

BOUWCODE STAD MORTSEL



BOUWCODE STAD MORTSEL

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Mortsel
Gecoördineerde versie april 2018

Vastgesteld door de gemeenteraad op 28 november 2017
Goedgekeurd door de deputatie van de provincie Antwerpen op 8 maart 2018

In opdracht van :
Stad Mortsel
Stadsplein 1
2640 Mortsel

Uitgevoerd door :
Voorland
Dok Noord 4c 102
9000 Gent
www.voorland.be

Uitgevoerd door :
Maat-ontwerpers
Forelstraat 55b
9000 Gent
www.maat-ontwerpers.be

In samenwerking met :
Ldr advocaten
Kasteellaan 141
9000 Gent
www.ldr.be

INHOUDSOPGAVE

9 **INLEIDING EN LEESWIJZER**

11 **1. SAMEN BOUWEN AAN EEN STERK MERK**

14 **1.1 STERKE PRINCIPES**

16 **1.2 DUIDELIJKE REGELS**

- 16 ART. 1 TOEPASSINGSGEBIED
- 16 ART. 2 VOORWAARDEN EN LASTEN VANUIT DE STERKE PRINCIPES
- 16 ART. 3 ADVIESVERLENENDE INSTANTIES
- 16 ART. 4 KWALITEITSKAMER
- 16 ART. 5 AANVULLING OP BESCHRIJVENDE NOTA VAN DE VERGUNNINGSAANVRAAG
- 17 ART. 6 GEMOTIVEERD AFWIJKEN

19 **2. BEELD VAN DE BEBOUWDE OMGEVING**

21 **2.1 ALGEMEEN**

- 21 ART. 7 HARMONIE
- 21 ART. 8 WENSELIJKHEID VAN HET BEHOUD

23 **2.2 INPLANTING EN BOUWENVELOPPE**

- 23 ART. 9 INPLANTING, BOUWHOOGTE, BOUWDIEPTE EN DAKVORM
- 23 ART. 10 ONDERGRONDSE EN BOVENGRONDSE UITSPRONGEN
- 24 ART. 11 INSPRONGEN EN OPENINGEN AAN VOORGEVELS
- 25 ART. 12 IN- EN UITSPRONGEN AAN DAKEN
- 25 ART. 13 PERCEELSAFSLUITINGEN
- 26 ART. 14 CONSTRUCTIES IN DE ZIJ- EN ACHTERTUINZONE
- 26 ART. 15 CONSTRUCTIES IN DE VOORTUINZONE
- 27 ART. 16 GESLOTEN HORECACONSTRUCTIES

28 **2.3 MATERIALISATIE**

- 28 ART. 17 DUURZAAM MATERIAALGEBRUIK
- 28 ART. 18 MATERIAALGEBRUIK VAN BESTAANDE GEVELS
- 28 ART. 19 LEVENDIG STRAATBEELD
- 29 ART. 20 NIET-ZAAKGEBONDEN PUBLICITEIT
- 30 ART. 21 ZAAKGEBONDEN PUBLICITEIT

33

3. LEVENDIGE WOONWIJKEN

35

3.1 ZELFSTANDIGE WOONEENHEID

35

ART. 22 SAMENSTELLING EN MINIMALE OPPERVLAKTES VAN EEN ZELFSTANDIGE WOONEENHEID

35

ART. 23 MINIMALE VRIJE HOOGTES

36

ART. 24 MINIMALE LICHTINVAL EN LUCHTTOEVOER

37

ART. 25 MINIMALE BUITENRUIMTE

38

ART. 26 TOEGANG TOT DE WOONEENHEID

39

3.2 EENGEZINSWONING

39

ART. 27 TE BESCHERMEN EENGEZINSWONING

39

ART. 28 VERBOD OP HET OMVORMEN VAN EEN TE BESCHERMEN EENGEZINSWONING TOT EEN MEERGEZINSWONING

39

ART. 29 VERBOD OP FUNCTIEWIJZIGINGEN VAN TE BESCHERMEN EENGEZINSWONINGEN

40

3.3 VERBREDEN VAN HET WOONAANBOD

40

ART. 30 ZORGWONING

40

ART. 31 HOSPITAWONING

40

ART. 32 KAMERWONING

41

ART. 33 EEN KAMER

41

ART. 34 COHOUSINGPROJECT

42

3.3 MEERGEZINSWONINGEN

42

ART. 35 MEERGEZINSWONING

42

ART. 36 AFVALBERGING BIJ EEN MEERGEZINSWONING

43

3.4 GROOTSCHALIGE PROJECTEN

43

ART. 37 GROOTSCHALIGE PROJECTEN

43

ART. 38 GROENNORM BIJ GROOTSCHALIGE WOONPROJECTEN

43

ART. 39 NIET-BEBOUWDE RUIMTE BIJ GROOTSCHALIGE PROJECTEN

44

ART. 40 HET OVERDRAGEN VAN WEGENIS

45

4. VLOT STALLEN EN PARKEREN

47

4.1 FIETS

47

ART. 41 FIETSSTALPLAATSEN VOOR GEBRUIKERS

47

ART. 42 FIETSPARKEERPLAATSEN VOOR BEZOEKERS

48

ART. 43 FIETSSTAL- EN FIETSPARKEERNORM

48

ART. 44 FIETSSTAL- EN FIETSPARKEERPLAATSEN IN DE VERGUNNINGSAANVRAAG

49

ART. 45 GEMOTIVEERD AFWIJKEN VAN DE FIETSSTAL- EN FIETSPARKEERNORM

50

4.2 AUTO

50

ART. 46 AUTOPARKEERPLAATSEN

51

ART. 47 AUTOPARKEERPLAATSEN IN DE VERGUNNINGSAANVRAAG

52

ART. 48 AUTOPARKEERNORM

53

ART. 49 GEMOTIVEERD AFWIJKEN VAN DE AUTOPARKEERNORM

55 **5. NATUURLIJKE OPEN RUIMTE**

57 **5.1 WATER**

- 57 ART. 50 GROENDAK
58 ART. 51 HEMELWATERPUT
58 ART. 52 INFILTRATIE EN BUFFERVOORZIENINGEN
59 ART. 53 GRACHTEN EN WATERLOPEN

60 **5.2 (VOOR)TUINEN**

- 60 ART. 54 DE TUIN
60 ART. 55 VERHARDING IN DE ZIJ- EN ACHTERTUINZONE
61 ART. 56 VERHARDING IN DE VOORTUINZONE

63 **5.3 BEPLANTINGEN**

- 63 VELLEN VAN BOMEN
63 ART. 57 MAXIMAAL VRIJWAREN VAN BESTAANDE BEPLANTING
63 ART. 58 HERBEPLANTING TER COMPENSATIE VAN GEVELDE BOMEN
64 ART. 59 NIEUWE BEPLANTING OF HERBEPLANTING
64 ART. 60 PLANTENLIJST
65 ART. 61 GROENBESCHERMING BIJ DE UITVOERING VAN WERKEN

67 **6. TECHNISCH GOED GEBOUWD**

69 **6.1 CONSTRUCTIES**

- 69 ART. 62 NIEUWE SCHEIDINGSMUREN
70 ART. 63 BESTAANDE SCHEIDINGSMUREN

71 **6.2 TECHNIEKEN**

- 71 ART. 64 TECHNISCHE INSTALLATIES
71 ART. 65 KLIMAATBEHEERSINGSTOESTELLEN
72 ART. 66 AFVOER VAN SCHADELIJKE EN/OF HINDERLIJKE GASSEN EN DAMPEN
72 ART. 67 AFVOER VAN NIET-SCHADELIJKE GASSEN EN DAMPEN
73 ART. 68 BUITENVERLICHTING
74 ART. 69 ZONNEPANELEN

75 **6.3 RIOLERINGEN**

- 75 ART. 70 OPENBAAR RIOOLSTELSEL
75 ART. 71 GESCEIDEN RIOOLSTELSEL
76 ART. 72 PLAATSING EN AANSLUITING VAN DE AFVOERLEIDINGEN
76 ART. 73 SEPTISCHE PUT
77 ART. 74 VETAFSCHEIDERS
78 ART. 75 MAATREGELLEN TEGEN GEUROVERLAST
78 ART. 76 MAATREGELLEN TEGEN WATEROVERLAST
78 ART. 77 BESCHERMING VAN DE LEIDINGEN
78 ART. 78 VERBOD OP VERMALERS
78 ART. 79 VERNIETIGEN VAN PUTTEN EN RIOLEN

79 **7. DEFINITIES**

INLEIDING EN LEESWIJZER

Iedere Mortselaar wil wonen en leven in een aantrekkelijk, groen en aangenaam Mortsel. Dit is de wens, maar ook de verantwoordelijkheid van elke Mortselaar. De zorg die elke Mortselaar als een 'goede huisvader' draagt voor zijn eigen huiskavel, maakt van Mortsel een aantrekkelijke, groene en aangename woonstad. Maar wat betekent dit 'goed huisvaderschap'? Wat kunnen we verstaan onder goed zorg dragen voor de eigen huiskavel? Daarvoor is deze bouwcode een handleiding.

De bouwcode van de stad Mortsel die nu voor u ligt, is de opvolger van de 'gemeentelijke bouw- en woningverordening' die dateert van 25 september 1992. Zowel de vroegere als deze nieuwe gemeentelijke stedenbouwkundige verordening reglementeren het bouwen in de ruime zin in Mortsel en vormen op die manier een instrument om het gemeentelijke vergunningenbeleid te ondersteunen. Net als de vorige verordening blijft ook deze bouwcode dus een behoorlijk technisch instrument. De verordening bevat in de eerste plaats regels waaraan elke aanvraag tot omgevingsvergunning op het grondgebied van Mortsel moet voldoen en waaraan de stadsdiensten deze vergunningsaanvraag ook zullen aftoetsen. Hoewel het een technisch-juridisch document is, vormt deze bouwcode een toegankelijk document met een logische opbouw en duidelijke regels. Door de bouwcode op te vatten als een 'handleiding' is deze verordening een overzichtelijk en makkelijk te hanteren document, zowel voor de inwoners van Mortsel en architecten als voor de stadsdiensten. Met deze bouwcode kunnen de stad en haar inwoners samen de schouders zetten onder het verder uitbouwen van Mortsel tot een mooie, leefbare en aangename plek. Samen, stad en burgers, maken we Mortsel tot 'een sterk merk'.

De bouwcode is opgebouwd uit zes delen:

1. SAMEN BOUWEN AAN EEN STERK MERK verankert de sterke principes die als rode draad doorheen de verordening lopen en legt enkele duidelijke regels vast over de werking van deze verordening;

2. BEELD VAN DE BEBOUWDE OMGEVING verzekert het behoud van de beeldkwaliteit in Mortsel door voorschriften op te nemen over waar (inplanting), wat (bouwenvolp) en hoe (materiaalgebruik) je kan bouwen;

3. LEVENDIGE WOONWIJKEN wil de woonkwaliteit in Mortsel garanderen en een voldoende diversiteit aan woontypologieën mogelijk maken. Dit hoofdstuk is opgebouwd in stappen. Het start bij de kleinste schaal van het wonen: een zelfstandige wooneenheid, gaat verder met een verbreding van het woonaanbod en eindigt bij grootschalige projecten;

4. VLOT STALLEN EN PARKEREN bevat artikels over aspecten van mobiliteit die in een vergunningsaanvraag aan bod komen, namelijk fiets- en autogebruik. Fietsgebruik wordt gestimuleerd door plaats en comfort te bieden. De impact van autogebruik op de publieke ruimte en op het straatbeeld wordt in goede banen geleid;

5. NATUURLIJKE OPEN RUIMTE beperkt de impact van bouwactiviteiten op de onbebouwde ruimte door artikels op te nemen over het watersysteem, de tuinen en beplantingen;

6. TECHNISCH GOED GEBOUWD is het meest technische deel van de verordening. Dit deel legt de bouwtechnische kwaliteit van een constructie vast, beperkt mogelijke hinder van allerlei technieken en regelt de technische aspecten van particuliere riolering.

Achteraan de bouwcode zijn de begrippen gedefinieerd die het kader van de bouwcode vormen.

Elk deel wordt ingeleid door een beeld, overzichtsschema en korte tekst. Deze beeldende inleiding zorgt ervoor dat je als lezer in een oogopslag ziet wat er in dit deel terug te vinden is. Bovendien geeft de tekst ook mee waarom dit thema wordt uitgewerkt. Ze verheldert de ambities en doelstellingen achter de artikels die in elk deel zijn opgenomen. Deze artikels zijn de juridische voorschriften waaraan een vergunningsaanvraag moet voldoen. Omdat deze juridische tekst niet altijd even toegankelijk is, worden de artikels waar nodig van een verduidelijkende toelichting voorzien. Door het gebruik van verschillende lettertypes en het inspringen van de toelichting, wordt het onderscheid tussen artikel en toelichting duidelijk.

Dit is een voorbeeld van de verordenende tekst in de artikels.

Dit is de toelichting.

SAMEN BOUWEN AAN EEN STERK MERK

BOUWCODE STAD MORTSEL - DEEL 1



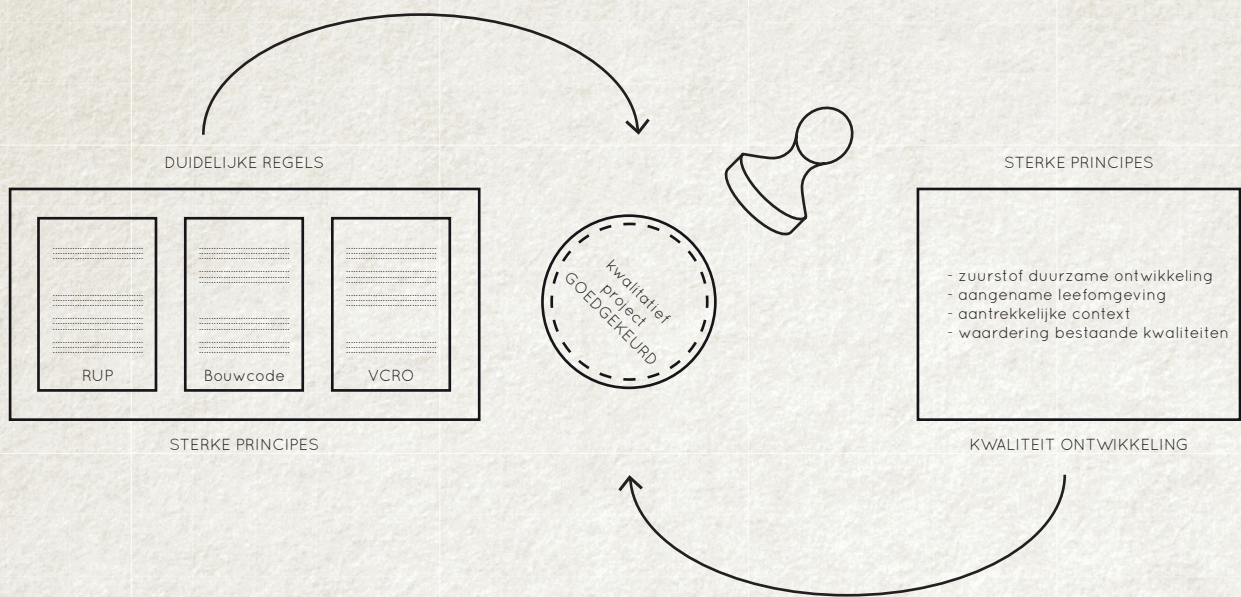
sterke principes

**SAMEN BOUWEN
AAN EEN STERK MERK**

duidelijke regels

SAMEN BOUWEN AAN EEN STERK MERK

BOUWCODE STAD MORTSEL - DEEL 1



DUIDELIJKE REGELS

Heldere afspraken

Dit eerste deel geeft een aantal 'duidelijke regels' over de werking van deze verordening, vertaald in zes artikels.

Een verordening, het instrument dat u in handen heeft, vormt een kader om vergunningsaanvragen te beoordelen. Duidelijke regels zijn nodig opdat iedereen zou weten waaraan hij zich kan verwachten tijdens een vergunningstraject.

STERKE PRINCIPES

Kwaliteit van ontwikkeling

Samen bouwen aan een sterk merk - bevat de principes die voor de stad Mortsel het begrip 'goede ruimtelijke ordening' bepalen. Deze principes vormen de rode draad van de verordening en worden door de dienst stedenbouw gehanteerd als leidraad bij de beoordeling van vergunningsaanvragen. Ze zijn vertaald in met concrete artikels en omschrijven de kwaliteitskenmerken waaraan een project moet voldoen. De vier principes zijn duurzame ruimtelijke ordening, leefbaarheid, beeldkwaliteit en erfgoedwaarde.

1. Ten eerste wil deze verordening **zuurstof geven aan duurzame ontwikkelingen**. Duurzaamheid ligt Mortsel nauw aan het hart en projecten realiseren op een duurzame manier moet een algemene reflex worden.

2. Vervolgens wil de stad Mortsel een **aangename leefomgeving** bieden om te wonen, werken, ontspannen, fietsen enzovoort. Voor elk project is het daarom belangrijk de draagkracht van de omgeving niet te overschrijden.

3. Mortsel wil ook een **aantrekkelijke stad** zijn. Op het vlak van beeldkwaliteit legt de stad de lat hoog. Elk project of elke ingreep moet in harmonie zijn met de bestaande ruimtelijke context.

4. Ten slotte heeft Mortsel al heel wat kwaliteiten. Zo heeft de stad bv. een erfgoedbestand dat mee zorgt voor de hoge beeldkwaliteit van de stad. Alle **gebouwen met erfgoedwaarde**, al dan niet opgenomen op de inventaris van bouwkundig erfgoed, verdienen een **respectvolle omgang**.

Verordening

Deze verordening is één van de instrumenten van stad Mortsel om vergunningsaanvragen te beoordelen. De sterke principes zijn de vertaling van wat Mortsel verstaat onder 'goede ruimtelijke ordening' en dit moet bij iedere vergunningverlening worden beoordeeld.

Bijkomende voorwaarden of gemotiveerd afwijken

Alle voorschriften in deze verordening moeten gelden voor het volledige grondgebied van Mortsel en blijven daardoor nog steeds algemeen of generiek. Dit zou er in bepaalde gevallen voor kunnen zorgen dat het beantwoorden aan deze generieke voorschriften de principes waarop de verordening is gestoeld, niet ten goede komt. Daarom kan de vergunningverlenende overheid (stad of provincie) nog steeds **bijkomende voorwaarden of lasten** opleggen aan een vergunningsaanvraag om de goede ruimtelijke ordening te bewaken.

Om dezelfde reden wordt het ook mogelijk gemaakt om **gemotiveerd af te wijken van de voorschriften**. Wanneer een aanvrager van een vergunning kan aantonen dat het niet volgen van de voorschriften beter beantwoordt aan de 'goede ruimtelijke ordening' en m.a.w. aan de vier sterke principes van deze verordening, dan kan de vergunningverlenende overheid een afwijking toestaan.

Relatie tot andere instrumenten

De verordening bevat algemene voorschriften die gelden voor het volledige grondgebied. De **verordening** is daarom **ondergeschikt aan instrumenten die gerichte voorschriften bevatten** voor een specifiek gebied in Mortsel, zoals ruimtelijke uitvoeringsplannen, het gewestplan, bijzondere plannen van aanleg of een verkavelingsvergunning. Als er een tegenstrijdigheid is tussen de voorschriften van de verordening en één van bovenstaande instrumenten, dan hebben de meer gebiedsspecifieke voorschriften voorrang.

Relatie tot andere regelgeving

Deze verordening is uiteraard niet de enige regelgeving die kan gelden bij een vergunningsaanvraag. Zowel op het niveau van de stad Mortsel als vanuit de Vlaamse wetgeving zijn er **nog andere reglementen van toepassing**. In bepaalde gevallen moet er over een vergunningsaanvraag ook advies worden gevraagd aan bepaalde instanties (bv. brandweer). Het is daarom steeds mogelijk dat er vanuit deze wetgeving en/of adviezen lasten of voorwaarden worden opgelegd bij een vergunningsaanvraag.

Op het niveau van de stad Mortsel is het belangrijkste reglement met een impact op burgers met bouwplannen, het **politiereglement van zone 'Minos'**. In het politiereglement zijn o.a. bepalingen opgenomen over de inname van het openbaar domein, horeca-terrassen, publiciteit, schotelantennes, de inrichting van bouwwerven, ...

Meer informatie over de **Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**, de geldende Vlaamse stedenbouwkundige verordeningen en andere relevante sectorwetgeving is te vinden op de website van het Vlaamse gewest: www.ruimtelijkeordering.be. Op deze site zijn ook onderstaande Vlaamse verordeningen terug te vinden:

- Algemene bouwverordening inzake wegen en voetgangersverkeer
- Algemene bouwverordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en vertraagde afvoer van hemelwater
- Algemene bouwverordening inzake toegankelijkheid

1.1 **STERKE PRINCIPES**

De sterke principes zijn vertaald naar concrete voorschriften in de delen 2 tot 6 van deze verordening. Elke vergunningsaanvraag zal worden beoordeeld op basis van de concrete voorschriften in deel 2 tot 6, maar ook op basis van de sterke principes in deel 1.

Dit wil zeggen dat in bepaalde gevallen het beantwoorden aan de concrete voorschriften uit de delen 2 tot 6 niet kan volstaan om te beantwoorden aan de sterke principes.

