusief de dakverdieping die als nuttige ruimte ingericht kan worden. De dakvorm is vrij en wordt uitgebouwd op een diepte van 9m. De hoofdrichting van de nok is evenwijdig met de voorgevelbouwlijn. Dakvlakvensters zijn toegelaten. Dakvensters en dakkapellen zijn toegestaan en bevinden zich op minstens 0,75m van de zijgevel van het gebouw. De maximumbreedte bedraagt 1 / 2 van de gevelbreedte. De hoogte van de dakvensters bedraagt max. 1.50m tot de kroonlijst. Voor nieuwe gebouwen die op elkaar aansluiten wordt een wederzijdse afstemming nagestreefd inzake:

TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	architectuur, kroonlijsthoogte, dakhelling, materialen, afmeting van de scheidingsmuren en het volume van de gebouwen. Voor alle buitengevels en de bedekking van schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetische materialen. 3.2.3 Niet bebouwde zone De strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alleen het deel van de zone ingericht als toegang, terras en tuinpad mag worden verhard. Erfscheiding Het afsluiten van de perceelsgrens wordt enkel toegelaten met muurconstructies in gevelsteen, houten afsluitingen, streekeigen levende hagen eventueel in combinatie met hekwerk of een draadafsluiting van geplastificeerde draad met een max. hoogte van 3.00m. Betonnen afsluitingen worden niet toegestaan.

TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Doorsnede woonproject van de E. Thieffrylaan 	Artikel. 4 Zone voor woonproject  4.1 Bestemming De zone is bestemd voor het oprichten van een woonproject met meergezinswoningen in functie van het wonen als hoofdbestemming. Dienstverlening, kantoren en vrije beroepen zijn als complementaire functie toegelaten indien deze niet meer dan 20% van de nuttige vloeroppervlakte van het gebouw beslaan en/of max. 100m² per complementaire activiteit bedragen. Binnen de zone is de realisatie van constructies, een ondergrondse laag voor parking met inbegrip van de noodzakelijke toegangen toegestaan. Ruimtecategorie : wonen 4.2 Inrichting en aanleg van het gebied Nieuwe constructies en gebouwen kunnen opgetrokken worden binnen de betrokken bestemmingszone, conform de inrichtingsvoorschriften. De maximale terreinbezetting van de gebouwen bedraagt 100%. 4.2.1 Plaatsen van de gebouwen en constructies Het gebouw wordt opgetrokken binnen de op plan aangegeven zone. Alle vrijstaande gevels worden afgewerkt als volwaardige gevels. 4.2.2. Grootte en welstand van de gebouwen De maximale bouwhoogte gemeten van het niveau van het voetpad bedraagt 7.5m. De constructie telt daarbij maximum 2 bouwlagen, die als woonlaag zijn ingericht. Een ondergrondse of halfverdiepte laag die ingericht wordt in functie van parking en bergruimte bij de betrokken woningen is mogelijk. De dakvorm is vrij. Het gebouw heeft door zijn ligging een belangrijke beeld- en belevingswaarde, zodat ruim aandacht dient geschonken aan de architecturale kwaliteit. Bij de realisatie is het uitwerken van één architecturaal geheel, zowel wat betreft volume, stijl als bouwmaterialen aangewezen. 4.2.3 Niet bebouwde gedeelte De niet bebouwde strook is bestemd voor de aanleg van de noodzakelijke toegangen tot het gebouw, zowel voor gemotoriseerd als niet – gemotoriseerd verkeer, de aanleg van groene ruimten, tuin of de aanleg van een terras bij de woning.

Artikel. 5 Zone voor tuinen



5.1 Bestemming

De zone voor tuinen is bestemd voor het behoud en de aanleg van een privétuin bij de woning, voor de aanleg van groene ruimten met een semi – publiek karakter en voor het oprichten van constructies en accommodatie die thuishoren in een tuin zoals speeltoestellen, zwembad, een tuinhuis en berging.

Ruimtecategorie : wonen

5.2 Inrichting en aanleg van het gebied

De strook dient als tuin of groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alleen het deel van de zone ingericht als toegang, tuinpad of zithoek dan wel voor op te richten constructies kunnen worden verhard. Alle verhardingen samen bedragen maximum de helft van de tuinzone van het betrokken perceel. Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard. Er worden enkel reliëfwijzigingen toegestaan in functie van een normale tuinaanleg.

In de tuinstrook kunnen constructies, zwembaden, bergplaatsen of een tuinhuis opgericht worden na of gelijktijdig met het hoofdgebouw waarbij de gezamenlijke oppervlakte van alle constructies in de tuinzone maximum 25% van de zone van het betrokken perceel bedraagt. Bergplaatsen en tuinhuizen bedragen maximum 25m². Ze bevinden zich hetzij op de perceelsgrens (mits akkoord van de eigenaar van het desbetreffende aanpalende perceel), hetzij op minimum 2m afstand van de perceelsgrens. Voor het oprichten van tuinhuisjes tot 12m² kan de minimum afstand tot de perceelsgrens kleiner zijn, mits akkoord van de eigenaar van het desbetreffende aanpalende perceel.