1.1.1 DUURZAME RUIMTELIJKE ORDENING

Bij elke vergunningsaanvraag wordt de overeenstemming met een duurzame ruimtelijke ordening beoordeeld. Bij een **duurzame ruimtelijke ordening wordt de ruimte beheerd ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang worden gebracht**. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

Duurzame ruimtelijke ordening komt terug doorheen de hele verordening: verdichten, compact bouwen en een zongerichte oriëntatie worden nagestreefd, er zijn voorschriften over materiaalgebruik en om verharding te beperken, een modal shift wordt ondersteund door voldoende fietsenberging te voorzien,... Duurzaam bouwen maakt ook deel uit van deze duurzame ruimtelijke ordening. Er wordt niet enkel gebouwd voor onszelf en enkel voor nu, maar voor een veel langere periode, voor andere gebruikers en in een omgeving waarmee rekening moet worden gehouden. Gebouwen moeten vele generaties, leefstijlen en behoeften overleven. Deze flexibiliteit kan zich zowel uiten naar mogelijk hergebruik en uitbreidbaarheid naar de toekomst toe, als naar huidig multifunctioneel gebruik. Duurzaam bouwen wil ook zeggen zo min mogelijk een belasting vormen voor het milieu, nu en in de toekomst. Technieken en materialen die een positief effect hebben op het stedelijk klimaat zoals aangepaste materialen, hernieuwbare energiesystemen, wateropvang en infiltratiemogelijkheden,... krijgen daarom aandacht.

1.1.2 LEEFBAARHEID EN DRAAGKRACHT VAN DE OMGEVING

De stad moet voor iedereen een aangename plek zijn om te wonen, te verblijven, te werken en te bezoeken. Elke ruimte, of het nu gaat om een deel van een gebouw of om een stadswijk, moet daarom geschikt zijn voor het bedoelde gebruik. 'Leefbaarheid garanderen' wil op het niveau van een wijk of stadsdeel zeggen dat de draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, of anders gesteld dat de leefkwaliteit van de omwonenden verbetert. De **draagkracht van de omgeving wordt omschreven als het vermogen van de ruimte om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden**. De draagkracht van de omgeving wordt overschreden wanneer een project overlast genereert die niet beperkt blijft tot het/de eigen perce(e)l(en) waarop een project wordt ontwikkeld. Op een iets kleiner schaalniveau betekent dit er voor zorgen dat naburige gebouwen elkaars verblijfskwaliteit niet verminderen door bijvoorbeeld zicht of licht te ontnemen van de naburige bebouwing.

Verwevenheid van functies is een essentieel kenmerk van een stedelijk gebied. Maar een te grote mix van verschillende functies of een te grote concentratie van één bepaalde functie kan voor conflicten en overlast zorgen.

Daarom worden de aard en grootte van de functie, de typologie en schaal van een project afgetoetst aan de draagkracht van de omgeving en dit voor alle delen van de constructie. De functie kan overlast genereren door geluidsproductie, andere milieuhinder, parkeerdruk, het overmatig genereren van verkeer, laden en lossen en/of dag- of nachtactiviteiten.

De typologie en schaal kunnen overlast genereren door overmaatse concentraties, de afname van de beeldkwaliteit, privacy- en inblikproblemen en/of bezonningsproblemen.

Indien de te verwachten overlast te groot is tegenover de draagkracht van de omgeving, kunnen een vermindering van het bouwvolume, een vermenging van functies of andere bijkomende maatregelen opgelegd worden.

1.1.3 BEELDKWALITEIT

Mortsel wil een aantrekkelijke stad zijn en legt de lat hoog op het vlak van beeldkwaliteit. Elk project of elke ingreep moet passen binnen de bestaande ruimtelijke context. Om dit te bereiken wordt opgenomen dat een **project in harmonie moet zijn met de bestaande ruimtelijke context** (art. 7).

Harmonie met de omgeving begint met voldoende kennis van de ruimtelijke kenmerken van de omgeving. Deze kennis moet zo worden ingezet dat het op te richten of te verbouwen gebouw op doelbewuste en gemotiveerde wijze een relatie aangaat met de omgeving. Ongeacht of de gebouwen op zich al dan niet een bijzondere beeldwaarde hebben, vormen ze samen een eenheid, een straatbeeld, een bouwblok of een typische wijk. Het is daarom 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'. Met 'harmonie met de omgeving' wordt bedoeld het samengaan van het gebouw met zijn omgeving.

In gebieden waar de bebouwing een sterke samenhang vertoont, zal het over het algemeen wenselijk zijn om de schaal en de geleiding van de bestaande bebouwing te volgen. Dat wil nog niet zeggen dat alle uiterlijke kenmerken zomaar moeten worden gekopieerd. Het gebouw moet dus niet uniform of eenvormig zijn met zijn omgeving maar wel een bewuste relatie aangaan met zijn omgeving. Een gevarieerd straatbeeld kan immers ook harmonieus zijn. In sommige gevallen is het denkbaar dat ook een contrast of een interpretatie kan zorgen voor het goed samengaan van het gebouw met de omgeving, zeker wanneer dit de kwaliteit van de omgeving ten goede komt.

Om de harmonie en attractiviteit van de omgeving te bewaken, worden elementen die leiden tot verrommeling geweerd. Verrommeling treedt op door storende inplanting van objecten die niet aangepast zijn aan hun omgeving door kleur, vorm, materiaal en/of uitstraling. Verrommeling kan onder andere optreden door de onoordeelkundige inplanting van reclame- en publiciteitsborden, dominant aanwezige afsluitingen, (schuil)hokken, masten, verloederde gebouwen, onafgewerkte achterkanten van woonpercelen, opslag in open lucht en andere objecten of ingrepen die het harmonisch karakter van de omgeving verstoren.

In de ontwikkeling van de stad tekenen zich vaak tendensen af voor een nakende transformatie. Het bestaande referentiekader hoeft daarom niet zomaar bevroren te worden. Het kan morgen al voorbijgestreefd zijn. Daarom is het mogelijk om op basis van art. 6 gemotiveerd af te wijken op deze harmonieregel waarbij men moet aantonen dat een afwijking op het huidige referentiebeeld noodzakelijk is om kwaliteitsvolle evoluties te faciliteren en zo de stedelijke omgeving te verbeteren. De harmonieregel staat dan ook open voor voortschrijdend inzicht bij kwaliteitsvolle feitelijke of lopende ontwikkelingen. Deze regel werkt graduele evoluties niet tegen en laat toe het referentiebeeld ten goede te veranderen.

1.1.4 ERFGOEDWAARDE

In de stad bevinden zich verschillende concentraties van **waardevolle gebouwen**, waarvan slechts een klein deel beschermd is. Het gewestplan, bestemmingsplannen of ruimtelijk uitvoeringsplannen duiden deze gebieden met een belangrijke historische samenhang aan als woongebied met culturele, historische en esthetische waarde (CHE-gebied). Al de gebouwen binnen deze zone moeten a priori bewaard blijven.

Daarnaast zijn er ook heel wat gebouwen verspreid over de stad als waardevol geklasseerd zonder dat ze als monument beschermd zijn. Deze gebouwen zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed die raadpleegbaar is via de website www.inventaris.onroerenderfgoed.be. Deze gebouwen behoren tot de waardevolste gebouwen van de stad. Ze zijn de getuigen van het verleden van Mortsel en vaak vormen ze een landmerk in de buurt. Ze hebben **niet alleen een belangrijke waarde voor de eigenaars, maar ook voor de stad in haar geheel**. Dit brengt bepaalde verantwoordelijkheden met zich mee. Aan deze gebouwen zijn werken mogelijk maar ze moeten wel steeds rekening houden met de historische waarde van het gebouw.

1.2 DUIDELIJKE REGELS

ART. 1 TOEPASSINGSGEBIED

Deze verordening is van toepassing op het volledige grondgebied van Mortsel.

ART. 2 VOORWAARDEN EN LASTEN VANUIT DE STERKE PRINCIPES

De vergunningverlenende overheid kan voorwaarden en/of lasten verbinden aan de vergunning vanuit de aftoetsing aan de principes van duurzame ruimtelijke ordening, de leefbaarheid en draagkracht van de omgeving, de beeldkwaliteit en/of de erfgoedwaarde.

ART. 3 ADVIESVERLENENDE INSTANTIES

De vergunningverlenende overheid kan, op basis van het advies van een adviesinstantie voorwaarden en/of lasten verbinden aan de vergunning.

ART. 4 KWALITEITSKAMER

§1 Bij elke vergunningsaanvraag voor een project met bijzonder beeldbepalend karakter kan de vergunningverlenende overheid het advies van de kwaliteitskamer mee opnemen in de beoordeling van de vergunningsaanvraag.

§2 De kwaliteitskamer wordt samengesteld door het college van burgemeester en schepenen, na advies van en aanbevelingen door de gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening.

§3 Het bijzonder beeldbepalend karakter van het project wordt bepaald door uiteenlopende aspecten van de aanvraag, namelijk door de omvang en schaal van het project, de mate waarin het afwijkt van de harmoniekenmerken van het referentiebeeld, de specifieke ligging in contextgevoelige en waardevolle zones, of door de symbool- of accentwaarde.

De kwaliteitskamer is een adviescommissie voor ruimtelijke projecten die bestaat uit experts inzake architectuur, stedenbouw, ruimtelijke ordening, mobiliteit, milieu, groen en landschap.

Om de beeldkwaliteit van een bijzonder beeldbepalend project te beoordelen kan aan de kwaliteitskamer een advies worden gevraagd. Hieronder verstaan we o.a. grootschalige projecten (art. 37) en projecten die in het kader van de harmonie een uitdrukkelijk contrast met hun omgeving beogen en daardoor sterk afwijken van het referentiebeeld.

ART. 5 AANVULLING OP BESCHRIJVENDE NOTA VAN DE VERGUNNINGSAANVRAAG

§1 De toepassing van deze verordening kan aanvullingen op de beschrijvende nota of de toevoeging van een beschrijvende nota vereisen. Deze aanvulling of toevoeging heeft geen invloed op de volledigheid van de dossiersamenstelling en heeft enkel een informatief karakter. Deze informatie is echter belangrijk voor de evaluatie van de goede ruimtelijke ordening en kan dus een rol spelen bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag.

§2 De beschrijvende nota moet een duidelijk beeld schetsen van de bebouwing en de private buitenruimte in de onmiddellijke omgeving van het perceel dat voorwerp uitmaakt van de vergunningsaanvraag, inclusief het aangrenzende openbaar domein. De beschrijvende nota vermeldt daarbij de harmoniekenmerken van de omgeving waarmee de aanvraag zich al dan niet conformeert.

ART. 6 GEMOTIVEERD AFWIJKEN

§1 De vergunningverlenende overheid kan afwijkingen toestaan op de artikels in de delen 2 tot en met 6 van deze verordening. Een afwijking kan worden toegestaan omwille van o.a. de grote omvang van een project, zijn erfgoedwaarde, de voorgestelde innovatieve en verbeterende oplossing of conflicterende en onoplosbare voorwaarden vanuit andere of sectorale regelgeving.

§2 Een afwijking kan pas worden toegestaan indien de vergunningverlenende overheid oordeelt dat de voorgestelde werken minstens gelijkwaardig zijn aan de toegelaten werken zoals bepaald in de artikels van deze verordening. De gelijkwaardigheid wordt beoordeeld vanuit het geheel van alle artikels in deze verordening en moet dus minstens dezelfde mate van duurzaamheid, leefbaarheid en beeldkwaliteit garanderen en dit zowel voor het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, als voor de ruimere omgeving. De afwijking moet ook in overeenstemming zijn met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en, indien van toepassing, de historische waarde van het gebouw of het stadsgezicht.

§3 De gewenste afwijking(en) van een project ten opzichte van de verordening moet(en) worden verduidelijkt, waarbij minimaal wordt aangetoond of beschreven:

- van welke artikels van de verordening wordt afgeweken;
- waarom van deze artikels wordt afgeweken;
- de aard en omvang van alle afwijkingen;
- hoe de afwijkingen, zowel voor het gebouw op zich als voor de ruimere omgeving, een verbetering betekenen;
- hoe de principes van deze verordening, zoals beschreven in deel 1.1, gerespecteerd worden of hoe m.a.w. de in de afwijking voorgestelde werken minstens gelijkwaardig zijn aan de door deze verordening toegelaten werken en dus minstens dezelfde mate van duurzaamheid, leefbaarheid en beeldkwaliteit bieden.

De verordening heeft een groot toepassingsgebied en bevat dus voornamelijk algemene regels waarin abstractie wordt gemaakt van zeer specifieke regelgeving (zoals bv. sectorale wetgeving over milieu,...) of veranderende omstandigheden. Evenmin kunnen alle regels rekening houden met uitzonderlijke situaties zoals een uitzonderlijk gevormd perceel, moeilijk op te lossen hoeksituaties, weinig voorkomende omgevingskarakteristieken,... Bovendien zijn ze opgemaakt met het oog op de doorsnee (woon)programma's en kan het nuttig zijn om voor specifieke programma's andere voorwaarden te hanteren.

Dit artikel biedt de aanvrager van een omgevingsvergunning de mogelijkheid om een afwijking te vragen op de voorschriften van de delen 2 tot en met 6 van deze verordening. De aanvrager die hierop beroep doet, moet aantonen dat de voorgestelde werken minstens dezelfde kwaliteiten met betrekking tot duurzaamheid, leefbaarheid en beeldkwaliteit realiseren als het betrokken voorschrift waarvan wordt afgeweken. Het betrokken artikel wordt daarbij niet naar de letter, maar naar de geest van het achterliggende principe geïnterpreteerd.

Het is niet wenselijk dat enkel de aanvrager afwijkingen kan aanvragen. De vergunningverlenende overheid kan in de adviesverlening met dezelfde redenen een afwijking verantwoorden en motiveren.

BEELD VAN DE BEBOUWDE OMGEVING

BOUWCODE STAD MORTSEL - DEEL 2



bouwenveloppe
inplanting ——— **BEELD VAN DE BEBOUWDE OMGEVING** ——— materialisatie

BEELD VAN DE BEBOUWDE OMGEVING

BOUWCODE STAD MORTSEL - DEEL 2

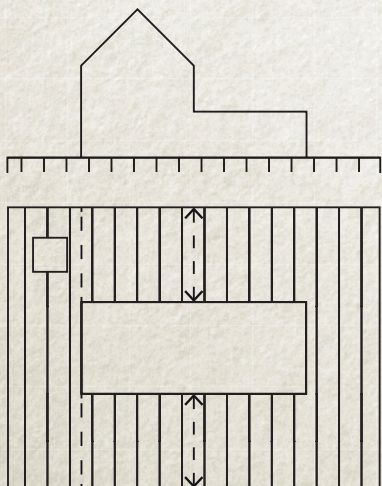
Het 'beeld van de bebouwde omgeving' bepaalt in grote mate het gezicht van Mortsel. Bouwen en verbouwen verandert het stadsbeeld. Elke nieuwbouw of verbouwing, hoe beperkt ook, draagt bij aan de beeldvorming van Mortsel. Dit beeld van Mortsel is vandaag een behoorlijk aantrekkelijk beeld en we willen dit graag zo houden. Daarom zijn in dit deel voorschriften opgenomen over de harmonie en de wenselijkheid van behoud en vanuit drie essentiële vragen: wat, waar en hoe kunnen we in Mortsel bouwen?

Waar kunnen we bouwen?

De inplanting en het bouwvolume van bebouwing hebben een grote impact op het straatbeeld. Het beeldbepalend karakter van een gebouw ligt in belangrijke mate in de visuele relatie van het gebouw met zijn omgeving. Om die reden wordt er gestreefd naar een harmonie in het straatbeeld.

WAAR BOUWEN?

Vastleggen van eisen rond inplanting



Wat kunnen we bouwen?

Daarnaast worden het uitzicht van een gebouw en de samenhang met de omgeving ook bepaald door de vormelijke kwaliteiten van de bebouwing zelf (volume, schaal, gevelopbouw, ...) en door allerlei toevoegingen aan het gebouw. De hoogte van in- en uitsprongen aan de gevel wordt bepaald en er wordt vastgelegd hoe hoog perceelsafsluitingen mogen zijn.

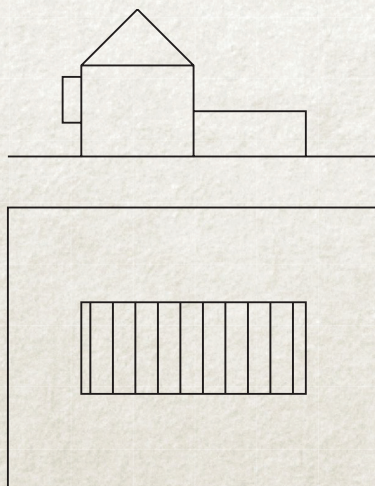
Maar de inplanting en het bouwvolume hebben ook een impact op het binnenklimaat van de woning. Door de inplanting af te stemmen op de zon en door het bouwvolume compact te houden, kan dit binnenklimaat positief worden beïnvloed.

Hoe kunnen we bouwen?

Dit gaat in eerste instantie over de materialen die worden gebruikt voor constructies. We streven naar een duurzame materialisatie

WAT BOUWEN?

Vastleggen van eisen rond bouwveloppe

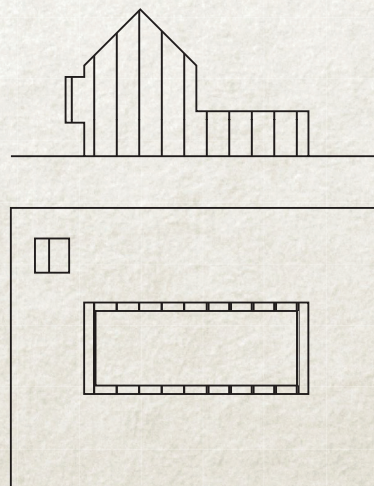


en kwalitatieve gevelmaterialen. Maar ook de 'levendigheid' van de straat bepaalt mee de kwaliteit van het straatbeeld. Het behouden van contact tussen het leven in de bebouwing en op de straat speelt hierin een belangrijke rol. Gevels mogen niet te gesloten zijn en daarom worden bv. garages verboden in te smalle gevels of mogen rolluiken van etalages niet volledig gesloten zijn.

De beeldkwaliteit van een bepaalde omgeving kan meer in detail worden vastgelegd in gebiedsspecifieke plannen zoals BPA's, ruimtelijke uitvoeringsplannen of verkavelingsplannen. In deze verordening, die voor het volledige grondgebied van Mortsel geldt, zijn slechts een aantal algemene spelregels naar beeldkwaliteit opgenomen.

HOE BOUWEN?

Vastleggen van eisen rond materialisatie



2.1 ALGEMEEN

ART. 7 HARMONIE

§1 Elke nieuwbouw of verbouwing moet zo worden ontworpen dat ze in harmonie is met de kenmerken van de omgeving. De kenmerken van de omgeving worden bepaald door het referentiebeeld.

§2 Het referentiebeeld wordt gevormd door de gebouwde omgeving van het op te richten of te verbouwen gebouw. Het referentiebeeld bestaat uit de gebouwen die naar samenhang het talrijkst zijn en dus als kenmerkend voor de omgeving kunnen worden beschouwd. De vergunningverlenende overheid kan gebouwen uitsluiten uit het referentiebeeld als ze niet vergund zijn.

§3 Dit artikel is van toepassing voor alle delen van de constructie. Zowel het hoofdgebouw als de uitsprongen (erkers, zonneweringen, ...) en aanbouwen dienen qua vorm, grootte, materiaalkeuze, plaatsing en kleur in harmonie te zijn met elkaar en met het referentiebeeld.

§4 In de beschrijvende nota van de vergunningsaanvraag (art. 5) worden de onderscheiden harmoniekenmerken van de gebouwde omgeving van het op te richten of te verbouwen gebouw geduid, en wordt beschreven op welke wijze de stedenbouwkundige ingreep zich met deze kenmerken conformeert.

§5 De vergunningverlenende overheid kan steeds maatregelen voor een betere integratie opleggen van objecten die de harmonie en attractiviteit van de omgeving verstoren of mogelijk in het gedrang kunnen brengen.

Dit artikel concretiseert het principe van beeldkwaliteit (1.1.3). Een uitgebreide beschrijving van de term 'harmonie' is daar te vinden. Het gebouw wordt steeds bekeken vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een harmonische samenhang merkbaar is. Dit ruimer gebied is het referentiebeeld om de harmonie aan te toetsen. Soms is het referentiebeeld een bouwblok of een wijk, andere keren is de straat zelf een uitstekend referentiebeeld om de harmonie te bepalen en soms kijkt men naar de gebouwen langs dezelfde zijde van de straat als het gebouw waarvoor de vergunningsaanvraag wordt ingediend en dit van straathoek tot straathoek. Straten met een aaneengesloten gevelbeeld putten hun stedenbouwkundige kwaliteit voornamelijk uit de harmonie van de gebouwen onderling: de volumetrie (de voorbouwlijn, de kroonlijsthoogte, de nokhoogte, de dakhelling ...), de verschijningsvorm (materialisatie, horizontale en verticale geleiding ...) en het ritme van de gebouwen in de straat (korrel, typologie, schakeling ...). Straten met een open gevelbeeld putten hun stedenbouwkundige samenhang voornamelijk uit de ritmiek van de gebouwen en de kwaliteit van de tuinzones: het ritme van de gebouwen in de straat (tussenafstand, korrel, typologie, schakeling ...) en het groene karakter van de tuinen (hagen, bomen ...).