De maximale hoogte van constructies en gebouwen wordt beperkt tot 3m gemeten van het grondniveau. De bouwdiepte is beperkt tot max. 7m. Als dakvorm is een plat dak vereist indien gebouwd op de perceelsgrens, en een schuin dak met een helling van max. 45° voor de overige. De max. (bouw)hoogte van constructies bedraagt 5m.

Alle gevels zichtbaar vanaf het openbaar domein worden opgetrokken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen. Voor tuinhuisjes is het gebruik van hout toegestaan.

Het afsluiten van de kavelgrenzen wordt enkel toegelaten met muurconstructies in gevelsteen,houten afsluitingen, streekeigen levende hagen eventueel in combinatie met een draadafsluiting van geplastificeerde draad met een max. hoogte van 2.00m. Betonnen afsluitingen worden niet toegestaan.

TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	Artikel. 5 bis Zone voor voortuinen  5bis.1. Bestemming De voortuinzone bevindt zich tussen de rooilijn en de strook voor hoofdgebouwen en is bestemd voor de aanleg en het handhaven van een tuin bij de woning. Ruimtecategorie : wonen 5bis.2. Inrichting en aanleg van de zone De voortuinzone mag niet op een grotere oppervlakte worden verhard dan strikt noodzakelijk voor de toegang tot het gebouw. Het volledig of grotendeels verharden van de strook voor een gebruik als parkeerruimte kan niet worden toegestaan. Indien zich onder de woning een bestaande parkeergarage bevindt kan de voortuinstrook de toegang tot de ondergrondse parkeergarage bevatten. Nieuwe ondergrondse garages worden niet toegestaan. Alle constructies zijn er verboden behalve kleine constructies als brievenbus, hekwerk, tuinmuurtjes tot 0.75m. Artikel 5ter Zone voor tuinen met nabestemming parkzone  5ter.1. Bestemming De zone is bestemd voor het instandhouden van de bestaande tuinen en constructies. Het wijzigen van het gebruik als het oprichten van nieuwe constructies die thuishoren in een tuin zoals speeltoestellen, zwembad, een tuinhuis en berging is niet toegestaan in functie van het realiseren van een meer open karakter van de tuinzone. Ruimtecategorie : wonen 5ter.2. Inrichting en aanleg van de zone De strook dient als tuin of groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alleen het deel van de zone ingericht als toegang of tuinpad kan worden verhard. Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan. .Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard. Op de perceelsgrenzen die aansluiten bij het park wordt een eenvormige afsluiting nagestreefd in overleg met de gemeente. Bij overdracht van het eigendom naar een openbaar bestuur of zijn vertegenwoordiger wordt het gebied bestemd als ‘parkzone’’ en gelden de voorschriften van artikel 7. Eigendomsoverdracht op zich geeft geen aanleiding tot het ingaan van deze nabestemming.

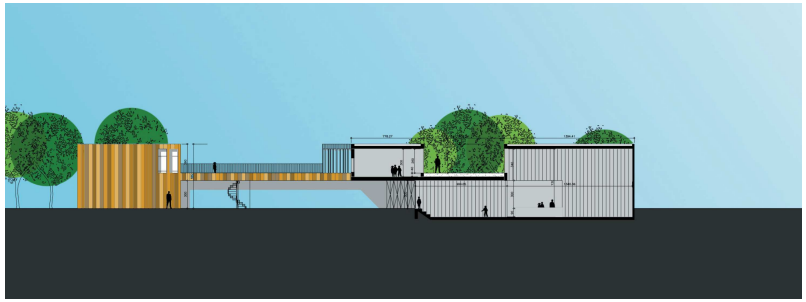
TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
De gebouwenclusters A1 en A2 bouwen het noordelijk bouwblok aan het Centrumplein af. Voor deze gebouwen bevindt de hoofdontsluiting van de woningen zich in de vrijgelaten zone aan de achterzijde. Deze zone is rechtstreeks aangetakt op de Edegemsestraat en op het binnenhof van Sint-Lutgardis. Indien gewenst kan nog 1 aansluiting op het Stadsterras gemaakt worden. Deze zone is enkel toegankelijk voor voetgangers en fietsers [semi-publiek karakter]. In het been aan het binnenhof van Sint-Lutgardis worden de woningen vanuit het hof ontsloten.	Artikel 6. Zone voor toegangen  6.1 Bestemming De zone is bestemd voor de aanleg van toegangen, tuinen of groenzone met een privaat of publiek karakter. De bestemming heeft betrekking op o.a. het inrichten van toegangen tot de gebouwen voor niet – gemotoriseerd verkeer, het aanleggen van een tuin en groene ruimten en het voorzien van straatmeubilair. Het aanleggen van nutsvoorzieningen en leidingen is tevens toegestaan. Voor het gebied in aansluiting met het nieuwbouwproject langs de E. Thieffrylaan kunnen in de betrokken zone tevens toegangen voor gemotoriseerd verkeer en de aanleg van parkeerplaatsen worden voorzien. Ruimtecategorie : wonen 6.2 Inrichting en aanleg van het gebied De strook dient als toegang, tuin of groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alleen het deel van de zone ingericht als toegang, parkeerplaats, tuinpad of zithoek mag worden verhard. Het afsluiten van de perceelsgrens wordt enkel toegelaten met muurconstructies in gevelsteen, houten afsluitingen, streekeigen levende hagen eventueel in combinatie met hekwerk of een draadafsluiting van geplastificeerde draad met een max. hoogte van 2.00m. Betonnen afsluitingen worden niet toegestaan.

TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
In het binnengebied wordt een parkzone uitgebouwd die ontsluit naar de Edegemsestraat, het centrumplein (Mechelsesteenweg), E. Thieffrylaan en de Lusthovenlaan. De parkzone zal worden ingericht als een waardevolle publieke groene ruimte die een overgang vormt tussen het centrum en de omliggende wijken. Naast het geven van invulling aan het groene karakter van het park is er ruimte voor spel en niet georganiseerde sportactiviteiten (o.a. trapveld). Dit moet toelaten dat o.a. de omwonenden, scholieren en jeugd kunnen recreëren in het park. Het ontwerp voorziet in een ruimtelijke samenhang tussen de parkzone en de groenzone met parkachtig karakter (artikel 8). De grens tussen beide bestemmingszones is met een pijlstructuur indicatief weergegeven op het grafisch plan, zodat maximaal kan voldaan worden aan de voorwaarde voor de uitbouw van een aaneengesloten parkoppervlakte van 35.000m².	Artikel 7. Parkzone 7.1 Bestemming De parkzone is een waardevolle publieke groene ruimte en moet na aanleg, in combinatie met de groenzone met parkachtig karakter (artikel 8) een minimale aaneengesloten oppervlakte van 35.000m² vormen. De zone is bestemd voor het behoud en de aanleg van groen met een parkachtig karakter, het behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden door middel van beplanting en natuurgericht beheer, het voorzien in ruimte voor de uitbouw van een noodzakelijke waterbuffering. Het gebied heeft tevens een sociale functie De parkzone is bestemd voor de aanleg van interne ontsluiting voor voetgangers en fietsers, het voorzien van pleintjes en zithoeken, het plaatsen van speelvoorzieningen en straatmeubilair en voor het aanleggen van specifieke constructies in overeenstemming met het karakter van de zone (o.a. rustpunten, vijver, sculpturen). De parkzone heeft een publiek karakter. Ruimtecategorie : parkgebied 7.2 Inrichting en aanleg van het gebied Het oprichten van constructies en het aanleggen van verhardingen is beperkt toegelaten en heeft een ondersteunend karakter in functie van recreatief medegebruik, de ontsluiting van het gebied en de in aansluiting met het gebied gelegen gebouwen. In het gebied kunnen werken toegelaten worden die noodzakelijk worden geacht voor het behoud en de uitbouw van het parkgebied, als voor het openstellen van de parkzone. Zo wordt het aanleggen van verhardingen ondermeer toegestaan voor de aanleg van zithoeken, pleintjes, speelruimten en de aanleg van voetwegen, fietspaden en toegangswegen tot de gebouwen. Hierbij kan gebruikt gemaakt worden van hellingen om toegang te verschaffen of licht binnen te brengen in de (half) ondergrondse delen van de te realiseren gebouwen en parkeerruimtes in aansluiting met de parkzone. Alle verhardingen en constructies samen bedragen max. 15% van de zone tenzij technische richtlijnen inzake waterbuffering een grotere oppervlakte aan constructies noodzaken. Constructies kunnen worden opgericht in functie van de sociale functie van de parkzone en in functie van de waterbuffering. Het oprichten van volledig gesloten bovengrondse constructies is niet mogelijk, een schuilhuisje of deels overdekte ontmoetingsruimte is evenwel toegestaan op schaal van de ruimte. De zone wordt verder ingericht en gehandhaafd als groene ruimte met grasvelden, laag- en hoogstammig groen, levende hagen, heesters, sierbeplanting, e.d. Bestaande hoogstambomen en waardevolle beplanting dient optimaal geïntegreerd in de parkzone. De natuurwaarden van het gebied worden behouden en verhoogd in functie van de rol die het gebied als stapsteen vervult tussen de verschillende groenzones van de kern.