ART. 8 WENSELIJKHEID VAN HET BEHOUD

§1 Dit artikel geldt voor gebouwen en relicten die opgenomen zijn in het CHE-gebied, in de inventaris van bouwkundig erfgoed, in beschermde stads- en dorpszichten en in beschermde landschappen.

§2 De wijziging van de bestaande toestand wordt onderworpen aan de wenselijkheid van het behoud. Het behoud van de elementen met historische, stedenbouwkundige, architecturale, bouwhistorische en/of esthetische waarde primeert boven de andere voorschriften. Dit geldt zowel voor het exterieur, als het interieur.

§3 Bij elke verbouwing en/of uitbreiding worden de historische, stedenbouwkundige, architecturale, bouwhistorische en/of esthetische waarden van alle aanwezige elementen afgetoetst. De beschrijvende nota van de vergunningsaanvraag (art. 5) moet voldoende informatie bevatten over het cultuurhistorisch profiel van de aanwezige elementen zodat de vergunningverlenende overheid deze kan afwegen.

§4 Het veranderen van het schrijnwerk en het wijzigen van de zij- en achtergevel, in het bijzonder het afkappen van de gevelafwerking, is meldingsplichtig voor zover deze handelingen geen stabiliteitswerken, wijziging van het fysieke bouwvolume en/of andere vergunningsplichtige werken inhouden.

Dit artikel concretiseert het principe van erfgoedwaarde. Het uitgangspunt is dat gebouwen en relicten in woongebied van culturele, historische en esthetische waarde (CHE-gebied), in beschermde stads- en dorpsgezichten, in beschermde landschappen of gebouwen die opgenomen zijn in de inventaris van bouwkundig erfgoed, bewaard moeten blijven.

Bij de vergunningsaanvraag moet worden aangetoond waarom een gebouw of een gedeelte van een gebouw wordt gewijzigd, rekening houdend met de waarde van het gebouw. De beoordeling wordt gebaseerd op een beschrijving van het cultuurhistorisch profiel van de aanwezige elementen. Dit profiel kan o.a. volgende elementen bevatten: een bouwhistorisch onderzoek van het gebouw, een beschrijving met bijhorende fotoreportage van het exterieur en het interieur, een bouwfysische analyse en de elementen van culturele, historische of esthetische waarde aanwezig in het gebouw. Het cultuurhistorisch profiel moet blijken uit de beschrijvende

nota van de vergunningsaanvraag die duidelijk maakt welke delen cultuurhistorische waarde en welke delen geen cultuurhistorische waarde hebben. Vervolgens kan bij elke vergunningsaanvraag worden bepaald wat niet waardevol is en dus afgebroken of veranderd mag worden en wat behouden moet blijven. Wanneer de aanvraag tot afbraak of verandering onvoldoende wordt gemotiveerd, geldt het volledige behoud van het gebouw. Wanneer de verbouwing aanpassingen aan de bestaande gevel betreft, moet er bijkomend voldaan worden aan art. 18.

2.2 INPLANTING EN BOUWENVELOPPE

ART. 9 INPLANTING, BOUWHOOGTE, BOUWDIEPTE EN DAKVORM

§1 Bij nieuwbouw, herbouw, functiewijziging of een uitbreiding moeten de inplanting, bouwhoogte, bouwdiepte en dakvorm in harmonie zijn met het referentiebeeld, zoals nader bepaald in art. 7.

§2 Bij de inplanting, bouwhoogte, bouwdiepte en dakvorm moet er rekening worden gehouden met een optimale bezonning en daglichttoetreding voor alle verblijfsruimtes in het gebouw zelf, in de tuinen en in de gebouwen in de omgeving.

§3 Nieuwbouwwoningen moeten zich zo oriënteren dat ze maximaal gebruik maken van passieve zonnwinst, rekening houdend met de kenmerken van het perceel.

De inplanting van een gebouw gaat over de plaatsing van het bouwvolume ten opzichte van het openbaar domein en de naburige percelen. De bouwenvolpe 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 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 garandeert de verordening 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).

Voor nieuwbouwwoningen gaat de verordening nog een stuk verder en vraagt ze om ook zongeoriënteerd te bouwen en zo maximaal de warmte van de zon in te zetten.

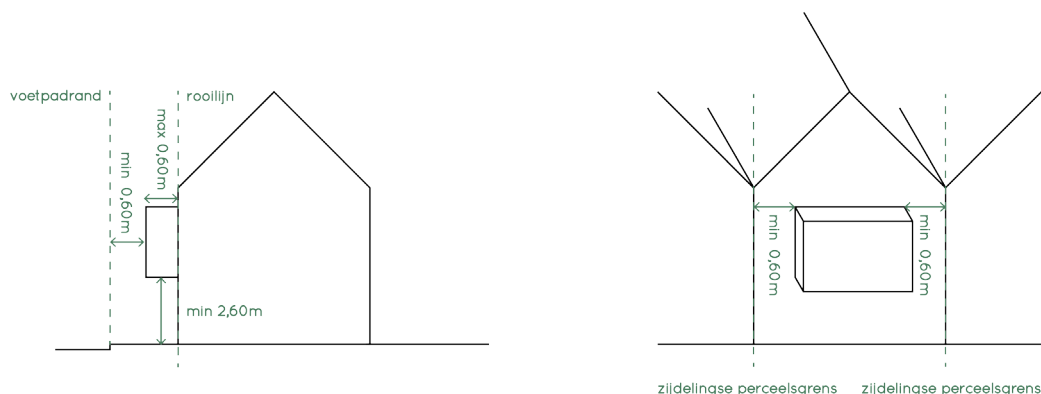
ART. 10 ONDERGRONDSE EN BOVENGRONDSE UITSPRUNGEN

§1 Onder het openbaar domein is het niet toegelaten elementen die behoren tot een particulier perceel aan te leggen, zoals kelders, autobergplaatsen, infiltratie- en buffervoorzieningen, hemelwater-, bezink- en andere putten. Kelderopeningen zijn wel toegelaten. Zij mogen niet meer dan 0,30m uitspringen ten opzichte van het gevelvlak.

§2 Onder de voortuin is het niet toegelaten kelders aan te leggen. De strikt noodzakelijke trappen en hellingen om het gebouw te bereiken, kelderopeningen, putten en reservoirs, zijn wel toegelaten maar mogen de inrichting van de voortuin als tuin niet aantasten, zoals beschreven in art. 56.

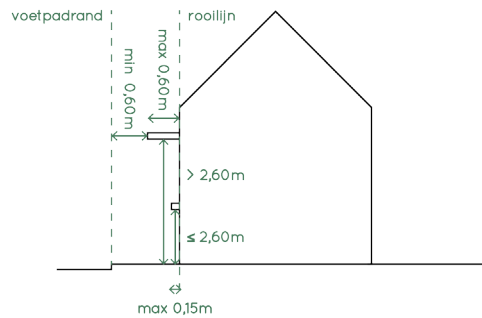
§3 Voor geveluitsprongen die de binnenruimte van een gebouw vergroten, geldt dat ze:

- tot op een hoogte van 2,60m boven het peil van het voetpad of van de openbare weg, niet mogen uitspringen voorbij de rooilijn;
- boven een hoogte van 2,60m boven het peil van het voetpad of van de openbare weg, maximaal 0,60m mogen uitspringen voorbij de rooilijn, en minimaal 0,60m (horizontaal gemeten) van de voetpadrand verwijderd moeten blijven. Bij afwezigheid van een voetpadrand geldt de theoretische voetpadbreedte;
- bij aaneengesloten bebouwing 0,60m van de zijdelingse perceelsgrenzen verwijderd moeten blijven.



§4 Voor alle andere geveluitsprongen, geldt dat ze:

- tot op een hoogte van 2,60m boven het peil van het voetpad of van de openbare weg, niet meer dan 0,15m mogen uitspringen voorbij de rooilijn;
- boven een hoogte van 2,60m boven het peil van het voetpad of van de openbare weg, maximaal 0,60m mogen uitspringen voorbij de rooilijn, en minimaal 0,60m (horizontaal gemeten) van de voetpadrand verwijderd moeten blijven. Bij afwezigheid van een voetpadrand geldt de theoretische voetpadbreedte.



Ondergrondse uitsprongen onder het openbaar domein worden niet toegelaten. Dit zou immers zorgen voor vertragingen, dure omleidingen van riolering, verzakkingen e.d. Plantgaten voor geveltuinjes worden niet beschouwd als uitsprongen en kunnen worden aangelegd, mits het respecteren van het politiereglement.

Om de inrichting van de voortuin als tuin niet aan te tasten, worden beperkingen opgelegd op ondergrondse uitsprongen. Om die reden is het in de voortuin niet toegelaten kelders aan te leggen. Enkel de aanleg van de strikt noodzakelijke toegang tot het gebouw is toegelaten. Hellingen en/of toegangen tot een ondergrondse fietsenkelder en/of parking behoren hiertoe, maar moeten ook steeds voldoen aan de bepalingen zoals opgenomen in art. 41.

Uitsprongen aan de gevel (balkons, erkers en uitspringende geveldelen) kunnen een impact hebben op de rechtlijnigheid van het straatbeeld en moeten daarom in harmonie met het straatbeeld worden ingepast. Uitsprongen mogen de lichttoetreding tot het aanpalende perceel van de burens niet hinderen. Daarom moet er voldoende afstand gehouden worden ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen.

De vrije hoogte van 2,60m heeft tot doel de veiligheid van de voetgangers op het openbaar domein te garanderen.

ART. 11 INSPRONGEN EN OPENINGEN AAN VOORGEVELS

§1 De vrije hoogte van elke toegankelijke insprong dieper dan 1m, bedraagt minimum 2,40m.

§2 Een insprong dieper dan 2m achter de bouwlijn moet worden verlicht.

§3 Deuren, ramen en poorten in gevels die grenzen aan het openbaar domein en die zich geheel of gedeeltelijk bevinden beneden 2,60m boven het aangrenzende maaiveld, mogen niet opendraaien over het openbaar domein, tenzij het over nooduitgangen gaat die niet als enige in- of uitgang worden gebruikt.

Voorbeelden van insprongen zijn nissen, entreeruimtes of overdekte buitenruimtes aan de woning. Insprongen moeten steeds overzichtelijk blijven. Daarom zijn ze best niet te diep, zeker niet als ze bovendien smal zijn. Als dit toch zo is, dan moeten ze omwille van de sociale veiligheid verlicht worden.

Nooduitgangen die enkel in geval van effectieve nood opendraaien op het openbaar domein kunnen een uitzondering vormen op het verbod op opendraaien van deuren, ramen en poorten.

Bij één enkele ingang/uitgang van gemeenschappelijke gebouwen (kantoren, appartementen, winkels) is een teruggetrokken deur mogelijk, zodat opendraaien naar buiten veilig kan, zonder open te draaien over het openbaar domein.

ART. 12 IN- EN UITSPRONGEN AAN DAKEN

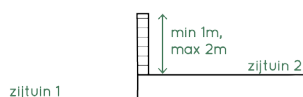
De afmetingen van in- en uitsprongen aan het dak aan de straatzijde moeten in verhouding zijn tot de oppervlakte van het dakvlak en mogen de kroonlijst niet onderbreken, tenzij de harmonie van het straatbeeld dit toelaat. In- en uitsprongen aan hellende daken bevinden zich op minimum 0,60m van de perceelsgrens.

In het dakvlak van het basisvolume kunnen een aantal in- en uitsprongen worden gemaakt, zoals dakterrassen en dakkapellen. De omvang van deze in- en uitsprongen wordt beperkt zodat zij in verhouding staan tot de oorspronkelijke bouwenveloppe en de schuine dakvorm duidelijk herkenbaar blijft. Ze moeten minimum een afstand van 0,60m van de perceelsgrens behouden om de impact op bezonning, lichttoetreding en privacy op de aanpalende percelen te beperken.

ART. 13 PERCEELSAFSLUITINGEN

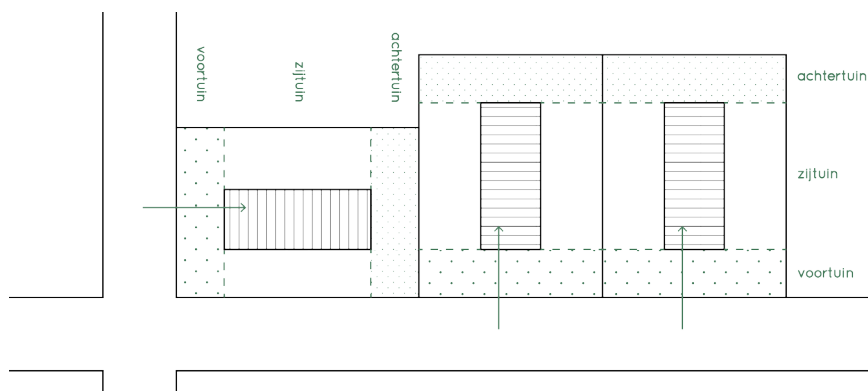
§1 Perceelsafsluitingen in de voortuin bestaan uit een levende groene haag of een draad met levende groene beplanting, zo aangeplant dat de haag of beplanting het openbaar domein niet overgroeit. Deze perceelsafsluitingen hebben een hoogte van maximum 1m.

§2 Perceelsafsluitingen in zij- en achtertuin kunnen gebeuren met een levende groene haag, een draad met levende groene beplanting, een muur of (houten) scherm. Deze perceelsafsluitingen hebben een hoogte van minimum 1m en maximum 2m, te meten vanaf het maaiveld van het hoogste niveau.



§3 Prikkel draad of andere materialen die de veiligheid van voorbijgangers en/of van de gebruikers van de aanbelangende percelen in het gedrang brengen, zijn niet toegelaten.

§4 Perceelsafsluitingen die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein, moeten worden uitgevoerd met levende hagen of met een draad met levende beplanting.



Perceelsafsluitingen in de voortuin bestaan zowel uit de afsluitingen langs het openbaar domein als uit de afsluitingen tussen voortuinen onderling. Het afsluiten van percelen is niet verplicht. Als er echter een afsluiting wordt opgetrokken moet deze kwalitatief zijn. Daarom legt de verordening het materiaalgebruik en de hoogte van perceelsafsluitingen vast.

Voor de afsluitingen in zij- en achtertuinen wordt een minimale en maximale hoogte bepaald om de kwaliteit te verzekeren. Een te lage afsluiting biedt aan de betrokken percelen geen privacy. Een te hoge afsluiting zorgt voor een beperking van de bezonning van de tuinen. Mits onderling akkoord van de betrokken bureaus, kan de vergunningverlenende overheid een afwijking op de minimale en maximale hoogtes van perceelsafsluitingen toestaan.

Omwille van de sociale veiligheid wordt materiaal zoals prikkeldraad niet toegelaten. Alle afsluitingen moeten in harmonie zijn met de overige tuinafsluitingen. Om die reden is bepaald dat afsluitingen zichtbaar vanaf het openbaar domein in levende hagen of met een draad met levende beplanting worden uitgevoerd.

Dit artikel doet geen uitspraken over perceelsafsluitingen van onbebouwde percelen. Daarvoor verwijzen we naar het politiereglement.

ART. 14 CONSTRUCTIES IN DE ZIJ- EN ACHTERTUINZONE

§1 Bijgebouwen en andere constructies kunnen slechts voorkomen in de zij- en achtertuinzone voor zover de bepalingen over verhardingen in de tuin, zoals opgenomen in art. 55, gerespecteerd blijven.

§2 De bouwhoogte van vrijstaande constructies in de zij- en achtertuin is maximum 3m.

§3 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.

§4 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:

- de verrijking van het straatbeeld;
- de aard en de functie van het openbaar domein, het bestaande straatmeubilair en bomen;
- de inplanting van het hoofdgebouw en de bebouwing op de aanpalende percelen;
- het type en de homogeniteit van de bebouwing in de straat;
- bij autobergplaatsen, alternatieve mogelijkheden voor het stallen van auto's.

§5 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.

§6 De gezamenlijke bruto-vloeroppervlakte van alle constructies in de zij- en achtertuin is beperkt tot 10% van de perceelsoppervlakte.

Het groene karakter van Mortsel is een belangrijk onderdeel van haar identiteit en moet zoveel mogelijk behouden blijven. De verordening formuleert een aantal voorschriften die het karakter van tuinen moet waarborgen, zodat de tuin een onbebouwde, onverharde open ruimte blijft voorzien van levende beplanting. Er kunnen slechts constructies in de zij- en achtertuin worden opgericht voor zover ze rekening houden met deze voorschriften. En ook de oppervlakte die constructies in de zij- en achtertuin maximaal mogen innemen, wordt beperkt.

Door de hoogte van de constructies in de zij- en achtertuin te beperken, garandeert de verordening dat de hinder voor de omliggende percelen op het vlak van bezonning en privacy beperkt blijft.

Constructies die palen aan het hoofdgebouw, zoals carports of garages, mogen het straatbeeld niet negatief beïnvloeden of de harmonie doorbreken. Daarom wordt opgelegd dat ze een bepaald aantal meter achter de voorgevelbouwlijn worden ingeplant.

De inplanting van een constructie op de perceelsgrens of in de zijtuin moeten om dezelfde redenen aan een aantal voorwaarden voldoen. Indien men een constructie wil optrekken op de perceelsgrens, aanleunend tegen een bestaande constructie, zijn er bijkomend een aantal voorwaarden opgelegd.

De gezamenlijke bruto-vloeroppervlakte van alle constructies in de zij- en achtertuin is beperkt om te waarborgen dat de tuin zoveel mogelijk een onbebouwde, onverharde open ruimte blijft (art. 54). Art. 55 legt daarbij een maximale verharding in de tuinzone op, waar de constructies in de zij- en achtertuin deel van uitmaken.

ART. 15 CONSTRUCTIES IN DE VOORTUINZONE

§1 Constructies in de voortuinzone zijn niet toegelaten, behalve voor:

- de strikt noodzakelijke trappen en hellingen om het gebouw te bereiken;
- een fietsstalplaats bij bestaande gesloten bebouwing zonder garage.

§2 Constructies in de voortuinzone moeten minstens 0,50m van de rooilijn ingeplant worden.

§3 Een fietsstalplaats in de voortuin moet lager zijn dan 1,60m, een oppervlakte hebben kleiner dan 4,5m², vervaardigd zijn uit een duurzaam materiaal en omgeven door levendig groen.

De verordening wil het karakter van de voortuinen waarborgen, zodat dit een onbebouwde, onverharde open ruimte voorzien van levende beplantingen blijft. Er kunnen dan ook slechts twee soorten constructies in de voortuin worden opgericht. Ten eerste, trappen en hellingen om het gebouw te bereiken. Hierbij horen ook trappen en hellingen naar fietskelders of (half)ondergrondse fietsbergingen. Een tweede toegelaten constructie is een fietsstalplaats bij bestaande gesloten bebouwing zonder garage. Omdat de fietsstalplaats een grote impact zal hebben op de beeldkwaliteit, worden strikte regels opgenomen over de hoogte, oppervlakte en het materiaalgebruik. Bijkomend zijn er voorwaarden opgelegd over de verharding in de voortuinzone in art. 56. De constructies in de voortuin maken deel uit van deze verharding.

ART. 16 GESLOTEN HORECACONSTRUCTIES

§1 Een gesloten horecaconstructie in de voortuin en/of op het openbaar domein is enkel toegelaten indien deze voldoet aan elk van volgende voorwaarden:

1. de constructie beslaat de hoek van een bouwblok of vormt een doorlopend lint van verschillende constructies met eenzelfde bouwdiepte. De horecaconstructie wordt zonder tussenruimte tegen de gevel gebouwd. Indien het een lint van constructies betreft, moeten deze ook tegen elkaar worden gebouwd tenzij tussen de constructies een ontsluiting gelegen is naar een bovenliggende verdieping;
2. de constructie hindert de circulatie op het openbaar domein niet en is ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Bijgevolg moet er steeds een obstakelvrije voetpadbreedte van 1,50m gevrijwaard blijven en is de diepte van de constructie beperkt tot 4m. Waar de afmetingen en het huidige en/of toekomstige gebruik van het plein of de straat dit toelaten, kan binnen een globale visie een grotere bouwdiepte worden overwogen;
3. de constructie wordt zo ontworpen en geconstrueerd dat ze geen schade veroorzaakt aan de straatbevoering en ze geen constructieve wijzigingen aan de voorgevel van het pand vergt. Alle openbare nutsvoorzieningen moeten steeds bereikbaar blijven;
4. de constructie reikt niet hoger dan:
 - de onderkant van de vensterdorpel van de eerste verdieping;
 - 5m boven het aangrenzende maaiveld, indien er geen vensters op de eerste verdieping zijn;
 - de onderkant van de kroonlijst, indien het gebouw slechts één bouwlaag heeft.
5. de constructie voldoet aan bepaalde kwalitatieve vereisten:
 - maximaal voorzien van beglazing of ander doorzichtig materiaal, met een minimum van 75%;
 - het overige materiaal moet in harmonie zijn met het eigenlijke pand en de aangrenzende constructies.

§2 De vergunningverlenende overheid kan bijkomende voorwaarden opleggen over de beeldkwaliteit van de constructie en om ervoor te zorgen dat de draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden.

Gesloten horecaconstructies vormen een onderdeel van de stad als levend en bruisend geheel. Een-vormigheid van deze terrassen leidt tot een verfraaiing en ontwikkelingskansen voor de horeca in brede zin. De opgenomen voorschriften moeten ervoor zorgen dat gesloten horecaconstructies complementair en versterkend werken aan het openbaar domein. Alleenstaande gesloten constructies zijn niet wenselijk, omdat ze donkere hoeken creëren die sluikestort, vandalisme en criminaliteit aantrekken.

Gesloten horecaconstructies kunnen slechts worden toegelaten indien te allen tijde de doorstroming (auto's, fietsen en voetgangers) van het openbaar domein gegarandeerd blijft. Een obstakelvrije circulatieruimte van 1,50m, conform het politiereglement van de stad Mortsel, geldt hierbij als minimum. Uiteraard moet er ook steeds rekening worden gehouden met de vereisten van de hulpdiensten inzake bereikbaarheid en doorstroming. De bouwdiepte wordt beperkt tot 4m. Deze diepte garandeert een functionele binnenruimte, zonder dat dit het openbaar domein te veel hypothekeert.

Met het oog op een heraanleg van de bestrating en/of werken aan nutsleidingen, is het noodzakelijk dat de constructies op een relatief eenvoudige manier afbreekbaar zijn. Omwille van het 'tijdelijke' karakter van de constructie is het eveneens niet wenselijk dat de gevel van het 'permanent' vergunde gebouw waartegen deze constructie wordt aangebouwd onherroepelijk wordt aangetast doordat deze wordt opgebroken door constructieve wijzigingen.

De constructie is steeds ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De bouwhoogte ervan wordt daarom strikt beperkt tot één bouwlaag met een beperkte bouwhoogte van 5m.

Om een gesloten horecaconstructie te kunnen bouwen, is het niet alleen noodzakelijk om een vergunning te bekomen. Er is ook een toelating van de stad nodig om het openbaar domein in te nemen en daarvoor kan er een concessieovereenkomst worden opgemaakt tussen de eigenaar van het pand en de stad.

2.3 MATERIALISATIE

ART. 17 DUURZAAM MATERIAALGEBRUIK

Het materiaalgebruik van alle onderdelen van een gebouw, constructie, afsluiting of aanleg moet duurzaam, kwalitatief, constructief en esthetisch verantwoord zijn.

Het materiaalgebruik bepaalt in belangrijke mate de beeldkwaliteit van een gebouw en de samenhang van het gebouw met zijn omgeving. Elk materiaal heeft een aantal karakteristieken en eigenschappen die de duurzaamheid, de kwaliteit, de bouwtechnische prestaties van een constructie en de esthetiek bepalen. Materialen met een positieve evaluatie op vlak van hierboven vermelde karakteristieken, krijgen voorrang. Materialen die negatief scoren, bv. op vlak van duurzaamheid, worden niet toegelaten. Een voorbeeld hiervan zijn materialen met een lage energetische reflectiefactor, zoals asfalt of roofing, omdat ze een negatieve invloed hebben op de stedelijke opwarming.

ART. 18 MATERIAALGEBRUIK VAN BESTAANDE GEVELS

§1 Bij het schilderen, bepleisteren of kaleien van een voorgevel moeten elementen en decoraties die niet bedoeld zijn om beschilderd, bepleisterd of gekaleid te worden, zoals natuursteen of arduinen plinten en dorpels, onbepleisterd, onbeschilderd en ongekaleid blijven. Het veranderen van buitenschrijnwerk mag de historische beeldwaarde van de gevels niet verstoren door zijn materiaalgebruik, maatvoering en/of indeling.

§2 Omwille van de stedelijke opwarming, de beeldkwaliteit en de historische waarde moet de lichte kleurstelling van bepleisterde en geschilderde gevels bewaard of hersteld worden.

§3 In de volgende gevallen is het niet toegelaten om bepleistering, schilderwerk, gevelbekleding of een andere afwerking, al dan niet in combinatie met buitenisolatie aan te brengen op voorgevels:

- indien de voorgevel is opgetrokken in natuursteen of in polychroom metselwerk, indien de voorgevel is afgewerkt met simili (d.i. natuur- steenimitatie in cement) of indien de voorgevel decoratieve tegeltableaus bevat;
- bij voorgevels met decoratieve elementen zoals stuc-, baksteen-, metaaldecoraties, tenzij het enkel om schilderwerken gaat;
- indien de voorgevel deel uitmaakt van een groter architectonisch geheel, bv. bij uniforme rij- of koppelbebouwing of meergezinsgebouwen, tenzij dit geheel als één aanvraag wordt ingediend.

Voor gebouwen en relicten in CHE-gebied of voor gebouwen die aangeduid zijn in bepaalde inventarissen of beschermingen zoals opgenomen in art. 8, geldt een wenselijkheid van behoud. De voorschriften in dit art. 18 leggen aanvullende voorwaarden op voor alle bestaande gevels, zowel deze waar art. 8 van toepassing is als andere bestaande voorgevels.

Het wijzigen van het buitenschrijnwerk, de kleur en het materiaal van een gevel hebben een grote impact op de uiteindelijke beeldwaarde van het gebouw en de kwaliteit van de gevelafwerking. De wijzigingen mogen het oorspronkelijk bedoelde en historisch waardevolle karakter van de gevel niet tenietdoen.

ART. 19 LEVENDIG STRAATBEELD

§1 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 raamopening(en) in de straatgevel heeft (hebben) een gezamenlijke minimale oppervlakte van 2m².

§2 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;

§3 Gevelafsluitingen aan de voor- of zijgevel van handelsruimtes die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg moeten een visueel doorzicht hebben van minimum 50%.

§4 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.

Een levendige straat is een aangename straat om in te wonen of te wandelen. Het gelijkvloers van elke nieuwbouw, herbouw of grondige verbouwing, dat rechtstreeks grenst aan de openbare weg (en dus geen voortuin heeft), moet daarom minstens één levendige functie, zoals een verblijfs- of handelsruimte, hebben die aan de straat grenst en die met de straat en haar gebruikers een relatie aangaat. Dit kan bv. via een raam dat een minimale oppervlakte moet beslaan. Bergplaatsen, garages, entree- en circulatieruimtes, sanitaire ruimtes en kleedruimtes worden niet beschouwd als een levendige functie.

Bij woningen smaller dan 5m is het wel mogelijk om net achter de voorgevel een fietsenberging te plaatsen, op voorwaarde dat het ontwerp een contact tussen de straat en de woning voorziet. Dit kan door bv. de berging te combineren met een andere functie of door voldoende beglazing of openheid te voorzien tussen de verblijfsruimte, de fietsenberging en de straat.

Een handelszaak kan een grote bijdrage leveren aan een levendig straatbeeld. Daarom is het belangrijk dat winkels een etalage of gebruikruimte hebben naar de straat. Het is ook niet de bedoeling dat ramen worden afgeplakt of dat er winkelrekken voor worden geplaatst zodat men vanaf het openbaar domein niet kan binnenkijken in de handelszaak. Om te verhinderen dat deze zaken 's nachts blinde vlekken vormen, is het van even groot belang dat de gevelafsluitingen een visueel doorzicht laten (bv. openmazige rolluiken), waardoor de ruimte achter het rolluik ook na sluitingstijd zichtbaar is.

Toegangspoorten in gevels die aan de openbare weg grenzen, bv. naar autobergplaatsen, zijn slechts toegelaten als de gevel een minimale breedte heeft van 7m. In deze gevels is er naast de poort immers nog voldoende ruimte voor het inpassen van een levendige functie.

ART. 20 NIET-ZAAKGEBONDEN PUBLICITEIT

§1 Niet-zaakgebonden publiciteit is enkel toegelaten op wachtgevels, afsluitingen van onbebouwde percelen en steigerdoeken.

§2 Niet-zaakgebonden publiciteit op wachtgevels en afsluitingen van onbebouwde percelen is verboden in CHE-gebied, binnen een straal van 50m van beschermde monumenten, binnen stads- of dorpsgezichten of binnen een beschermd landschap.

§3 Niet-zaakgebonden publiciteit is niet toegelaten op wachtgevels en werfafsluitingen indien het aangrenzende onbebouwde perceel al een feitelijk en permanent gebruik kent als tuin, terras, parking of buurtpark.

§4 Het plaatsen van niet-zaakgebonden publiciteit op wachtgevels is onderworpen aan elk van de volgende voorwaarden:

- de maximale, totale oppervlakte van de borden bedraagt nooit meer dan de helft van de geveloppervlakte en heeft een totale, maximale oppervlakte van 36m²;
- de borden worden volledig tegen de constructie aangebracht en zijn minimum 0,50m van de gevelranden verwijderd.

§5 Het plaatsen van niet-zaakgebonden publiciteit op werfafsluitingen en afsluitingen van onbebouwde percelen is onderworpen aan elk van de volgende voorwaarden:

- de hoogte van de publiciteit blijft beperkt tot maximaal 4m ten opzichte van het aangrenzende maaiveld en de lengte blijft beperkt tot maximaal 1/3 van de totale lengte van de afsluiting met een totale, maximale oppervlakte van 36m²;
- enkel klemtoonverlichting is toegelaten van boven naar beneden;
- bijkomend geldt voor werfafsluiting dat deze beperkt wordt tot de noodzakelijke periode van de werken.

§6 Voor publiciteit op steigerdoeken gelden elk van de volgende specifieke inrichtingsvoorwaarden:

- de publiciteit betreft bouwgebonden activiteiten;
- de publiciteit mag enkel gevoerd worden indien een vergunning werd verleend voor het uitvoeren van gevelwerken op het betrokken perceel of het bewijs kan worden geleverd van meldingsplichtige of niet-vergunningsplichtige gevelwerken;
- bijkomend geldt voor steigerdoeken aan gebouwen gelegen in CHE-gebied, binnen een straal van 50m van beschermde monumenten, binnen stads- of dorpsgezichten of binnen een beschermd landschap dat de publiciteit op deze steigerdoeken maximaal 2/3 van de volledige oppervlakte van het doek mag beslaan. Minimaal 1/3 van de oppervlakte van de steigerdoek wordt voorzien van een fotosimulatie van de nieuwe toestand;
- de publiciteit op steigerdoeken kan slechts worden vergund voor de noodzakelijke periode van de steigerwerken.

ART. 21 ZAAKGEBONDEN PUBLICITEIT /

§1 Voor zaakgebonden publiciteit gelden volgende algemene principes:

- ze is enkel toegelaten op steigerdoeken, op gevels (gelijklopend met, haaks op of op vaste uitsprongen aan de gevel) en op reclamezuilen;
- de grootte (breedte, hoogte, doorlopend of uitgesneden letters of logo, ...) moet steeds in verhouding zijn met de maat van het gebouw;
- in CHE-gebied, binnen een straal van 50m van beschermde monumenten, voor inventarispannen en beschermde monumenten en binnen stads- of dorpsgezichten geldt dat publiciteit op het gevelvlak enkel mag bestaan uit losse letters;
- publiciteit mag enkel worden verlicht met klemtoonverlichting. Losse letters of logo's mogen voorzien zijn van inwendige verlichting. Flits- of knipperlichten, lichtkranten of laserverlichting zijn niet toegelaten.

§2 Voor de plaatsing van zaakgebonden publiciteit in het gevelvlak en aan vaste uitsprongen, geldt dat:

- ze minimum 0,60m verwijderd moet blijven van de perceelsgrenzen;
- ze niet voor gevelopeningen mag worden geplaatst of gevelornamenten mag bedekken. Indien ze geplakt of gespoten wordt op een gevelopening mag ze maximaal 50% van de opening bedekken en geen raamkaders bedekken.

§3 Voor de plaatsing van zaakgebonden publiciteit haaks op het gevelvlak, geldt dat:

- een banier moet worden geplaatst:
 - o binnen de zone tussen 2,60m boven het aangrenzende maaiveld en de 3de verdieping;
 - o binnen een afstand van maximum 0,60m ten opzichte van de gevel;
 - o op minstens 0,60m van de perceelsgrens.
- een lichtbak aan de volgende voorwaarden van afmetingen moet voldoen:
 - o maximum 0,60m hoog;
 - o maximum 0,60m uit de gevel;
 - o minimum 0,60m gelegen van de perceelsgrens.

§4 Reclamezuilen zijn enkel toegelaten in de zones die op bestemmingsplannen voor industrie bestemd zijn. Verlichting van reclamezuilen gebeurt enkel met klemtoonverlichting of inwendige verlichting.

Publiciteit heeft een grote impact op het straatbeeld en mag geen afbreuk doen aan de globale beeldkwaliteit van een straat. Ze moet daarom beperkt en discreet blijven in omvang en uitstraling. De twee bovenstaande artikelen willen verrommeling van het straatbeeld tegengaan en de harmonie van de publiciteit met het straatbeeld verzekeren. Deze twee artikelen doen geen uitspraak over publiciteitsinrichtingen of uithangborden die vrijgesteld zijn van een omgevingsvergunning (volgens het Besluit Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is van 16/7/2010 en latere wijzigingen), zoals o.a. verkiezingspubliciteit, niet-lichtgevende uithangborden van maximaal 4m², door de overheid beschikbaar gestelde dragers met het oog op socioculturele en politieke affichage, sensibiliseringsacties of voortvloeiend uit wettelijke bepalingen. Deze vrijgestelde handelingen zijn wel opgenomen in het politiereglement van stad Mortsel.

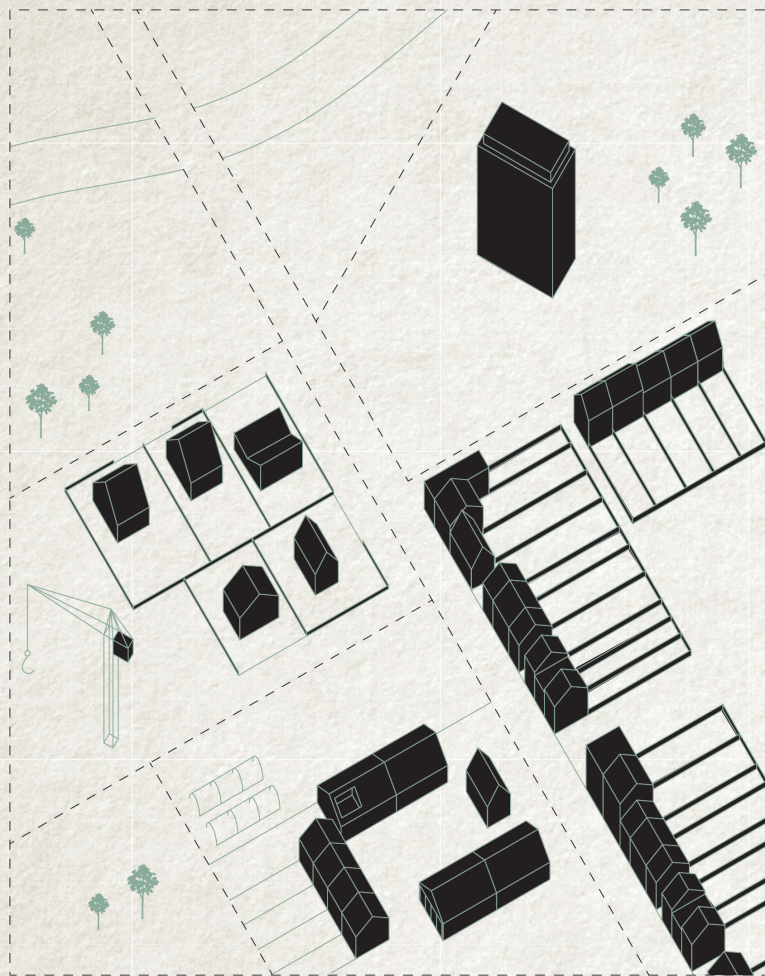
Publiciteit mag in geen geval de verkeersveiligheid en/of de leef-, woon- en beeldkwaliteit in het gedrang brengen. Alle zaakgebonden publiciteit moet worden verwijderd zodra er een einde wordt gesteld aan de activiteit waarop zij betrekking heeft, behalve wanneer zij een cultuurhistorische waarde heeft.

Eén dynamisch lichtbord voor meerdere bedrijven kan een betere uiting zijn van het ruimtelijk beeld dan een bos van logo's. Daarom worden reclamezuilen in industriezones toegelaten. In zeer uitzonderlijke gevallen kan een reclamezuil ook toegestaan worden in de centrumstraten van Mortsel mits er op geen enkele andere manier voldoende visibiliteit kan worden gecreëerd zoals het geval is bij winkelgalerijen met een zeer beperkte gevelbreedte.

Wanneer bij publiciteit gebruik wordt gemaakt van verlichting moet deze ook voldoen aan de voorschriften van art. 68.

LEVENDIGE WOONWIJKEN

BOUWCODE STAD MORTSEL - DEEL 3



LEVENDIGE WOONWIJKEN

BOUWCODE STAD MORTSEL - DEEL 3

ZELFSTANDIGE WOONEENHEID

Basiswoonkwaliteit garanderen



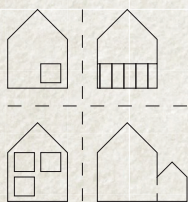
BESCHERMEN EENGEZINSWONING

Behoud eengezinswonen en zorgwonen



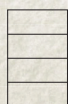
VERBREDEN WOONAANBOD

Woontypes aanbieden voor diverse gezinsvormen



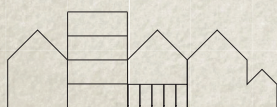
MEERGEZINSWONINGEN

Criteria meergezinswoningen



GROOTSCHALIGE PROJECTEN

Groennorm en voorzieningen opleggen bij grotere projecten



Mortsel moet een mooie stad blijven, maar het moet er ook aangenaam leven zijn. De beeldkwaliteit van de bebouwde omgeving is belangrijk, maar de woonkwaliteit van die omgeving is dat evenzeer. In dit deel worden de kwaliteitscriteria van het wonen stapsgewijs opgebouwd in vijf stappen of onderdelen.

1. We starten met de criteria voor de kleinste schaal van het wonen, een **zelfstandige wooneenheid** (studio, appartement of woning). Een wooneenheid met voldoende woonkwaliteit beschikt over een aantal basiskwaliteiten die de ruimte optimaal maken voor de mens. Iedereen heeft het recht om te wonen of te verblijven met voldoende comfort en hygiëne. Ruimtes moeten voldoende groot zijn, over voldoende licht, lucht en uitzicht beschikken. Elke wooneenheid heeft nood aan een minimale buitenruimte. En elke wooneenheid moet toegankelijk blijven. Bovendien verwacht een gebruiker praktische ruimtes die beantwoorden aan welomschreven functionele eisen, die correct geproportioneerd zijn en in goede relatie tot elkaar staan.

2. Om het wonen voor gezinnen in Mortsel blijvend mogelijk en betaalbaar te houden, moeten er ook voor hen voldoende ruime woningen beschikbaar zijn. De **eengezinswoning wordt in deze verordening daarom beschermd**. Het is verboden om deze woningen om te vormen tot meergezinswoningen of ze voor een andere functie dan het wonen te gebruiken.

3. Er zijn anderzijds ook steeds meer 'nieuwe gezinnen' en andere, dan de traditionele woonvormen. Het beschermen van de eengezinswoningen mag deze

nieuwe trends in het wonen niet belemmeren. Samenhuizen, het delen van een woning door meerdere mensen als één gezin; levenslang wonen, zorgwonen, ... blijven mogelijk in een 'eengezinswoning'. Zo willen we het woonaanbod in Mortsel verbreden. Deze varianten op de gezinswoning vragen echter om specifieke voorschriften die de woonkwaliteit garanderen en die ervoor zorgen dat de leefkwaliteit van de omgeving verzekerd blijft.

4. Hoewel wonen voor (nieuwe, verbrede) gezinnen op de eerste plaats komt, kunnen we ook niet blind zijn voor de trend naar kleinere wooneenheden en de nood aan verdichting waar **meergezinswoningen** aan voldoen. Meergezinswoningen zijn in zekere zin een stapeling/ schakeling van verschillende zelfstandige wooneenheden. Ook meergezinswoningen moeten aan kwaliteitsnormen voldoen, maar doordat zij een som zijn van meerdere zelfstandige wooneenheden, kunnen bepaalde kwaliteiten (zoals buitenruimte) gemeenschappelijk worden georganiseerd.

5. Ten slotte worden ook voor **grootschalige projecten** kwaliteits-eisen bepaald. Vanaf een bepaalde grootte zijn er opportuniteiten om een project ook betekenis te geven op schaal van de buurt. Concreet betekent dit de realisatie van aan het wonen verwante voorzieningen voor de hele buurt, zoals publieke groenruimte.

3.1 ZELFSTANDIGE WOONEENHEID

ART. 22 SAMENSTELLING EN MINIMALE OPPERVAKTES VAN EEN ZELFSTANDIGE WOONEENHEID

§1 Een zelfstandige wooneenheid bestaat uit één of meerdere verblijfsruimtes, is voorzien van een wc, bad of douche en kookgelegenheid en heeft een netto-vloeroppervlakte van minimaal 35m².