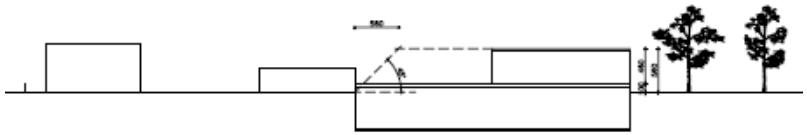
TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Aanvullend op het bestaande bufferbekken onder het openbaar domein aan de Edegemsestraat wordt in het kader van het waterbeheer de aanleg van een wadi voorzien binnen het parkgebied. De waterbuffer zal als landschappelijk element worden geïntegreerd in het parkgebied. De capaciteit is voorzien voor de opvang van minimum 5.000m³ in functie van een vertraagde afvoer van oppervlaktewater tijdens piekmomenten.	Binnen het parkgebied wordt een bijkomende waterbuffering gerealiseerd volgens de geldende wettelijke voorwaarden met een richtcapaciteit van minstens 5.000m³ . De waterbuffer kan zowel bovengronds als ondergronds worden voorzien. De bovengrondse waterbuffer dient zodanig ingericht dat deze een functioneel onderdeel is van de parkzone en een ruimtelijk samenhangend geheel vormt, landschappelijk geïntegreerd in de groenzones. In het parkgebied kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering aangelegd worden. Materiaalgebruik Bij het verharden van terreinen en voor de aanleg van voetwegen en fietspaden wordt gestreefd naar een kwalitatieve aanleg. Erfscheiding De overgang tussen het openbare park en de tuinen langs de Edegemsestraat, Lusthovenlaan en E. Thieffrylaan dient door de beheerder van het parkgebied op een uniforme en esthetisch en kwalitatief verantwoorde wijze te worden afgewerkt. Zichtas Vanuit de parkzone wordt een zichtas weergegeven die een visuele verbinding creëert met het buurtparkje aan de E. Thieffrylaan. Deze as wordt ondermeer vormgegeven door een te behouden bomenrij. Bij de inrichting en het beheer van het park als het oprichten van constructies en het aanplanten van groen, wordt hiermee rekening gehouden. 7.3 Beheer en procedurele aspecten De realisatie van het parkgebied wordt gefaseerd uitgevoerd. In een eerste fase zal een omvorming van de voormalige sportvelden naar parkzone plaatsvinden en zullen de toegangspoorten worden gerealiseerd. In een tweede fase zal de bestaande parkzone worden heringericht met aandacht voor cultuurhistorie, landschap, ecologie, waterhuishouding en recreatief gebruik. Om te voorkomen dat het parkgebied mogelijks een tijdelijke functie gaat vervullen als werfplaats of opslagruimte voor de op te richten gebouwencomplexen zal de inrichting van de deelgebieden binnen het parkgebied samengaan met de uitbouw van de omliggende randen. Overdruk zone voor toegangen en poorten 
Om het gebied een meer open en toegankelijk karakter te verlenen zullen de toegangen worden geaccentueerd en worden waar mogelijk bijkomende functionele	De inrichting van toegangen en poorten is gericht op de realisatie van een kwalitatieve publieke ruimte, aangelegd overeenkomstig de goedgekeurde gemeentelijke reglementeringen. Alle constructies zijn

TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
verbindingen voorzien voor voetgangers en fietsers. Op deze wijze kan het parkgebied Oude God een verbindend element worden in de ruimtelijke structuur van de stadskern.	overeenkomstig de inrichtingsvoorschriften van de betrokken zone. Bijkomend wordt bijzondere aandacht besteed aan: - toegangen voor gemotoriseerd en niet gemotoriseerd verkeer; - kunstwerken, straatmeubilair, speeltoestellen, e.d.; - constructies die bijdragen tot de kwaliteit van het openbaar domein; - realisatie van het noodzakelijk aantal parkings; - groenvoorzieningen door aanplantingen van o.a. hoogstammige bomen; Naast hun openbare functie vervullen de toegangen en poorten ook een groenfunctie. Hiertoe worden de niet verharde delen gerealiseerd met groen.

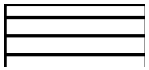
TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Het ontwerp voorziet in een ruimtelijke samenhang tussen de parkzone en de groenzone met parkachtig karakter (artikel 8). De grens tussen beide bestemmingszones is met een pijlstructuur indicatief weergegeven op het grafisch plan, zodat maximaal kan voldaan worden aan de voorwaarde voor de uitbouw van een aaneengesloten parkoppervlakte van 35.000m².	Artikel 8. Groenzone met parkachtig karakter  8.1 Bestemming De zone is bestemd voor de aanleg van een publieke groenzone met een parkachtig karakter. De bestemming heeft betrekking op o.a. het inrichten van groene ruimten en beplanting, het aanleggen van een speelterrein, het voorzien van straatmeubilair, het realiseren van de noodzakelijke toegangen en ontsluiting voor niet gemotoriseerd verkeer als het aanleggen van nutsvoorzieningen en leidingen. De groenzone met parkachtig karakter is verbonden met de parkzone tot een samenhangend geheel en heeft een publiek karakter. Ruimtecategorie : parkgebied 8.2 Inrichting en aanleg van het gebied Het oprichten van constructies en verhardingen is beperkt toegelaten in de groenzone met parkachtig karakter. Het aanleggen van verhardingen is ondermeer toegestaan voor de aanleg van zithoeken, speelruimten en de aanleg van voetwegen. Constructies die onderdeel vormen van educatieve projecten die samengaan met het functioneren van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen zijn toegestaan (o.a. schuilhokken voor kleinvee, tentoonstellingsruimte, …). Alle verhardingen en constructies samen bedragen max. 15% van de zone. Constructies kunnen worden opgericht in functie van de sociale en educatieve functie van de zone. Het oprichten van volledig gesloten bovengrondse constructies is niet mogelijk, een schuilhuisje of deels overdekte educatieve ruimte is evenwel toegestaan op schaal van de ruimte. De zone wordt verder ingericht en beplant met grasvelden, laag- en hoogstammig groen, levende hagen en sierbeplanting. Binnen de zone kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering aangelegd worden. Reliëfwijzigingen worden toegestaan, indien te verantwoorden vanuit het ruimtegebruik of het esthetisch karakter. Materiaalgebruik Bij het verharden van terreinen en voor de aanleg van voetwegen en fietspaden wordt gestreefd naar een kwalitatieve aanleg.