§2 De netto-vloeroppervlakte van de eet- en woonruimte van een zelfstandige wooneenheid is minimaal 14m² indien een afzonderlijke keuken aanwezig is, en 18m² indien dat niet zo is. De minimale netto-vloeroppervlakte van de eet- en woonruimte wordt vermeerderd met 5m² per slaapruiimte.

§3 Indien een zelfstandige wooneenheid over een afzonderlijke keuken beschikt, heeft deze een netto- vloeroppervlakte van minimaal 6m².

§4 Indien een zelfstandige wooneenheid over een afzonderlijke slaapruiimte beschikt, heeft deze een netto-vloeroppervlakte van minimaal 10m². Eventuele bijkomende slaapruiimtes hebben een netto-vloeroppervlakte van minimaal 6,50m².

§5 Elke zelfstandige wooneenheid moet over een bergruimte beschikken in de wooneenheid. De bergruimte heeft een netto-vloeroppervlakte van minimum 1m² per slaapruiimte.

Een zelfstandige wooneenheid kan een studio, appartement, of woning zijn, zolang ze voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in het artikel. De minimale oppervlakte van een zelfstandige wooneenheid is essentieel om te garanderen dat er op een gezonde en kwalitatieve manier kan worden gewoond. De verordening legt voor een zelfstandige wooneenheid een minimumoppervlakte vast van 35m². De netto-vloeroppervlakte van de eet- en woonruimte zonder keuken is minimaal 14m². Voor elke afzonderlijke slaapruiimte moet de eet- en woonruimte 5m² groter zijn, dus 19m² voor 1 slaapruiimte, 24m² voor 2 slaapruiimtes, ... Alle oppervlaktes zijn minimummaten (en geen streefwaarde) voor de kleinste woongelegenheden. Afhankelijk van de verdiepingsoppervlakte, de verhouding ervan en in het geval van bestaande gebouwen of de bouwstructuur, kan een hogere minimale vloeroppervlakte aanbevolen worden.

ART. 23 MINIMALE VRIJE HOOGTES

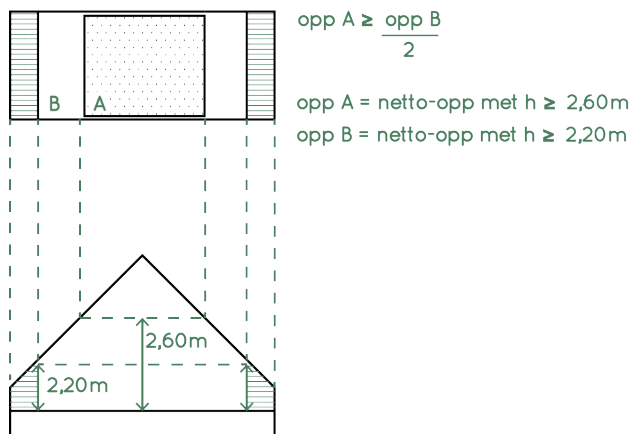
§1 Bij nieuwbouw, herbouw, functiewijziging of voor elke nieuwe ruimte bij uitbreiding, gelden onderstaande minimale vrije hoogtes:

- horeca- of handelsruimtes en verblijfsruimtes met uitzondering van keukens: 2,60m;
- keuken en sanitaire ruimte: 2,40m;
- overige ruimte: 2,20m;
- kruipkelder: 0,60m;
- bergplaatsen kleiner dan 6m²: geen hoogtevereisten.

§2 Onder schuine daken moet minstens de helft van de netto-oppervlakte van de verblijfs-, horeca-, of handelsruimte, te meten vanaf 2,20m, een hoogte hebben van 2,60m.

§3 Onverminderd de voorwaarden uit §1 mag het vloerniveau van een kelderruimte maximum 1,10m onder het niveau van het aangrenzende maaiveld liggen om in aanmerking te komen als verblijfsruimte.

§4 De vergunningverlenende overheid kan in een aantal specifieke gevallen een andere vrije hoogte toestaan.



Een ruimte die langdurig gebruikt wordt als woon- of werkplaats moet voor haar bewoners en gebruikers voldoende kwalitatief zijn. Een voldoende grote vrije hoogte voor (verblijfs)ruimtes garandeert dat elk vertrek over een minimale verblijfskwaliteit beschikt. Bovendien zijn gebouwen met een grotere vrije hoogte meer flexibel naar toekomstige aanpassing, hergebruik of functiewijziging. Het opleggen van minimale vrije hoogtes verlengt de functionele levensduur van gebouwen en zorgt voor meer duurzame gebouwen.

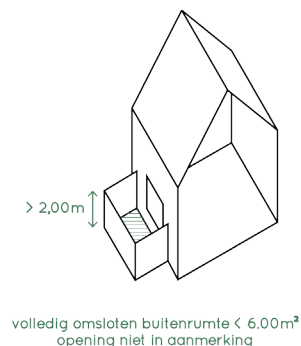
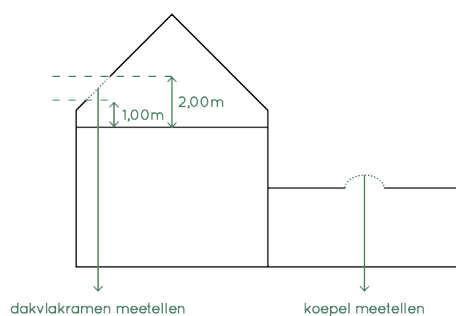
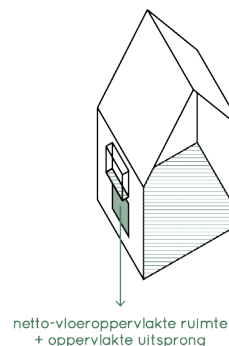
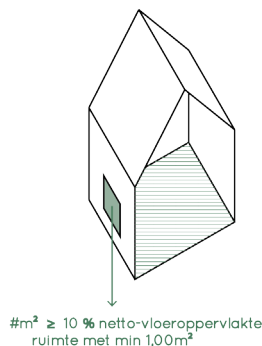
In een aantal specifieke gevallen kunnen lagere vrije hoogtes ook aanvaardbaar zijn, bv. bij functiewijzigingen van bestaande handelspanden met een lagere vrije hoogte, bij ruimtes onder een duplex, ... In die gevallen kan de vergunningverlenende overheid een andere minimale vrije hoogte toestaan.

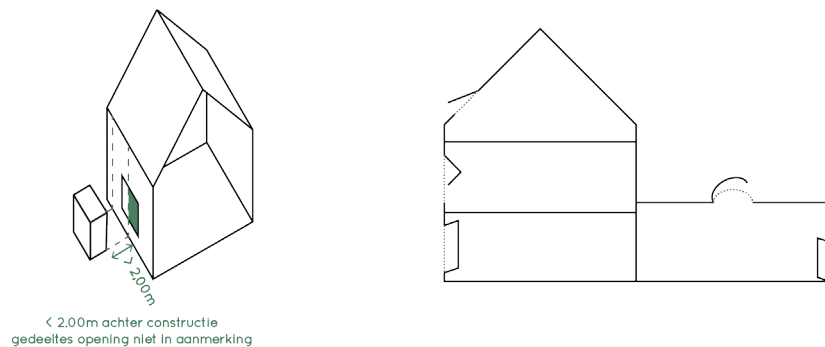
ART. 24 MINIMALE LICHTINVAL EN LUCHTTOEVOER

§1 Elke verblijfsruimte moet openingen hebben voor de toetreding van daglicht en zicht. Deze openingen moeten voorzien zijn van een doorzichtige en lichtdoorlatende oppervlakte. De oppervlakte van de openingen is minimaal 10% van de netto-vloeroppervlakte van de ruimte, met een minimum van 1m².

§2 De berekening van de oppervlaktes van deze openingen heet daglichtberekening en moet voldoen aan onderstaande voorwaarden:

- de oppervlakte van eventuele uitsprongen die zich direct boven de daglichtopening van de verblijfsruimte bevinden, moet voor de daglichtberekening worden opgeteld bij de netto-vloeroppervlakte van de verblijfsruimte;
- dakvlakramen in schuine daken mogen worden meegeteld als ze zich tussen 1m en 2m boven het loopvlak van de verblijfsruimte bevinden. Dakkoepels tellen enkel mee bij de daglichtberekening wanneer er andere verticale of schuine openingen voorzien zijn in dezelfde verblijfsruimte;
- in de berekening komen enkel deze verticale ramen, schuine dakramen of opengaande dakkoepels in aanmerking die rechtstreeks (of hun delen) uitmonden in open lucht. Openingen die uitmonden op een volledig omsloten buitenruimte van minder dan 6m² komen niet in aanmerking. Met een volledig omsloten buitenruimte wordt bedoeld een buitenruimte waarvan alle begrenzingen hoger zijn dan 2m boven het vloerpeil van de te beschouwen ruimte;
- gedeeltes van de opening die zich binnen de 2m van een constructie bevinden, tellen niet mee voor de daglichtberekening.





§2 Elke verblijfsruimte moet minimaal één te openen gevel- of dakdeel hebben zodat de ruimte op natuurlijke wijze kan worden geventileerd. Deze opening moet aan elk van de volgende eisen voldoen:

- de opening moet volledig afsluitbaar zijn door middel van een draaiend of schuivend venster, deur of luik;
- de opening mondt direct uit in de open lucht.

Voldoende daglichttoetreding, gecombineerd met uitzicht en voldoende ventilatie van de woning met verse lucht zijn basisvoorwaarden voor de gezondheid van de bewoners en voor een minimum verblijfskwaliteit van elke woning. De verordening legt daarom duidelijke randvoorwaarden op voor de minimale lichttoetreding en verluchting voor verblijfsruimtes. Elke verblijfsruimte moet minstens één opening hebben voor de toetreding van daglicht en zicht en één te openen gevel- of dakdeel, waardoor verse lucht in het vertrek kan. De verluchting mag ook via een ventilatiesysteem gebeuren zoals dat bij passiefbouw gewenst is en conform de EPB-regelgeving. Een opengaand raam is echter niet in conflict met de passiefhuisstandaard en geeft meer mogelijkheid tot zomerventilatie. Hiervoor kan de vergunningverlenende overheid een afwijking toestaan.

ART. 25 MINIMALE BUITENRUIMTE

§1 Bij nieuwbouw, herbouw, vermeerdering van het aantal wooneenheden of functiewijziging naar wonen moet elke zelfstandige wooneenheid over een kwalitatieve buitenruimte beschikken. De netto-vloeroppervlakte van deze buitenruimte is minimaal 2m² per verblijfsruimte van de zelfstandige wooneenheid, met een minimale oppervlakte van 4m² en een minimale diepte van 1m.

§2 Bestaande buitenruimtes bij zelfstandige wooneenheden mogen niet verkleind worden tot onder de in §1 genoemde minimale oppervlakte.

§3 De buitenruimte per zelfstandige wooneenheid kan privaat zijn, maar de buitenruimtes kunnen ook worden gekoppeld tot een gemeenschappelijke buitenruimte. Een gemeenschappelijke buitenruimte moet ofwel direct toegankelijk zijn vanuit de zelfstandige wooneenheden die er op aangewezen zijn, ofwel toegankelijk zijn via een gemeenschappelijke ruimte. De netto-vloeroppervlakte van deze gemeenschappelijke buitenruimte is minimaal 20m².

Door buitenruimtes voor elke wooneenheid te verplichten, willen we het wonen in de stad aantrekkelijker maken. De buitenruimtes moeten wel voldoende groot zijn om effectief bruikbare, kwalitatieve buitenruimtes te zijn. Daarom wordt er een minimale oppervlakte opgelegd, gekoppeld aan het aantal verblijfsruimtes. Op die manier geldt dat hoe groter de woning is, hoe meer buitenruimte moet worden voorzien. Daarnaast wordt ook een minimale diepte opgenomen om een effectief bruikbare, kwalitatieve buitenruimte te garanderen.

Deze logica wordt ook gevolgd wanneer de verschillende verblijfsruimtes niet als afzonderlijk afsluitbare ruimtes worden voorzien. Wanneer een loft bv. bestaat uit een woonruimte, keuken, twee slaapruimtes en een afzonderlijke badkamer, geldt dit als vier verblijfsruimtes (ook al lopen deze in elkaar over) en moet de buitenruimte minimum 8m² groot zijn.

Wanneer het niet mogelijk is om een kwalitatieve buitenruimte privaat te ontwikkelen, kunnen de buitenruimtes ook worden gekoppeld tot een gemeenschappelijke buitenruimte.

ART. 26 TOEGANG TOT DE WOONEENHEID

§1 Elke zelfstandige wooneenheid moet rechtstreeks of via een gemeenschappelijke circulatieruimte (binnen of buiten) toegankelijk zijn vanaf de openbare weg. Indien de gevel deel uitmaakt van een aaneengesloten bebouwing en de gevel een breedte heeft van minder dan 5m mag de zelfstandige wooneenheid toegankelijk zijn via een fietsstalplaats, rekening houdend met de bepalingen uit art. 19.

§2 Bij nieuwbouw moet elke circulatieruimte een vrije doorgang hebben van minimaal 0,90m.

§3 Zelfstandige wooneenheden in gemengde gebouwen moeten worden voorzien van een aparte toegang. Voor percelen van gemengde gebouwen met een grondoppervlak kleiner dan 65m² of een gevelbreedte kleiner dan 5m kan de vergunningverlenende overheid op gemotiveerd verzoek van de aanvrager een uitzondering op deze bepaling toestaan.

§4 Elke wooneenheid moet minstens toegankelijk zijn via een circulatieruimte of verblijfsruimte.

§5 De bereikbaarheid van iedere bouwlaag met een verblijfsruimte of terras moet via een vaste trap en/of helling verzekerd zijn.

§6 Elk (dak)terras moet toegankelijk zijn via een volwaardige toegang, zoals een deur, schuifdeur, draaideur, opengaand raam tot aan de vloer. Bij dakterrassen zijn ook toegangen via openschuivende koepels toegelaten, mits deze bereikbaar zijn met een vaste trap.

Vanuit het oogpunt van de woonkwaliteit moet elke zelfstandige wooneenheid een eigen toegang hebben vanaf de straat of vanaf een gemeenschappelijke circulatieruimte (bv. binnenstraat, patio, binnentuin, trappenhal, gang...). Het is niet de bedoeling dat een wooneenheid slechts via een andere woning of via gemeenschappelijke ruimtes zoals garages, washokken, bergingen, ... toegankelijk is. Elke zelfstandige wooneenheid is autonoom bereikbaar en kan los van andere functies of een andere wooneenheid functioneren.

Een studio, appartement of woning mag niet uitsluitend via een garage of bergruimte toegankelijk zijn, maar wel via een fietsstalplaats. Voor een kamer mag de toegang ook gebeuren via een verblijfsruimte, maar de toegang mag niet uitsluitend gebeuren via een afgesloten autoparkeerplaats (garage) of andere bergruimte dan een fietsstalplaats.

Eén van de hoofdoorzaken van leegstand boven handelszaken is het gebrek aan een afzonderlijke toegang naar de bovenliggende verdiepingen. Dit zorgt ervoor dat woningen boven de winkels praktisch onverhuurbaar worden, met leegstand als gevolg. Het bevorderen van wonen boven winkels begint bij de toegankelijkheid van de bovenliggende verdiepingen. De verordening legt daarom op dat elke woning een aparte toegang moet hebben. Bij percelen met een oppervlakte kleiner dan 65m² is een afzonderlijke toegang niet verplicht. Hiervoor kan uitzonderlijk ook een toegang via de handelsruimte worden toegestaan. Toch moeten ook hier de bovenliggende verdiepingen minstens ontsloten worden door middel van een vaste trap. Uitschuifbare trappen bieden onvoldoende wooncomfort.

3.2 EENGEZINSWONING

ART. 27 TE BESCHERMEN EENGEZINSWONING

§1 In deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt een eengezinswoning beschouwd als een te beschermen eengezinswoning als de netto-vloeroppervlakte van de eengezinswoning maximum 180m² bedraagt.

§2 Een te beschermen eengezinswoning mag worden omgevormd tot zorgwoning (conform art. 30), hospitawoning (conform art. 31), kamerwoning (conform art. 32) of een cohousingproject (conform art. 34).

§3 De vergunningverlenende overheid kan andere vormen van een verbreding van het woonaanbod in een te beschermen eengezinswoning toestaan.

Een divers aanbod van woningtypes en -groottes vormt de beste garantie dat iedereen een geschikte woning vindt. Om ook voor gezinnen met kinderen een voldoende woonaanbod te kunnen garanderen, moet het bestaande aanbod aan gezinswoningen worden beschermd tegen willekeurige opsplitsing tot kleinere entiteiten, samenvoeging tot een groter ontwikkelingsproject of omvorming naar andere functies. Niet de woning op zich, maar de woonfunctie met koppeling aan de huisvestingsoppervlakte, wordt beschermd. Onderstaande artikelen werken dit verder uit en verbieden het omvormen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning of volledig andere functie. Om een diversiteit aan woonvormen te stimuleren, wordt een verbreding van het woonaanbod door de omvorming van een gezinswoning naar zorgwoning, hospitawoning, kamerwoning, en een cohousingproject wel toegestaan. Gezien deze opsomming sterk conjunctureel bepaald is, kan de vergunningverlenende overheid andere vormen van een verbreding van het woonaanbod toestaan.

ART. 28 VERBOD OP HET OMVORMEN VAN EEN TE BESCHERMEN EENGEZINSWONING TOT EEN MEERGEZINSWONING

Een te beschermen eengezinswoning mag niet worden omgevormd een meergezinswoning. Een te beschermen eengezinswoning die tijdelijk wordt omgevormd tot zorgwoning (conform art. 30), hospitawoning (conform art. 31), kamerwoning (conform art. 32) of een cohousingproject (conform art. 34) mag evenmin worden omgevormd tot een meergezinswoning.

Het omvormen of gebruiken van een te beschermen eengezinswoning als zorgwoning, hospitawoning of kamerwoning wordt niet beschouwd als het omvormen tot een meergezinswoning. Deze vormen van wonen hebben een beperkte impact op indeling en opbouw van de eengezinswoning en kunnen gemakkelijker terug ongedaan worden gemaakt, zodat het gebouw nadien opnieuw als een eengezinswoning kan functioneren. Ook een cohousingproject wordt niet beschouwd als een meergezinswoning. Het omvormen van een eengezinswoning tot cohousingproject is dus wel mogelijk. Cohousing wordt algemeen gezien als een meer duurzame, want compactere manier van wonen en staat het gebruik van de eengezinswoningen door jonge gezinnen niet in de weg. Het omvormen van de eengezinswoningen tot een cohousingproject valt dus nog binnen de doelstellingen van het beleid om het wonen voor gezinnen in Mortsel aantrekkelijk te houden.

ART. 29 VERBOD OP FUNCTIEWIJZIGINGEN VAN TE BESCHERMEN EENGEZINSWONINGEN

De hoofdfunctie van een te beschermen eengezinswoning is wonen. Het is verboden deze hoofdfunctie te wijzigen naar een andere hoofdfunctie, met uitzondering van de functie gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Wanneer een nevenfunctie in een te beschermen eengezinswoning ingevoerd wordt en er is een buitenruimte aanwezig, dan moet deze buitenruimte rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de wooneenheid.

De hoofdfunctie van een te beschermen eengezinswoning is wonen en deze functie mag (op een aantal uitzonderingen na) niet gewijzigd worden. Het invoeren van een nevenfunctie voor deze woningen is toegelaten wanneer voldaan wordt aan een aantal voorwaarden vanuit de Vlaamse regelgeving.

3.3 VERBREDE VAN HET WOONANBOD

ART. 30 ZORGWONING

§1 Een zorgwoning is een zelfstandige wooneenheid zoals gedefinieerd volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

§2 Het omvormen van een eengezinswoning naar een zorgwoning is meldingsplichtig.

De definitie van zorgwoning die in deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt gehanteerd, is deze zoals opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) art. 4.1.1, 18°, op datum van inwerkingtreding van de verordening. Op het moment dat de zorgsituatie wordt beëindigd, wordt het pand opnieuw een eengezinswoning.

ART. 31 HOSPITAWONING

§1 In deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt een hospitawoning beschouwd als een zelfstandige wooneenheid die voldoet aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- de eigenaar (of houder van een zakelijk recht op de zelfstandige wooneenheid) heeft zijn hoofdverblijfplaats in de zelfstandige wooneenheid;
- de eigenaar (of houder van een zakelijk recht op de zelfstandige wooneenheid) verhuurt maximaal twee kamers (zoals omschreven in art. 33) in de zelfstandige wooneenheid aan personen die geen deel uitmaken van zijn gezin;
- het geheel van de ruimtes van de hospitawoning die niet als kamer worden verhuurd, wordt de hoofdwooneenheid genoemd. Voor elke ontbrekende voorziening (respectievelijk wc, bad/douche, kookgelegenheid) in de kamer moet in de hoofdwooneenheid van de hospitawoning een gemeenschappelijke voorziening aanwezig zijn die ook ter beschikking staat van de kamerbewoner.

§2 Een omgevingsvergunning voor een hospitawoning kan maar verleend worden indien de eigenaar (of een andere zakelijk gerechtigde) van de zelfstandige wooneenheid gedomicilieerd is in de hospitawoning. Het bewijs van eigendom of zakelijk recht wordt toegevoegd aan het aanvraagdossier.

§3 Een omgevingsvergunning voor een hospitawoning is maximum 5 jaar geldig. Een hernieuwing van de vergunning kan worden aangevraagd.

Een eengezinswoning kan in de loop der jaren te groot worden voor zijn bewoners. De kinderen zijn het huis uit en er is een kamer vrij die kan worden verhuurd. Op die manier krijgt de kamer een tweede leven en werken we samen aan verdichting binnen het bestaande patrimonium. Om onder dit artikel te kunnen vallen, is streng vastgelegd dat er maximaal twee kamers kunnen worden verhuurd. Dit is nodig om de woonkwaliteit te blijven garanderen en ervoor te zorgen dat de draagkracht van de buurt niet te veel wordt belast.

Er worden in diezelfde visie ook enkele voorwaarden bepaald waaraan de hospitawoning moet voldoen. De meeste kamers zullen verhuurd worden aan studenten. Hun studietraject duurt gemiddeld vijf jaar, wat de geldigheidsduur van de vergunning is. Nadien kan een nieuwe vergunning aangevraagd worden, die ook voor maximum vijf jaar geldig zal zijn.

ART. 32 KAMERWONING

§1 In deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt een kamerwoning beschouwd als een gebouw dat niet onder de definitie van hospitawoning valt en waarin minstens twee kamers (zoals omschreven in art. 33) aanwezig zijn, ongeacht of er andere functies en/of wooneenheden in het gebouw aanwezig zijn.

§2 Een kamerwoning moet:

- bij gebrek aan een kookgelegenheid in minstens één kamer, beschikken over een gemeenschappelijke keuken met een vloeroppervlakte van minimaal 1,50m² per inwoner, met een minimum van 6m²;
- bij gebrek aan een wc in minstens één kamer, beschikken over één wc per begonnen groep van vier kamers zonder wc;
- bij gebrek aan een douche of bad in minstens één kamer, beschikken over één badkamer of doucheruimte per begonnen groep van vier kamers zonder een douche of bad.

§3 De gemeenschappelijke keuken in een kamerwoning moet een vrije hoogte hebben van minimaal 2,60m bij nieuwbouw en minimaal 2,20m bij verbouwing van bestaande gebouwen.

In een stad zoals Mortsel is er ook nood aan kleinere woontypologieën, bv. door de vergrijzing en toenemende gezinsverdunding. Deze kleinere wooneenheden moeten echter nog steeds kwalitatief zijn met voldoende woongenot. Een kamerwoning bestaat uit minstens twee kamers, waarin de bewoner kan verblijven en slapen, maar is geen hospitawoning. De eigenaar van de kamerwoning heeft immers zijn hoofdverblijfplaats niet in de woning. De voorzieningen die de kamers niet hebben, zoals een kookruimte, wc, douche of bad worden gemeenschappelijk voorzien in het gebouw.

Onderstaand artikel bepaalt waaraan een kamer moet voldoen.

ART. 33 EEN KAMER

§1 Een kamer is een niet-zelfstandige wooneenheid die door de eigenaar (of houder van een zakelijk recht op het woongebouw) bestemd is om verhuurd of ter beschikking gesteld te worden (of die reeds ter beschikking gesteld of verhuurd is), én waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad of douche, kookgelegenheid.

§2 Een kamer kan maar worden toegelaten als ze deel uitmaakt van een kamerwoning of een hospitawoning.

§3 De totale vloeroppervlakte van een kamer bedraagt minimaal 12m². Per voorziening (een kookruimte, bad/douche) die toegevoegd wordt in de kamer wordt de totale vloeroppervlakte van de kamer vermeerderd met 3m².

§4 De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van een kamer mag niet lager zijn dan 2,20m, behoudens voor dat deel van de kamer dat de opgelegde minimale totale vloeroppervlakte overtreft.

Vanzelfsprekend moet de kamer voldoen aan de bepalingen geldende in de Vlaamse Wooncode.

ART. 34 COHOUSINGPROJECT

In deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt een cohousingproject beschouwd als een gebouw of gebouwen geheel waarin verschillende gezinnen of personen samenwonen en waarbij ze elk eigen privéruimtes hebben, naast minstens drie gemeenschappelijke verblijfsruimtes of twee gemeenschappelijke verblijfsruimtes en een tuin. Vides, open terrassen, garages, gemeenschappelijke bergingen, gemeenschappelijke gangen, traphallen en technische lokalen zijn geen gemeenschappelijke verblijfsruimtes.

Het begrip 'cohousingproject' verschilt van het begrip 'samenhuizen'.

Bij samenhuizen beslist een groep mensen om als 'duurzaam gezin' samen te leven in een bestaande eengezinswoning en geven ze een nieuwe interpretatie aan het begrip 'gezin'. Samenhuizen van meerdere personen in een bestaande eengezinswoning kan worden toegestaan wanneer deze personen op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben. Dit betekent dat:

- de bewoners elkaar kennen en ervoor kiezen om samen voor langere tijd een woning te delen;
- er één huurcontract is;
- elke bewoner er zijn/haar hoofdverblijfplaats en dus ook domicilie heeft;
- de woning niet fysiek wordt opgedeeld, noch door verbouwingen, noch door het creëren van afsluitbare onderdelen (kamers niet op slot - geen belcodes aan de deur - geen afzonderlijke brievenbussen).

Wanneer een dergelijke groep mensen of 'samenhuizers' samenwonen in een gezinswoning wordt dit niet beschouwd als het (vergunningsplichtige) 'wijzigen van het aantal woongelegenheden'. Er is voor het samenhuizen op zich dan ook geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

Wanneer 'samenhuizers' samen een woning bouwen of verbouwen, spreken we van een cohousingproject. Eigen aan een cohousingproject is de combinatie van het participatief proces met alle bewoners voor zowel planning en ontwerp van het project als voor management van de site en de uitgebreide gemeenschappelijke voorzieningen. Essentieel aan een cohousingproject is het aantal gemeenschappelijke verblijfsruimtes. Ruimtes zoals een tuin, speelruimte, vergaderlokaal, polyvalente ruimte, televisie- of computerruimte, kindercrèche, werkplaats, en dergelijke kunnen worden beschouwd als gemeenschappelijke verblijfsruimtes.

3.4 MEERGEZINSWONINGEN

ART. 35 MEERGEZINSWONING

§1 In deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt een meergezinswoning beschouwd als een gebouw bestaande uit minimum 2 zelfstandige wooneenheden en waarbij deze zelfstandige wooneenheden geen verblijfsruimtes delen.

§2 Elke nieuwe meergezinswoning en elke bestaande meergezinswoning, waarvan het aantal wooneenheden wordt verhoogd, moet minstens één zelfstandige wooneenheid met een minimum totale netto-vloeroppervlakte van 75m² bevatten.

§3 Een eengezinswoning die een netto-vloeroppervlakte heeft tussen 180 en 250m² mag worden omgevormd tot een meergezinswoning met maximum 2 zelfstandige wooneenheden.

§4 Binnen een meergezinswoning moeten alle ruimtes die onderdeel vormen van een wooneenheid, met uitzondering van garages, fietsstalplaats of bergplaatsen, één aaneengesloten geheel vormen. Ze mogen niet van elkaar gescheiden zijn door gemeenschappelijke ruimtes zoals traphallen.

§5 Ten minste de gelijkvloerse wooneenheden van elke nieuwe meergezinswoning vanaf 6 wooneenheden moeten voldoen aan de voorwaarden van 'aanpasbaar en aangepast bouwen', zoals gedefinieerd door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

Indien een gebouw minstens twee zelfstandige wooneenheden bevat, spreken we over een meergezinswoning. Het verschil tussen een meergezinswoning en een cohousingproject is dat meergezinswoningen geen gemeenschappelijke verblijfsruimtes hebben.

Bij 'aanpasbaar bouwen' bouwt de ontwerper de mogelijkheid in om een woongelegenheid zonder al te grote ingrepen en tegen een lage kost aan te passen aan wijzigende noden van de bewoners. Hierdoor kan de woning 'meegroeien' met zijn bewoners en is ze bruikbaar voor een wisselend publiek. De maatvoeringen voor aanpasbaar bouwen zijn afgeleid van de gebruiksruimtes voor rolstoelgebruikers, maar deze zijn comfortabel voor iedereen. Aanpasbare woningen garanderen toegankelijkheid en gebruiksgemak voor alle bewoners, van kinderen tot (over)grootouders. Dit principe van 'design for all' zorgt dat alledaagse zaken zoals het zwaarbeladen thuiskomen met kinderwagens en boodschappentassen, of een oma met looprek op bezoek heel wat gemakkelijker worden. Deze voorwaarden staan bij de goedkeuring van deze stedenbouwkundige verordening in het document "C 2008 Concepten voor sociale woningbouw" van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen VMSW. De fiets- en parkeernormen bij meergezinswoningen zijn opgenomen in art. 43 en 48.

ART. 36 AFVALBERGING BIJ EEN MEERGEZINSWONING

§1 Iedere meergezinswoning vanaf 5 zelfstandige wooneenheden moet in of buiten het gebouw op eigen perceel beschikken over een gemeenschappelijke afvalberging voor selectieve afvalverzameling waarin ruimte is voor al dan niet gemeenschappelijke afvalcontainers.

§2 Voor meergezinswoningen vanaf 5 zelfstandige wooneenheden heeft deze afvalberging een bruto-vloeroppervlakte van minimaal 4m². Voor meergezinswoningen vanaf 10 zelfstandige wooneenheden heeft de afvalberging een bruto-vloeroppervlakte van minimaal 10m². Per bijkomende schijf van 4 zelfstandige woningen moet een bijkomende bruto-vloeroppervlakte van 1m² worden voorzien. Deze regel is niet van toepassing als een afvalbrengsysteem wordt voorzien of als de woningen gelegen zijn binnen de bedieningszone van een bestaand afvalbrengsysteem.

§3 Bij grootschalige projecten kan de vergunningverlenende overheid verplichten tot het aanleggen van een afvalbrengsysteem.

§4 De afvalberging moet bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte, voldoende verlucht zijn en vlot ontsloten naar de openbare weg.

Vanuit het oogpunt van comfort en hygiëne voor bewoners en gebruikers van een gebouw waar meerdere gezinnen en/of functies samen gebruik van maken, is het belangrijk dat er een gemeenschappelijke, afgescheiden en voldoende verluchte afvalberging wordt gerealiseerd. Dit vergemakkelijkt de huisvuilophaling en voorkomt grote opstapelingen van vuilniszakken op het openbaar domein. De afvalberging moet voldoende groot en kwalitatief zijn.

3.5 GROOTSCHALIGE PROJECTEN

ART. 37 GROOTSCHALIGE PROJECTEN

In deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening worden als een grootschalige project beschouwd:

- projecten en/of verkavelingen vanaf 10 zelfstandige wooneenheden;
- kantoren vanaf 1.000m² bruto-vloeroppervlakte;
- bedrijvigheid/KMO vanaf 1.000m² bruto-vloeroppervlakte;
- handelsfuncties vanaf 400m² bruto-vloeroppervlakte;
- ziekenhuizen en rust- en verzorgingstehuizen, culturele centra en sportcentra, onderwijsinstellingen;
- (openbare rotatie)parkings en andere functies vanaf 50 parkeerplaatsen.

Mortsel wil op een intelligente manier omspringen met de nog beschikbare (woon)ruimte. Bij de ontwikkeling van projecten die de individuele kavel overstijgen, zoals de hierboven gedefinieerde 'grootschalige projecten', wil Mortsel streven naar de realisatie van kwalitatieve projecten, door het opleggen van een groennorm (art. 38) en door een advies te vragen over het project aan een kwaliteitskamer (art. 4).

ART. 38 GROENNORM BIJ GROOTSCHALIGE WOONPROJECTEN

Als groennorm bij grootschalige woonprojecten geldt dat minimum 30% van de oppervlakte van het perceel wordt ingericht als kwalitatieve collectieve tuin: een collectieve onverharde open ruimte, voorzien van levende beplantingen, volgens de definitie in art. 54. Deze buitenruimte kan niet worden ingenomen voor andere doeleinden, zoals bovengrondse parkeerplaatsen, fietsstalplaatsen of bergplaatsen. Dit percentage wordt berekend op de totale oppervlakte van het perceel, zonder voortuin, omdat deze voortuin onbebouwd moet blijven (art.15 en art. 56). De gezamenlijke bruto-vloeroppervlakte van constructies in de tuin telt mee als bebouwde oppervlakte en niet als tuin, voor zover dit in het totaal meer is dan 10m².

Bij alle woonprojecten geldt er volgens art. 54 dat minimum 25% van de oppervlakte van het perceel ingericht moet zijn als tuin. Bij de aanleg van grotere projecten kan het belang van een hoogwaardige collectieve tuin niet voldoende benadrukt worden. De ligging en inrichting van deze tuin bepaalt in sterke mate de gebruiks- en belevingswaarde van deze nieuwe woonomgevingen. Daarom wordt bij grootschalige woonprojecten een hoger percentage opgelegd van verplicht te realiseren kwalitatieve collectieve buitenruimte.

ART. 39 NIET-BEBOUWDE RUIMTE BIJ GROOTSCHALIGE PROJECTEN

§1 Bij grootschalige projecten wordt de nieuwe infrastructuur steeds als verkeersluwe ruimte opgevat, op maat van niet-gemotoriseerd verkeer, met een maximaal verblijfskarakter en zoveel mogelijk waterdoorlatend. De vergunningverlenende overheid kan een gemotiveerd alternatief toestaan wanneer het gaat om nieuwe infrastructuur die de bestaande verkeersstructuur moet optimaliseren.

§2 Voor de opmaak van het ontwerp en de aanleg van de infrastructuur en de publieke en semi-publieke ruimte moet een samenhangend landschapsonwerp en groenplan worden opgemaakt, dat deel uitmaakt van de beschrijvende nota van de vergunningsaanvraag en waarin de aard (publiek karakter, type van beplanting), de ligging en de totale oppervlakte van de beplantingszone(s) en beplantingselementen verklaard en gemotiveerd worden, samen met de te behalen minimum groennorm (art. 38).

ART. 40 HET OVERDRAGEN VAN WEGENIS

§1 Voor elke aanvraag tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of stedenbouwkundige handelingen voor projecten met wegenis die:

- voorwerp uitmaakt van een overdracht bij aanvaarding door de overheid;
- of waarbij de bedoelde wegenis een openbaar karakter zal hebben na uitvoering;

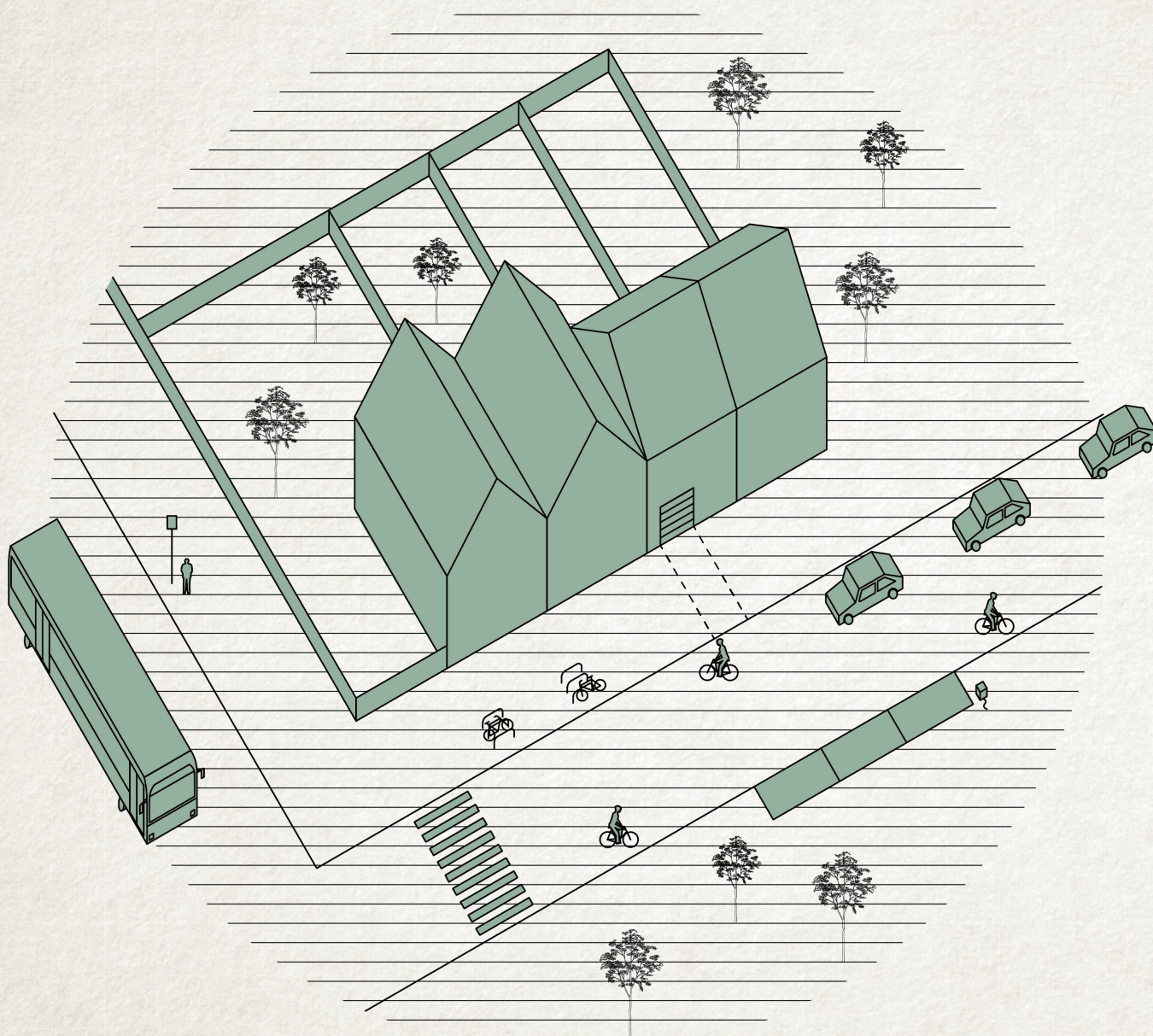
zijn onderstaande paragrafen steeds van toepassing.

§2 De begunstigde van de vergunning draagt de kosten van de wegeniswerken, rioleringswerken en de aanleg van nutsvoorzieningen die moeten worden voorzien met betrekking tot een bouw- en/of verkavelingsproject, inclusief alle kosten aan technische inrichtingen en esthetische voorzieningen verbonden aan deze werken en de kosten die verband houden met het ontwerp.

§3 Indien het wegenis- en rioleringswerken betreffen die in het openbaar domein zullen worden ingelijfd, staat de begunstigde van de vergunning al de gronden, die nodig zijn voor de verwezenlijking of de verbreding van de wegen kosteloos af aan de gemeente.

VLOT STALLEN EN PARKEREN

BOUWCODE STAD MORTSEL - DEEL 4

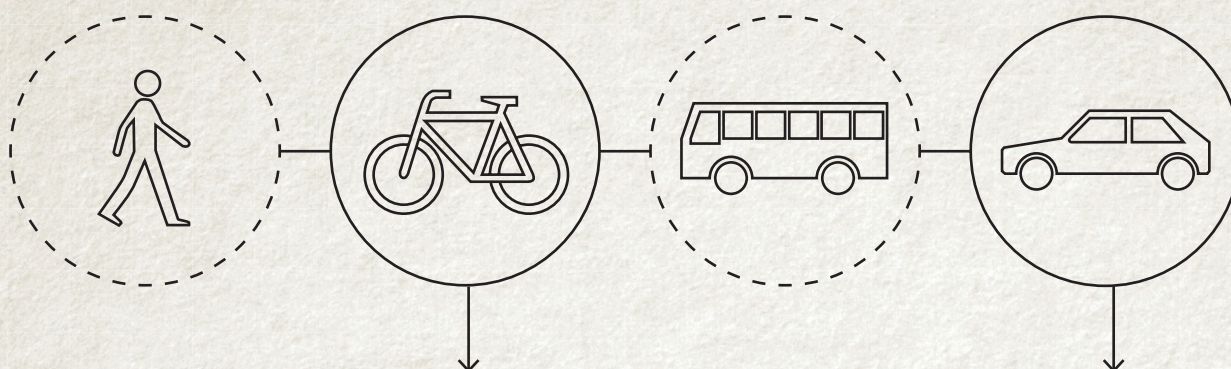


aantal inrichting

auto ——— VLOT STALLEN EN PARKEREN ——— fiets

VLOT STALLEN EN PARKEREN

BOUWCODE STAD MORTSEL - DEEL 4



STOP - PRINCIPE

Mortsel bereikbaar houden via een evenwichtige vervoerswijzekeuze

Waar mensen wonen, moeten ze zich ook verplaatsen van en naar die woning. Om al deze verplaatsingen in goede banen te leiden en Mortsel bereikbaar te houden, zetten we in op een **meer duurzame mobiliteit**. Een eenvoudige manier om duurzame verplaatsingen te stimuleren, is het hanteren van het **STOP-principe**: eerst Stappen, dan Trappen en Openbaar vervoer en alleen als het met deze vervoersmodi niet lukt, de Personenwagen. Voor een verordening zijn echter enkel de mobiliteitsvormen die aan bod komen in een vergunningsaanvraag relevant. In dit deel zijn daarom enkel artikels terug te vinden over de fiets en de auto.