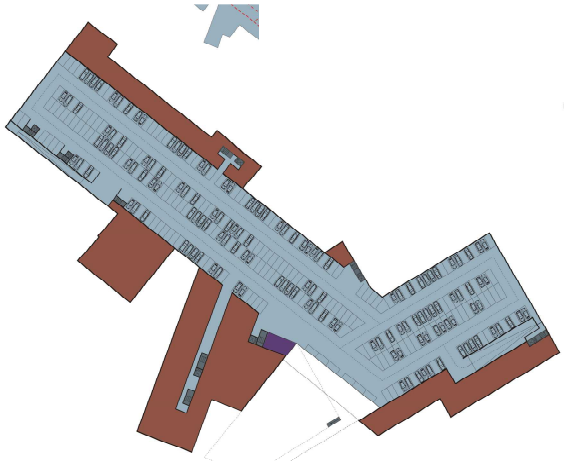
TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
 Het scholencluster voorziet in meerdere losstaande gebouwen die samen een ensemble vormen. Dit ensemble bouwt op een informele manier de zuidelijke rand van het bouwblok aan de Mechelsesteenweg af, en integreert het bestaande cultuurhuis in zich. De gebouwen zijn maximaal 2 lagen hoog en gaan, door hun onderlinge positie, een intense relatie met het parkgebied aan. De onderlinge uitwisseling dient maximaal te zijn.	Artikel 9. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen 9.1 Bestemming De zone is bestemd voor openbare dienstverlening en voorzieningen die kaderen binnen de taakstelling van de overheid ter versterking van de kernfunctie. 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 de onderwijs, cultuur, educatie, sport en jeugdactiviteiten. Naast het oprichten van gebouwen en constructies in functie van de bestemming, is het inrichten van toegangen, bedieningswegen, parkeervoorzieningen, fietsbergingen, speelterreinen e.d. als het aanleggen van nutsvoorzieningen toegestaan. Daarnaast dient een belangrijk deel van het terrein, in het bijzonder het deelgebied in aansluiting met het openbaar domein te worden ingericht met groenvoorzieningen in functie van het behoud en versterking van het groene karakter van het centrum als het ondersteunen van het representatieve karakter van de plek. Binnen deze zone is het oprichten van een conciërgewoning toegelaten, indien geïntegreerd in de gebouwen voor openbare voorzieningen. Ruimtecategorie : gemeenschapsvoorzieningen 9.2 Inrichting en aanleg van het gebied Nieuwe constructies en gebouwen kunnen opgetrokken worden conform de inrichtingsvoorschriften. Een zuinig ruimtegebruik geniet de voorkeur, wat zich uit in een efficiënte benutting en bezetting van de beschikbare oppervlakte. De integratie van de verschillende onderdelen en de onderlinge uitwisseling tussen de gebouwen wordt voorop gesteld. De maximale terreinbezetting van alle gebouwen samen bedraagt 75%. De integratie van nieuwe constructies en gebouwen in aansluiting met bestaande gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut wordt gerealiseerd door het uitwerken van één architecturaal geheel, zowel wat betreft volume, stijl als bouwmaterialen. De delen van het terrein ingericht als toegang, bedieningsweg, speelplaats en parking kunnen worden verhard, bij voorkeur met waterdoorlatende materialen. Het niet-bebouwde en niet verharde deel van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. De groenaanleg heeft hier een belangrijke beeld- en belevingswaarde. Binnen de zone wordt een verbinding met semi publiek karakter gerealiseerd tussen Lusthovenlaan en het centraal gelegen parkgebied. 9.2.1 Plaatsen van gebouwen en constructies De gebouwen en constructies worden opgetrokken binnen de zone aangegeven op het plan. Enkel de gelijkvloerse bouwlaag mag tot tegen de perceelsgrens worden opgetrokken. De bovenverdiepingen

TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	moeten zich bevinden op een minimum afstand van de perceelsgrens, gelijk aan de totale hoogte van het betreffende gebouw. Alle in zicht blijvende gevels worden als gevel afgewerkt. 9.2.2. Grootte en welstand van gebouwen De gebouwen omvatten maximum twee bovengrondse bouwlagen. De maximale bouwhoogte bedraagt 8m. De dakvorm van de gebouwen is vrij, waarbij het gebruik van groene dakbedekking de voorkeur geniet. 9.2.3 Aanleg van het terrein Bedienings- en ontsluitingswegen, parkings, fietsenstallingen, speelplaatsen en toegangen kunnen worden voorzien in de bouwvrije zones van het terrein. Het niet-bebouwde of verharde deel van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig onderhouden. De groenaanleg heeft een belangrijke beeld- en belevingswaarde ten aanzien van de Lusthovenlaan. Dit maakt dat voor 50% van de strook op de rooilijn met Lusthovenlaan, over een diepte van minimum 5m het groene karakter dient gerespecteerd. Reliëfwijzigingen worden toegelaten in functie van het functioneren van de openbare dienstverlening en voorzieningen. Het inrichten van een ondergrondse parking met hellende in- en uitritten is toegelaten. Het afsluiten van de perceelsgrens wordt enkel toegelaten met muurconstructies in gevelsteen, houten afsluitingen, streekeigen levende hagen eventueel in combinatie met hekwerk of een draadafsluiting van geplastificeerde draad met een max. hoogte van 3.00m. Omwille van reden van veiligheid en privacy, dient er een uniforme afsluiting te worden voorzien op het eigendom van de school ten aanzien van de tuinzones langs de Mechelsesteenweg.

TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Doorsnede jeugdlokalen vanuit Edegemsestraat richting park 	Artikel 10. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen, buitenschoolse kinderopvang en jeugdvoorzieningen  10.1 Bestemming De bestemming heeft betrekking op het realiseren van gebouwen voor de jeugd, dienstverlening en voorzieningen die kaderen binnen de taakstelling van de overheid in het bijzonder op het vlak van zorgverstrekking en kinderopvang. Binnen de betrokken zones is het oprichten van één conciërgewoning toegelaten voor het gebied aan de Lusthovenlaan en één conciërgewoning voor de gezamenlijke gebieden aan de Edegemsestraat, indien geïntegreerd in het hoofdgebouw. Ruimtecategorie : gemeenschapsvoorzieningen 10.2 Inrichting en aanleg van het gebied Nieuwe constructies en gebouwen zijn op te richten binnen het gebied zoals weergegeven op het plan. Per gebied dient één architecturaal geheel, zowel wat betreft volume, stijl als bouwmaterialen te worden nagestreefd. Een zuinig ruimtegebruik geniet de voorkeur, wat zich uit in een efficiënte benutting en bezetting van de beschikbare oppervlakte. De maximale terreinbezetting van de gebouwen bedraagt 100% voor de ondergrondse laag en 75% voor de bovenliggende laag. De delen van het terrein ingericht als toegang, bedieningsweg, ontmoetingsruimte en parking kunnen worden verhard, met waterdoorlatende materialen. Het niet-bebouwde en niet verharde deel van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. 10.2.1 Plaatsen van gebouwen en constructies De gebouwen en constructies worden opgetrokken binnen de op plan aangegeven zone. De nieuwe gebouwen zijn in te planten op een afstand tot de perceelsgrens minstens gelijk aan de hoogte van het gebouw gemeten van het maaiveld tot de bovenzijde van de kroonlijst. Alle vrijstaande gevels worden afgewerkt als volwaardige gevels. 10.2.2 Grootte en welstand van gebouwen Het gebouw omvat maximum één bouwlaag, exclusief een verdiepte of halfverdiepte bouwlaag die ingericht wordt in functie van parking of bergruimte dan wel ingericht wordt als ontmoetingsruimte of multifunctionele ruimte bij de betrokken gebouwen voor de gebouwen opgericht in de zones langs de Edegemsestraat. Het gebouw omvat maximum twee bouwlagen, exclusief een verdiepte of halfverdiepte bouwlaag die ingericht wordt in functie van parking of bergruimte dan wel ingericht wordt als ontmoetingsruimte of multifunctionele ruimte bij de betrokken gebouwen voor de gebouwen opgericht in de zones langs de Lusthovenlaan. De maximale bouwhoogte bedraagt 5m voor de gebouwen aan de zijde van de Edegemsestraat en 8m

TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	voor de gebouwen aan de Lusthovenlaan. Als dakvorm voor nieuwe gebouwen is enkel een plat dak mogelijk, waarbij het gebruik van groene dakbedekking de voorkeur geniet.
	Artikel 11. Openbaar domein 11.1 Bestemming De zone voor wegen, straten en voetwegen vervult een verkeersfunctie voor gemotoriseerd en niet gemotoriseerd verkeer en in het bijzonder voor het openbaar vervoer. De strook is bestemd voor de aanleg van wegen, tram- en busbanen, voetwegen, bedienings- en ontsluitingswegen zowel als voor parkeergelegenheid. De inrichting en het beheer van het openbaar domein kunnen tevens gericht zijn op het creëren van een aangename verblijfsomgeving met zit- en spelmogelijkheden in een groen kader. Ruimtecategorie : wonen 11.2 Inrichting en aanleg van het gebied Het openbaar domein wordt aangelegd en ingericht overeenkomstig de goedgekeurde gemeentelijke reglementeringen. Alle constructies zijn er verboden met uitzondering van straatmeubilair, e.d. Langs de Mechelsesteenweg in het bijzonder wordt rekening gehouden met de voorziene aanleg van een vrije tram- en busbaan. Bij de (her) inrichting van de weg wordt hiermee rekening gehouden. Binnen het openbaar domein gevormd door wegen, straten en voetwegen kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering aangelegd worden. Om de verblijfsfunctie op bepaalde plekken te accentueren, verschilt de verharding en het materiaal-gebruik in kleur of type van deze van de verharding geschikt voor gemotoriseerd verkeer. De aanleg van beplanting is tevens mogelijk. Materiaalgebruik De keuze voor het verharden van rijweg en parkeerstroken is vrij ; voetpaden worden aangelegd in kleinschalige materialen. Aanplantingen Voor het aanplanten van nieuwe straatbomen op pleinen en straten wordt gebruik gemaakt van bomen met een stamomtrek van minimum 16/20.

TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	11.3 Beheer en procedurele aspecten De beheerder van het openbaar domein staat tevens in voor het onderhoud van groen en beplanting. Overdruk zone voor toegangen en poorten  De inrichting van toegangen en poorten is gericht op de realisatie van een kwalitatieve publieke ruimte, aangelegd overeenkomstig de goedgekeurde gemeentelijke reglementeringen. Alle constructies zijn overeenkomstig de inrichtingsvoorschriften van de betrokken zone. Bijkomend wordt bijzondere aandacht besteed aan: - toegangen voor gemotoriseerd en niet gemotoriseerd verkeer; - kunstwerken, straatmeubilair, speeltoestellen, e.d.; - constructies die bijdragen tot de kwaliteit van het openbaar domein; - realisatie van het noodzakelijk aantal parkings, waarbij voor de zone aan Edegemsestraat max. 2/3 van de deelzoen kan gebruikt worden voor het realiseren van parkeerruimte, waarbij de centrale laan wordt gevrijwaard van verdere verdichting; - groenvoorzieningen door aanplantingen van o.a. hoogstammige bomen; Naast hun openbare functie vervullen de toegangen en poorten ook een groenfunctie. Hiertoe worden de niet verharde delen gerealiseerd met groen.



Weergave ondergrondse parkeergarage

In overeenstemming met de schaal van het project en de ligging in het centrumgebied van de stad Mortsel met een sterke handelsfunctie is de aanleg van een ondergrondse parking en de realisatie van ondergrondse lagen voor berging en toegangen tot de woningen toegestaan. Gelet op de grondwatergevoeligheid van het projectgebied, zullen de nodige preventieve maatregelen genomen worden om de impact op de grondwaterstromingen te beperken. Dit kan bv. Door de aanleg van drainage rond of onder de geplande ondergrondse constructies. In functie van de aanleg van de geplande ondergrondse parkeergarage is het uitvoeren van een hydrogeologisch en stabiliteitsonderzoek aangewezen.

Artikel 12. Centrumplein/ stadsterras

12.1 Bestemming

De zone voor het centrumplein / stadsterras is een centraal gelegen ontmoetingsruimte in de stedelijke kern die toegang geeft tot de aanwezige commerciële ruimten als tot de overige bestemmingen en die een pleinfunctie vervult met mogelijkheden voor zit-, spel en ontmoetingsmogelijkheden.

Het gebied is bestemd voor de aanleg van pleinen en groen als voor de aanleg van laad- en loszones. De inrichting en het beheer van het centrumplein is gericht op het creëren van een aangename ontmoetings-ruimte en verblijfsomgeving in de stedelijke kern. Het aanleggen van terrassen voor horeca is toegelaten.

De zone is tevens bestemd voor de realisatie van maximum twee ondergrondse lagen voor parking, ruimte voor berging en toegangswegen, waarbij de nodige preventieve maatregelen worden genomen om de impact op de grondwaterstromingen maximaal te beperken. De parking wordt als één geheel gerealiseerd in samenhang met de uit te bouwen ondergrondse lagen onder de nieuwbouwprojecten.

Ruimtecategorie : wonen

12.2 Inrichting en aanleg van het gebied

De inrichting van de zone is gericht op de realisatie van een kwalitatieve toegangs- en pleinruimte. Alle bebouwing en constructies zijn er verboden, met uitzondering van straatmeubilair, kunstwerken, speeltoestellen, verlichtingsapparatuur, schuilhuisjes, terrasschermen en andere constructies voor zover ze bijdragen tot de kwaliteit van het plein en de aanwezige functies. Teneinde de openheid van het centrumplein te garanderen wordt een maximale bebouwingsgraad vastgelegd van 5%.