De verordening wil het **fietsgebruik maximaal stimuleren**. Voor alle wooneenheden moet daarom plaats worden voorzien voor het stallen van fietsen. Maar om echt een verandering in het verplaatstingsgedrag te bekomen, moet de fiets een gemakkelijker en een meer comfortabel alternatief

FIETS

Fietsgebruik maximaal stimuleren door voldoende plaats te bieden & door comfort te verhogen

worden dan de auto. Daarom moet het **comfort** waarmee de fietsen uit deze fietsstalplaatsen kunnen worden gehaald zo hoog mogelijk zijn. Dit kan door bv. in bepaalde gevallen een fietsstalplaats in de voortuin toe te laten en door minimale afmetingen voor fietsstalplaatsen op te leggen.

Het grootste aandachtspunt bij de auto is het **beperken** van de **impact van parkeren** op het openbaar domein. Dit gebeurt door het minimaal aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein, bij grote projecten en meergezinswoningen vast te leggen. In bepaalde gevallen zou deze norm, echter de evolutie naar een meer duurzaam verplaatsingsgedrag kunnen belemmeren. Omdat Mortsel zich engageert voor een meer duurzame mobiliteit, kan er daarom van de norm worden afgeweken als er wordt ingezet op andere vervoersmodi of bv. autodeelsystemen.

Niet alleen voor het aantal parkeerplaatsen, ook voor de inrichting

AUTO

Impact van het parkeren van auto's op de ruimte beperken door aantal plaatsen vast te leggen & door inrichting vast te leggen

van deze parkeerplaatsen worden voorschriften opgenomen. Zo kunnen er bv. geen autoparkeerplaatsen worden ingericht in de voortuinen. De motivatie om wel fietsstalplaatsen, maar geen autoparkeerplaatsen in de voortuin toe te laten, is ingegeven door het STOP-principe, maar kent ook nog twee andere redenen. Ten eerste, is voor het stallen van fietsen veel minder plaats (en verharding) nodig dan voor het parkeren van auto's. Zelfs met een fietsstalplaats, blijft er in de voortuin voldoende plaats voor beplantingen en blijft het 'groen' karakter van deze voortuin behouden. Dit is niet het geval bij een autoparkeerplaats. Ten tweede, zorgt een private autoparkeerplaats in de voortuin voor een publieke parkeerplaats minder op het openbaar domein, omdat er in dat geval steeds een vrije doorgang ter breedte van de oprit moet worden voorzien.

4.1 FIETS

ART. 41 FIETSS TALPLAATSEN VOOR GEBRUIKERS

§1 Een fietsstalplaats voor gebruikers van een functie, moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- de fietsstalplaats heeft een minimale afmeting van 1,50m² per fiets;
- de fietsstalplaats moet afgesloten kunnen worden en overdekt zijn;
- de fietsstalplaats mag voorzien worden als een zelfstandige ruimte, of kan worden opgenomen in een andere daarvoor geschikte ruimte;
- de fietsstalplaats mag voor verschillende wooneenheden/functies gemeenschappelijk worden gerealiseerd op voorwaarde dat de fietsen individueel kunnen worden vastgelegd aan een vast object.

§2 De toegang tot de fietsstalplaats moet aan volgende voorwaarden voldoen:

- de fietsstalplaats is goed toegankelijk vanaf de openbare weg en wordt bij voorkeur 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.

§3 In elke in pandige fietsstalplaats wordt elektriciteit voorzien.

§4 Per 15 fietsstalplaatsen wordt er minimaal 1 ruimere plaats van minstens 2m² voorzien. Indien het aantal te voorziene fietsstalplaatsen van 15 of meer wordt opgedeeld in verschillende ruimtes moet in elk van deze ruimtes een ruimere plaats van minstens 2m² aanwezig zijn.

Om het fietsgebruik in Mortsel maximaal te stimuleren, en een verandering in het verplaatsingsgedrag te bekomen, worden voorwaarden opgelegd om kwalitatieve fietsstalplaatsen te voorzien. Een fietsstalplaats is de ruimte voor het stallen van een fiets van een gebruiker van een functie (zijnde een bewoner, werknemer of scholier). Fietsstalplaatsen voor gebruikers worden algemeen genomen voor een langere duurtijd gebruikt, waardoor de stalplaats moet kunnen worden afgesloten en overdekt moet zijn, en aan strengere normen moet voldoen dan de fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Indien de fysieke ruimte het toelaat wordt de fietsstalplaats bij voorkeur voorzien op het gelijkvloers, nabij de toegangen.

Wanneer een fietsstalplaats voor gebruikers niet mogelijk is op het gelijkvloers, kan een ondergrondse fietsstalplaats voorzien worden. Als fietsers een helling moeten op-of afgaan om de fietsenstalling te bereiken, mag de helling maximum 8% bedragen. Wanneer dit via een fietstrap met fietsgoot gebeurt, is de helling maximaal 22%.

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. Het voorzien van elektriciteit betekent minimaal het voorzien van stopcontacten. Vrijstaande laadpalen zijn niet noodzakelijk.

ART. 42 FIETSPARKEERPLAATSEN VOOR BEZOEKERS

§1 Elke fietsparkeerplaats moet voldoen aan elk van volgende voorwaarden:

- de fietsparkeerplaats heeft een minimale afmeting van 1m² per fiets;
- de fietsparkeerplaats is goed toegankelijk vanaf de openbare weg en wordt bij voorkeur gelijkvloers gerealiseerd;
- de fietsparkeerplaats mag voor verschillende wooneenheden/functies gemeenschappelijk worden gerealiseerd op voorwaarde dat de fietsen individueel kunnen worden vastgelegd aan een vast object;
- de fietsparkeerplaats is voorzien van een fietsbeugel, waarbij de fiets voldoende stabiliteit wordt geboden en waarbij het fietsframe met een fietsslot aan de beugel kan worden vastgemaakt.

§2 Per 15 fietsparkeerplaatsen wordt er minimaal 1 ruimere plaats van minstens 2m² voorzien. Indien het aantal te voorziene fietsparkeerplaatsen van 15 of meer wordt opgedeeld in verschillende ruimtes moet in elk van deze ruimtes een ruimere plaats van minstens 2m² aanwezig zijn.

Fietsparkeerplaatsen worden algemeen genomen voor een kortere duurtijd gebruikt, waardoor ze aan minder strenge normen moeten voldoen dan fietsstalplaatsen.

ART. 43 FIETSSTAL- EN FIETSPARKEERNORM

§1 Voor nieuwbouw, herbouw, uitbreiding met meer dan 40m², het vermeerderen van het aantal woonegelegenheden, of voor functiewijzigingen gelden per functiecategorie volgende minimaal aantal te realiseren fietsstal- en fietsparkeerplaatsen:

Functie	Fietsstalplaatsen (gebruikers)	Fietsparkeerplaatsen (bezoekers)
Wonen	1 plaats / slaapruijnte + 1 extra plaats	Voor meergezinswoningen vanaf 5 zelfstandige wooneenheden: 1 plaats/ drie slaapruijntes
Kantoren	1 plaats / 50m ² bruto- vloeroppervlakte (BVO)	
Bedrijven en groothandel	1 plaats / 50m ² BVO	
Diensten, detailhandel en horeca	1 plaats / 100m ² BVO	1 plaats/ 50m ²
Scholen - crèches en kleuteronderwijs - basisonderwijs - overige onderwijsvormen	- 1 plaats / 25m ² BVO - 4 plaatsen / 10 leerlingen - 7 plaatsen / 10 leerlingen	
Andere functies, waaronder zorginstellingen, sportcomplexen, sociaal- culturele instellingen, gemeenschapsvoorzieningen	Fietsnorm per vergunningaanvraag op basis van het aantal bewoners en gebruikers, de schaal, het type van gebruik, de capaciteit van de openbare weg en de draagkracht	Fietsnorm per vergunningaanvraag op basis van het aantal bezoekers, de schaal, het type van gebruik, de capaciteit van de openbare weg en de draagkracht

§2 Er wordt steeds afgerond naar boven.

§3 Indien het gebouw voor diensten, detailhandel en horeca kleiner is dan 500m² bruto-vloeroppervlakte en het gaat om een perceel zonder voor- of zijtuin, dan moeten geen fietsparkeerplaatsen voor bezoekers worden voorzien. Dit geldt enkel indien er geen autoparkeerplaatsen zijn op het eigen perceel.

§4 Functies die niet zijn opgenomen in bovenstaand overzicht of waarvan de fietsnorm per aanvraag tot omgevingsvergunning wordt bepaald, moeten een aantal fietsstal- en fietsparkeerplaatsen voorstellen op basis van een parkeerstudie, die wordt opgenomen in de beschrijvende nota van de vergunningaanvraag.

ART. 44 FIETSSTAL- EN FIETSPARKEERPLAATSEN IN DE VERGUNNINGSAANVRAAG

Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning moeten op het grondplan de fietsstal- en fietsparkeerplaatsen met maatlijnen aangeduid zijn, alsook het voorziene aantal. Uit de plannen moet blijken dat de gekozen indeling en ruimte het aantal fietsstal- en fietsparkeerplaatsen, opgelegd in de fietsnorm in art. 43, kan realiseren.

ART. 45 GEMOTIVEERD AFWIJKEN VAN DE FIETSSTAL- EN FIETSPARKEERNORM

Enkel in volgende gevallen kan de vergunningverlenende overheid gemotiveerd een afwijking op de fietsstal- en fietsparkeernorm in art. 43 toestaan:

- bij verbouwing van een bestaande vergunde of vergund geachte meergezinswoning waarbij het aantal wooneenheden niet wordt verhoogd;
- wanneer aangepaste wooneenheden worden voorzien;
- bij verbouwing van gebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Afwijkingen op het aantal fietsstal- en fietsparkeerplaatsen zijn mogelijk indien bij de opgesomde gevallen duidelijk kan worden aangetoond dat door het realiseren van minder fietsstal- en fietsparkeerplaatsen een grotere maatschappelijke meerwaarde en herwaardering wordt bereikt. Bij aangepaste wooneenheden kan het wenselijker zijn om ruimte te voorzien voor rolwagens en/of zorgscooters, dan om fietsstal- of fietsparkeerplaatsen te voorzien.

Op basis van een motivatienota met voldoende elementen over mobiliteit (zoals fietsdelen, gebruik van openbaar vervoer, parkeren) is een afwijking van het vooropgestelde aantal mogelijk. Het kader voor de mobiliteitselementen van de motivatienota wordt gevormd door het richtlijnenboek mobiliteitseffectenstudies van de Vlaamse overheid en het standaardsjabloon mobiliteitstoets. Beiden kunnen teruggevonden worden op: <http://www.mobielvlaanderen.be/vademecums/mober.php>.

4.2 AUTO

ART. 46 AUTOPARKEERPLAATSEN

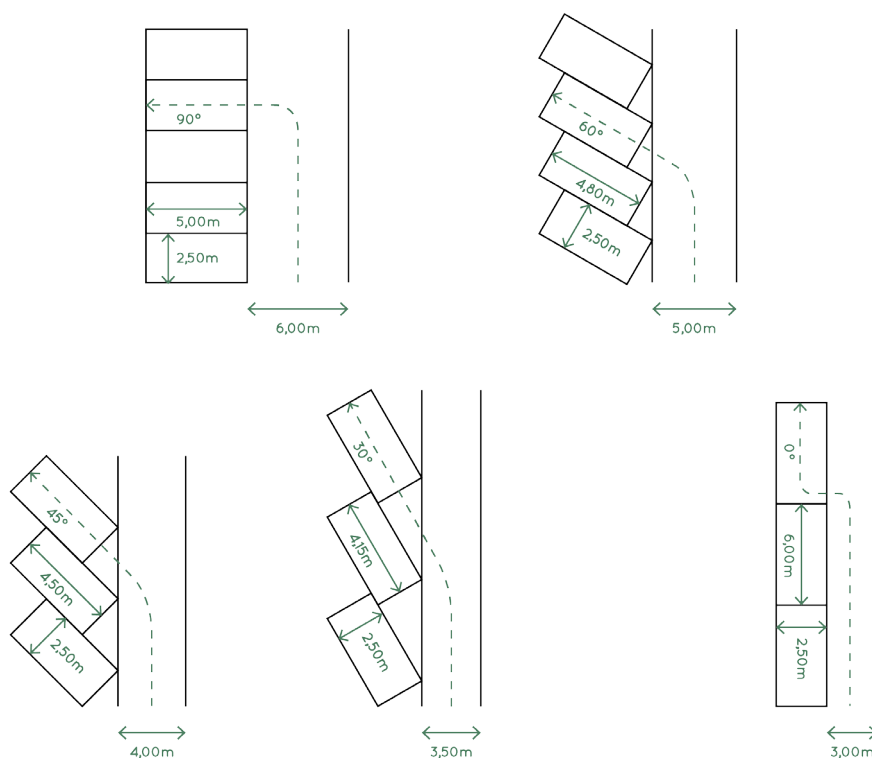
§1 Een autoparkeerplaats moet bepaalde minimumdimensies hebben die het beoogde gebruik en aantal garanderen.

De afmetingen van een autoparkeerplaats bedragen:

- bij een parkeerplaats met hoek van 90° t.o.v. de rijbaan: minimaal 2,50m breed – 5m lang;
- bij een parkeerplaats met hoek van 60° t.o.v. de rijbaan: minimaal 2,50m breed – 4,80m lang;
- bij een parkeerplaats met hoek van 45° t.o.v. de rijbaan: minimaal 2,50m breed – 4,50m lang;
- bij een parkeerplaats met hoek van 30° t.o.v. de rijbaan: minimaal 2,50m breed – 4,15m lang;
- bij een parkeerplaats met hoek van 0° t.o.v. de rijbaan: minimaal 2m breed – 6m lang.

De breedte van de toegangsweg naar een autoparkeerplaats bedraagt:

- bij een toegangsweg met hoek van 90° t.o.v. de parkeerplaats: minimaal 6m;
- bij een toegangsweg met hoek van 60° t.o.v. de parkeerplaats: minimaal 5m;
- bij een toegangsweg met hoek van 45° t.o.v. de parkeerplaats: minimaal 4m;
- bij een toegangsweg met hoek van 30° t.o.v. de parkeerplaats: minimaal 3,5m;
- bij een toegangsweg met hoek van 0° t.o.v. de parkeerplaats: minimaal 3m.



§2 Autoparkeerplaatsen worden gerealiseerd op volgende wijze, opgesomd in volgorde van voorkeur:

1. ondergronds binnen het bouwvolume;
2. bovengronds binnen het bouwvolume, rekening houdend met art. 19. Ook de realisatie van één garage of carport aanleunend aan de woning wordt onder deze categorie gerekend;
3. ondergronds onder tuinen, op voorwaarde dat er een substraatlaag met een dikte van minimaal 0,60m bovenop de garage wordt voorzien;
4. bovengronds in open lucht, rekening houdend met art. 55 en binnen de draagkracht van het gebied.
Het aanleggen van autoparkeerplaatsen in open lucht is verboden in tuinen en binnengebieden, tenzij in zijtuinen waar op diezelfde plaats een garage of carport is toegelaten.

§3 Ondergronds parkeren is steeds verplicht bij nieuwe meergezinswoningen met 10 of meer wooneenheden.

§4 Het realiseren van autoparkeerplaatsen in vrijstaande, bovengrondse constructies (garageboxen) is verboden.

§5 Toegangshellingen tot ondergrondse of hoger gelegen parkings hebben een hellingsgraad van maximaal 15% en een vrije hoogte van minimaal 2,10m. De eerste 5m van de helling, gemeten vanaf de rooilijn of de grens met de (openbare) wegenis, mag daarbij slechts maximaal 5% in helling liggen.

§6 De in- en uitritten van en naar de garage moeten steeds inpandig worden uitgevoerd en voorzien zijn van een garagepoort, die de helling fysisch en visueel scheidt van de openbare weg.

§7 Bij elke autoparkeerplaats moet er elektriciteit voor het opladen van elektrische auto's aanwezig zijn. Indien de te voorziene autoparkeerplaatsen worden opgedeeld in verschillende ruimtes, moet in elk van deze ruimtes elektriciteit aanwezig zijn.

§8 Bij grootschalige projecten, anders dan wonen, moet er minstens één voetgangerstoegang tot de parking rechtstreeks vanaf het openbaar domein bereikbaar zijn.

Bovenstaande maten zijn richtinggevend en beogen een goed gebruik van de autoparkeerplaatsen. Naargelang de intensiteit van gebruik en de functie waar deze parkeerplaatsen voor worden voorzien moet de aanvrager afwegen of een grotere maatvoering wenselijk is.

De breedte van de toegangsweg is bepaald afhankelijk van de hoek van de toegangsweg ten opzichte van de parkeerplaats. De aanvrager moet hierbij aantonen dat de draaicirkels tussen obstakels zoals steunpalen en andere mogelijk zijn.

Parkeren in open lucht is de minst wenselijke parkeervorm, zoals blijkt uit de opgesomde voorkeur van realisatielijzen, omdat dit in conflict komt met open, groene en rustige binnengebieden. Daarom worden er strikte voorwaarden opgelegd indien toch voor deze optie wordt gekozen.

Om te garanderen dat parkeerplaatsen effectief worden gebruikt voor het parkeren van wagens en niet als bergplaatsen, worden bovengrondse garageboxen niet toegelaten. Bovengronds parkeren kan enkel binnen het bouwvolume of in open lucht. Eén garage of carport aanleunend aan de woning is toegelaten. Dit wordt immers beschouwd als bovengronds parkeren binnen het bouwvolume.

Voor in- en uitritten wordt een maximum hellingspercentage opgelegd voor de laatste meters aan het voetpad zodat een omhoog rijdende auto niet te snel komt afgereden op het voetpad en de veiligheid van voorbijgangers wordt gerespecteerd.

Bij parkings met een hoge parkeerfrequentie zoals bij grote woningprojecten, grootwarenhuizen, rotatieparkings,... wordt aangeraden om voldoende aandacht te besteden aan een veilige circulatiestroom voor het voetgangersverkeer.

Om het mogelijk te maken elektrische auto's op te laden, wordt bij elke autoparkeerplaats elektriciteit voorzien. Dit betekent minimaal het voorzien van elektriciteit, zodat (eventueel na verloop van tijd) de voorzieningen kunnen getroffen worden om elektrische auto's op te laden.

ART. 47 AUTOPARKEERPLAATSEN IN DE VERGUNNINGSAANVRAAG

Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning moeten op het grondplan de autoparkeerplaatsen met maatlijnen aangeduid zijn, alsook het voorziene aantal. Uit de plannen moet blijken dat de gekozen indeling en ruimte het aantal parkeerplaatsen, opgelegd in art. 48 kan realiseren.

ART. 48 AUTOPARKEERNORM

§1 Voor nieuwbouw, herbouw, uitbreiding met meer dan 40m², het vermeerderen van het aantal wooneenheden, of voor functiewijzigingen gelden per functiecategorie volgende minimaal aantal te realiseren autoparkeerplaatsen en bezoekersparkeerplaatsen:

Functie	Autoparkeerplaatsen	Bezoekersparkeerplaatsen
Wonen - Meergezinswoningen < 10 WE - Meergezinswoningen ≥ 10 WE - Meergezinswoningen sociale woningbouw	- 1 plaats/ wooneenheid (WE) - 1,2 plaatsen / wooneenheid - 0,6 plaatsen/ wooneenheid	Voor meergezinswoningen vanaf 5WE: 0,3 plaatsen/ wooneenheid
Kantoren, bedrijven, groothandel, diensten, detailhandel, horeca, onderwijsinstellingen en kinderopvang kleiner dan 400m ²	1 plaats/ 100m ² Bruto-vloeroppervlakte (BVO)	Parkeernorm per vergunningsaanvraag op basis van het aantal bezoekers, de schaal, het type van gebruik, de capaciteit van de openbare weg en de draagkracht.
Kantoren, bedrijven, groothandel, diensten, detailhandel, horeca, onderwijsinstellingen en kinderopvang vanaf 400m ²	1 plaats/ 50m ² BVO	Parkeernorm per vergunningsaanvraag op basis van het aantal bezoekers, de schaal, het type van gebruik, de capaciteit van de openbare weg en de draagkracht.
Andere functies, waaronder cohousingprojecten, zorginstellingen, sportcomplexen, sociaal-culturele instellingen, gemeenschapsvoorzieningen	Parkeernorm per vergunningsaanvraag op basis van het aantal bewoners en gebruikers, de schaal, het type van gebruik, de capaciteit van de openbare weg en de draagkracht.	Parkeernorm per vergunningsaanvraag op basis van het aantal bezoekers, de schaal, het type van gebruik, de capaciteit van de openbare weg en de draagkracht.

§2 Er wordt steeds afgerond naar boven.

§3 Functies die niet zijn opgenomen in bovenstaand overzicht of waarvan de parkeernorm per aanvraag tot omgevingsvergunning wordt bepaald, moeten een aantal parkeerplaatsen voorstellen op basis van een parkeerstudie, die wordt opgenomen in de beschrijvende nota van de vergunningsaanvraag.

Om de nodige ruimte voor het parkeren van auto's te garanderen, legt de verordening normen op over het minimaal aantal te realiseren plaatsen.