Naast de toegangs- en pleinfunctie voor voetgangers en fietsers en beperkt mechanisch verkeer (laad- en loszones, hulpdiensten, …), vervult het centrumplein ook een groenfunctie. Hiertoe worden de niet verharde delen aangelegd en beheerd als groenzone. De toegangen tot de ondergrondse lagen bevinden zich in de gebouwen en worden niet gerealiseerd in de niet bebouwde delen van het centrumplein.

Binnen het openbaar domein kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering en installaties behorend bij ondergrondse nutsleidingen aangelegd worden.

Materiaalgebruik

Het centrumplein is te verharden in duurzame en esthetische materialen. De inrichting en het beheer van de zone is gericht op het creëren van een verblijfsgebied met een hoogwaardige inrichting van de publieke ruimte.

Aanplantingen

TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Voor de realisatie van het gebouw A1 wordt een vleugel van het bestaande schoolgebouw afgebroken. De overige gebouwdelen van de Sint – Lutgardisschool blijven bewaard en worden gerenoveerd/verbouwd. Er wordt geen volume toegevoegd. Het binnenhof [nu de speelplaats] vormt in de nieuwe situatie een semi-publiek erf met eigen karakter, punctueel aangesloten op het Stadsterras. Beide worden van elkaar gescheiden middels een tuinmuur of -hek.	Voor het aanplanten van nieuwe bomen op het centrumplein wordt gebruik gemaakt van bomen met een stamomtrek van minimum 16/20, voor de zones waar dit technisch realiseerbaar is. De bomen moeten de ruimte krijgen om uit te groeien, waartoe per boom een ruim ondergronds doorwortelbaar volume is voorzien, in functie van de gewenste boomsoort. Zichtas Vanop het centrumplein is een belangrijke zichtas weergegeven die een visuele verbinding creëert tussen het plein en de kerk. Bij de inrichting en het beheer van deze ruimte als het oprichten van constructies en het aanplanten van groen, wordt hiermee rekening gehouden. Overdruk zone voor toegangen en poorten  De inrichting van toegangen en poorten is gericht op de realisatie van een kwalitatieve publieke ruimte, aangelegd overeenkomstig de goedgekeurde gemeentelijke reglementeringen. Alle constructies zijn overeenkomstig de inrichtingsvoorschriften van de betrokken zone. Bijkomend wordt bijzondere aandacht besteed aan: - toegangen voor gemotoriseerd en niet gemotoriseerd verkeer; - kunstwerken, straatmeubilair, speeltoestellen, e.d.; - constructies die bijdragen tot de kwaliteit van het openbaar domein; - realisatie van het noodzakelijk aantal parkings - groenvoorzieningen door aanplantingen van o.a. hoogstammige bomen; indien technisch mogelijk; Naast hun openbare functie vervullen de toegangen en poorten ook een groenfunctie. Hiertoe worden de niet verharde delen gerealiseerd met groen. Artikel 12bis. Centrumplein/ stadsterras met besloten karakter  12bis.1. Bestemming De zone voor het centrumplein / stadsterras met besloten karakter is een ontmoetingsruimte met een eigen karakter. Het gebied is bestemd voor de aanleg van pleinruimte en groen als voor de aanleg van laad- en loszones. Ruimtecategorie : wonen

TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
In overeenstemming met de schaal van het project en de ligging in het centrumgebied van de stad Mortsel met een sterke handelsfunctie is de aanleg van een ondergrondse parking en de realisatie van ondergrondse lagen voor berging en toegangen tot de woningen toegestaan. Gelet op de grondwatergevoeligheid van het projectgebied, zullen de nodige preventieve maatregelen genomen worden om de impact op de grondwaterstromingen te beperken. Dit kan bv. Door de aanleg van drainage rond of onder de geplande ondergrondse constructies. In functie van de aanleg van de geplande ondergrondse parkeergarage is het uitvoeren van een hydrogeologisch en stabiliteitsonderzoek aangewezen.	12bis.2. Inrichting en aanleg van de zone De inrichting en het beheer van de ruimte is gericht op het creëren van een aangename ontmoetingsruimte en verblijfsomgeving in de stedelijke kern. Het aanleggen van terrassen voor horeca is er toegelaten. De zone is tevens bestemd voor de realisatie van maximum twee ondergrondse lagen voor parking, ruimte voor berging en toegangswegen, waarbij de nodige preventieve maatregelen worden genomen om de impact op de grondwaterstromingen maximaal te beperken. De inrichting van de zone is gericht op de realisatie van een kwalitatieve toegangs- en pleinruimte. Ten einde het besloten karakter te kunnen realiseren is het oprichten van straatmeubilair, kunstwerken, speeltoestellen, verlichtingsapparatuur, schuilhuisjes, muurconstructies, luifels, zichtschermen e.d. binnen de zone mogelijk. Constructies kunnen opgetrokken worden voor zover zij aansluiten of bijdragen tot het eigen karakter van de zone, max.15% van het terrein kan worden bebouwd of overdekt.