Er bestaat een gewestelijke verordening toegankelijkheid over parkeerplaatsen voor andersvaliden. Bovenstaand artikel is van toepassing voor autoparkeerplaatsen voor niet-andersvaliden zoals deze gedefinieerd zijn in de gewestelijke verordening.

De opgelegde normen zijn afhankelijk van de functie van het gebouw. Voor de woonfunctie wordt een aantal verplicht te realiseren plaatsen opgelegd voor meergezinswoningen en voor sociale woningbouw. De verordening maakt een onderscheid tussen woningen uit het reguliere woonaanbod en sociale woningen. Uit onderzoek blijkt dat bewoners van sociale woningen een lager autobezit kennen dan deze uit de reguliere woningmarkt. Bij eengezinswoningen is er geen autoparkeernorm opgelegd.

De parkeernorm van 1plaats/50m² BVO geldt bij kantoren, bedrijven, groothandel, diensten, detailhandel, horeca, onderwijsinstellingen en kinderopvang voor elke brutovloeroppervlakte vanaf 400m². Dit betekent dat een dergelijke functie met een oppervlakte van 500m² BVO, 6 autoparkeerplaatsen moet voorzien (4 x 1 plaats/100m² voor de eerste 400m² + 2 x 1plaats/50m² voor de 100m² vanaf 400m²).

Op die manier wordt voor elke functie bepaald hoeveel ruimte moet worden voorzien voor de auto. Voor een aantal functies (voornamelijk functies die gevat zijn onder de noemer 'grootschalig project' volgens art. 37) wordt in bovenstaande tabel geen vaste parkeernorm opgelegd. De reden daarvoor is dat de parkeerbehoefte voor deze functies erg verschillend is, afhankelijk van het specifieke programma, de ligging, etc. Mortsel streeft hierbij steeds naar een ruime waaier aan vervoersmogelijkheden die tezelfdertijd het zuinig ruimtegebruik faciliteren. Het is de taak van de aanvrager om in een beschrijvende nota bij de vergunningsaanvraag een schatting te maken van het aantal nodige autoparkeerplaatsen. In zo'n beschrijvende nota worden naast het parkeren ook andere facetten van werknemers- en bezoekersverplaatsingen beschreven. Zo denken we aan het gebruik van het openbaar vervoer, autodelen, fietsdelen, etc.

ART. 49 GEMOTIVEERD AFWIJKEN VAN DE AUTOPARKEERNORM

Enkel in volgende gevallen kan de vergunningverlenende overheid gemotiveerd een afwijking op de autoparkeernorm in art. 48 toestaan:

- bij verbouwing van een bestaande vergunde of vergund geachte meergezinswoning waarbij het aantal wooneenheden niet wordt verhoogd;
- wanneer aangepaste wooneenheden worden voorzien;
- bij verbouwing van gebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed;
- wanneer de inzet en beschikbaarheid van andere vervoersmodi zoals fiets, openbaar vervoer of autodeelsystemen een lager autogebruik kan verantwoorden.

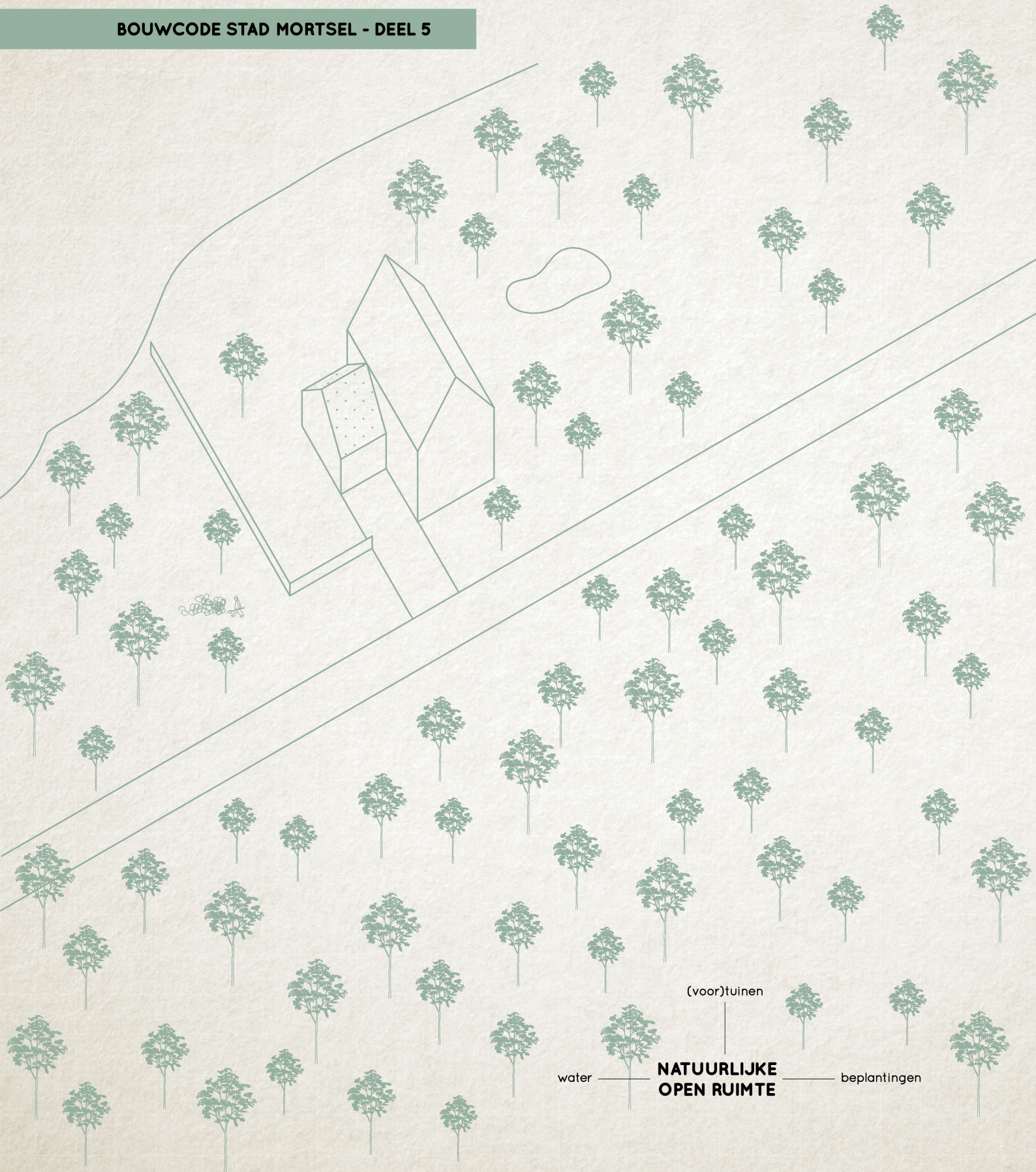
Afwijkingen op het aantal autoparkeerplaatsen zijn mogelijk indien bij de opgesomde gevallen duidelijk aangetoond kan worden dat door het realiseren van minder autoparkeerplaatsen een grotere maatschappelijke meerwaarde en herwaardering wordt bereikt.

Op basis van een motivatienota met voldoende elementen over mobiliteit (zoals parkeren, gebruik van openbaar vervoer, fietsdelen) is een afwijking van het vooropgestelde aantal mogelijk, wegens redenen zoals de afmetingen van het perceel, de opname van de gebouwen op de inventaris voor bouwkundig erfgoed, van algemeen belang, van de inrichting van de publieke ruimte. Het kader voor de mobiliteitselementen van de motivatienota wordt gevormd door het richtlijnenboek mobiliteitseffectenstudies van de Vlaamse overheid en het standaardjabloon mobiliteitstoets. Beiden kunnen teruggevonden worden op:

<http://www.mobielvlaanderen.be/vademecums/mober.php>.

NATUURLIJKE OPEN RUIMTE

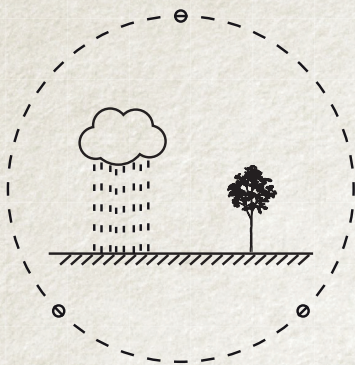
BOUWCODE STAD MORTSEL - DEEL 5



water ——— (voor)tuinen
NATUURLIJKE OPEN RUIMTE ——— beplantingen

NATUURLIJKE OPEN RUIMTE

BOUWCODE STAD MORTSEL - DEEL 5



Het beeld van een stad wordt niet alleen bepaald door haar 'bebouwde' omgeving, maar ook en zeker door haar natuurlijke open ruimte. In een 'groene' stad is het niet alleen aangenaam, maar ook gezonder leven. Voor het behoud van een natuurlijke open ruimte spelen vooral 3 elementen een belangrijke rol: het watersysteem, de manier waarop we omgaan met de bodem om voldoende infiltratie voor dit water te voorzien en de beplantingen.

1. De voorschriften op vlak van water willen het natuurlijke **watersysteem** behouden en vrijwaren. Ze zetten hiervoor in op een getrapt systeem. Voor nieuwe platte daken groter dan 15m² wordt in Mortsel een groendak verplicht. Een groendak zorgt niet

alleen voor een kleinere hoeveelheid af te voeren hemelwater, maar heeft zowel op gebied van duurzaamheid als beeldkwaliteit enkele voordelen ten opzichte van een gewoon dak.

In een aantal gevallen geldt deze verplichting niet. Ze geldt niet voor wie een hemelwaterput heeft en dus dakoppervlak nodig heeft om te voorzien in voldoende water voor hergebruik.

Er is ook een gewestelijke stedenbouwkundige verordening die de plaatsing en het gebruik van o.a. hemelwaterputten regelt. Deze verordening voegt daar een aantal bepalingen aan toe, om het hergebruik van hemelwater zoveel mogelijk te stimuleren. Naast opvang en hergebruik van hemelwater zet deze verordening ook in op een zo groot en zo natuurlijk mogelijke infiltratie en buffering in het natuurlijke watersysteem van grachten en rivieren, die om die reden ook worden beschermd.

2. Om het water maximaal te laten infiltreren, moet ook het **verharden van de bodem zo beperkt mogelijk worden gehouden**. In eerste instantie moet een percentage van elk perceel open blijven en dus gevrijwaard zijn van bebouwing en verharding. Deze onbebouwde, open ruimte wordt daarna liefst zo minimaal mogelijk verhard.

3. Mortsel beschikt over robuuste oppervlaktes groen, maar het fijnmazig netwerk met afzonderlijke groenelementen in de stad staat door verstedelijking onder druk.

Om het **groen karakter** van de volledige stad te beschermen, wordt er op verschillende aspecten ingezet. Een eerste aspect is de maximale vrijwaring van bestaande beplanting, o.a. door streng te zijn op het vellen van bomen. Het behoud van de bestaande beplantingen is echter niet voldoende. De ambities van Mortsel reiken verder. Ook nieuwe beplantingen en een compensatie bij het verdwijnen van beplanting is een doelstelling van de stad. Om die reden kan de overheid bij het verlenen van een vergunning voorwaarden opleggen voor de beplantingen. De beplantings-clausule kan bepalingen opnemen over het soort en aantal beplanting, waar de aanleg gebeurt en ze kan een compensatie opleggen in geval van het teloorgaan van bomen en/of kleine landschapselementen.

Tot slot heeft de stad aandacht voor beplanting tijdens de uitvoering van werken. Om schade aan bomen of kleine landschapselementen te voorkomen moeten maatregelen genomen worden, zoals het inkapselen van bomen tijdens de werken om ervoor te zorgen dat de bomen geen schade ondervinden van het werfverkeer.

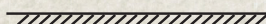
WATER

Vastleggen van eisen rond inplanting



(VOOR) TUINEN

Beperken van verhardingen en maximaal waterdoorlatend maken



BEPLANTINGEN

Groen maximaal behouden of streekeigen aanplanten



5.1 WATER

ART. 50 GROENDAK

§1 Bij nieuwbouw, herbouw, verbouwing of uitbreiding moet elke nieuwe dakoppervlakte met een hellingsgraad tot 15° en een oppervlakte groter dan 15m² aangelegd worden als een groendak.

§2 Een groendak is een dak dat zo wordt gebouwd dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 liter per m².

§3 Voor constructies die aangesloten zijn op een hemelwaterput, geldt de verplichting tot het aanleggen van een groendak niet voor het gedeelte van de totale dakoppervlakte waarvoor het nuttig gebruik van het hemelwater is aangetoond in de aanstijpt hemelwater. Het nuttig gebruik wordt eerst toegekend aan de schuine daken van een gebouw en pas nadien aan de daken met een hellingsgraad tot 15°.

§4 Voor de oppervlakte van het dak 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 wordt door een hemelwaterput;
- of op natuurlijke wijze op eigen terrein in de bodem infiltreert.

§5 Ondergrondse ruimtes waarop geen bovengrondse constructie wordt opgericht, moeten worden voorzien van een grondlaag met een minimale dikte van 1m, tenzij een gelijkwaardig beplantingsplan aan de vergunningverlenende overheid wordt voorgelegd.

Mortsel ziet het plaatsen van een groendak als een belangrijke klimaatadaptatiemaatregel. Een groendak heeft op gebied van duurzaamheid immers enkele voordelen ten opzichte van een gewoon dak: het voorkomt wateroverlast bij hevige zomeronweders door de vertraagde afvoer van hemelwater; het vermindert het hitte eiland effect (= urban heat island), het werkt als extra dakisolatie, het draagt bij tot een betere luchtkwaliteit en het verhoogt de biodiversiteit. Bovendien zorgt een groendak voor een mooier beeld van de omgeving en is de meerprijs beperkt in verhouding tot de totale bouwprijs. Omwille van al deze voordelen wordt een groendak verplicht bij 'nieuwe daken' van gebouwen (groter dan 15m²). Dat zijn daken waarbij de hele constructie van het dak nieuw wordt aangelegd en dit zowel bij nieuwbouw, herbouw, verbouwing of uitbreiding. Glazen daken en dakherstellings- of instandhoudingswerken van bestaande daken vallen niet onder dit artikel.

Het verplichte groendak dat met dit artikel wordt opgelegd, is een extensief groendak. Er zijn twee soorten groendaken: extensieve en intensieve. Een buffervolume van minimaal 35 liter per m² komt neer op minimaal een extensief groendak. Een extensief groendak bestaat uit begroeiingen zoals mossen, vetplanten en kruiden en vraagt weinig onderhoud. Voor een extensief groendak is meestal geen aangepaste dakconstructie nodig. Het verplichte groendak dat in §1 en §2 van dit artikel wordt opgelegd, is een extensief groendak.

Een intensief groendak is vergelijkbaar met een tuin, maar dan op het dak of op een ondergrondse constructie. Het bestaat uit grassen, struiken, en eventueel zelfs bomen en paden. Dit soort groendak vereist een aangepaste dakconstructie en wordt enkel verplicht bij ondergrondse ruimtes waarop geen bovengrondse constructie wordt opgericht (§5 van dit artikel).

In een aantal gevallen geldt de verplichting tot aanleg van een groendak niet, zoals wanneer kan worden aangetoond dat het opgevangen hemelwater wordt hergebruikt.

De verplichting tot aanleg van een groendak geldt evenmin wanneer er een dakterras wordt aangelegd. De verplichting tot aanleg van een groendak geldt ook wanneer energieopwekkende systemen worden voorzien. Deze zijn perfect te combineren met een groendak en zonnepanelen met groendaken kunnen elkaar zelfs in positieve zin beïnvloeden.

Wanneer op (delen van) ondergrondse ruimtes geen bovengrondse constructies worden voorzien, dan moet het dak van deze constructies een volledige groenaanleg toelaten. Daarom wordt op deze ruimtes een grondlaag van minimaal 1m voorzien of wordt er een beplantingsplan voorgelegd dat verduidelijkt hoe in een volwaardige beplanting zal worden voorzien door bv. plantgaten, substraatlaag, ...

ART. 51 HEMELWATERPUT

§1 Bovenop de gewestelijke stedenbouwkundige verordening is de plaatsing van een hemelwaterput verplicht in volgende gevallen:

- bij verbouwing aan een bestaande eengezinswoning waarvan de totale dakoppervlakte na de verbouwing groter is dan 40m²;
- bij nieuwbouw, herbouw en verbouwing van gebouwen waarvan de totale dakoppervlakte groter is dan 40m².

§2 De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een infiltratie- of buffervoorziening (art. 52). Enkel indien dit niet mogelijk is, wordt de overloop van de hemelwaterput aangesloten op het gedeelte van de openbare riolering bestemd voor de afvoer van hemelwater. Op deze overloop moet op privaat domein een terugslagklep voorzien worden, in combinatie met een noodoverloop naar de tuin.

Er zijn op Vlaams niveau, in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, een aantal verplichtingen i.v.m. hemelwaterputten opgelegd. Deze blijven uiteraard gelden, maar worden in deze verordening aangevuld met specifieke verplichtingen voor Mortsel.

Zo wordt bovenop de gewestelijke verordening het plaatsen van een hemelwaterput verplicht bij verbouwingen. Bovendien moet er een hemelwaterput geplaatst worden vanaf een dakoppervlakte groter dan 40m², zowel bij woningen als bij gebouwen met een andere functie. De gewestelijke verordening legt dit pas op vanaf 100m².

Het kan voorvallen dat de hemelwaterput vol is. Het overtollige water wordt op dat moment via de overloop van de hemelwaterput afgevoerd. Deze is in eerste instantie aangesloten op een infiltratie- of buffervoorziening (art. 52). Enkel indien er geen aansluiting op een infiltratie-of buffervoorziening mogelijk is, kan het overtollige water worden afgevoerd via de openbare riolering. Op deze overloop moet een terugslagklep op eigen domein voorzien worden. Om te voorkomen dat bij hevige regenval en een gesloten terugslagklep het regenwater in het gebouw zelf terecht komt, moet een noodoverloop voorzien worden naar de tuin.

Wanneer de plaatsing van een hemelwaterput bij verbouwingen technisch niet mogelijk is (door bv. de beperkte oppervlakte van het perceel, of de beperkte bereikbaarheid van de tuin), kan de vergunningsaanvrager een gemotiveerde afwijking vragen om een kleinere of geen hemelwaterput te plaatsen via art. 6 van deze verordening. De verplichting voor het plaatsen van een hemelwaterput gebeurt met het doel om het opgevangen hemelwater te hergebruiken, bv. voor het doorspoelen van toilet en voor de wasmachine. Om dit hergebruik mogelijk te maken, moet de hemelwaterput hiertoe technisch uitgerust zijn met een operationele pompinstallatie en een of meerdere aftappunten.

ART. 52 INFILTRATIE EN BUFFERVOORZIENINGEN

Infiltratie- en buffervoorzieningen gebeuren op natuurlijke wijze op eigen terrein, zoals een infiltratiekom, wadi of vijver. Enkel als dit niet mogelijk is, gebeurt het ondergronds, zoals een poreuze buis, infiltratieput of kunststofblokken.

Er zijn op Vlaams niveau, in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, een aantal verplichtingen i.v.m. infiltratie en buffering opgelegd. Deze blijven uiteraard gelden, maar worden in deze verordening aangevuld met specifieke verplichtingen voor Mortsel. Infiltratie en buffering van hemelwater moet bv. steeds op het eigen terrein gebeuren. De infiltratie- en buffervoorzieningen gebeuren eerst op natuurlijke wijze. Dit kan bv. door overtollig water naar een vijver af te voeren of door het water op te vangen in beplantingen. Enkel indien het niet mogelijk is om op natuurlijke wijze te voldoen aan het voorschrift, kan er ondergronds infiltratie en buffering voorzien worden.

ART. 53 GRACHTEN EN WATERLOPEN

§1 Onderstaande artikels zijn van toepassing op de grachten en de waterlopen die onder de bevoegdheid van de gemeente vallen.

§2 Het is verboden om een gracht of een waterloop geheel of gedeeltelijk te dempen, in te buizen of te beschoeien met materialen die de infiltratie van water naar de bodem kunnen tegenwerken. Indien een waterloop of gracht moet worden verlegd, is het dempen van het te verleggen gedeelte toegelaten.

§3 Het overwelven van een gracht kan uitzonderlijk toegestaan worden door de vergunningverlenende overheid:

- voor de aanleg van een oprit die toegang verschaft tot een terrein dat op geen enkele andere wijze toegankelijk is of kan gemaakt worden. Bovendien wordt slechts één overwelving of inbuizing per kadastraal perceel toegelaten, over een breedte die strikt noodzakelijk is voor de ontsluiting van het perceel met een maximum van 5m;
- voor de aanleg van een openbare weg.

§4 Grachten en waterlopen worden steeds ingericht en beheerd volgens de code van de goede praktijk en volgens de principes van het vademecum natuurtechnische inrichting. De vergunningverlenende overheid kan bij het overwelven of inbuizen van een waterloop bijkomende voorwaarden opleggen in verband met technische richtlijnen.

Finaal komt alle hemelwater terug in grachten, rivieren en beken, ... die het natuurlijke watersysteem vormen. Ook dit natuurlijke watersysteem moet worden beschermd om de wateroverlast te beperken. Dit gebeurt door het dempen, inbuizen of beschoeien van grachten en waterlopen te verbieden. Deze handelingen hebben immers een negatieve impact op waterkwantiteit en -kwaliteit; reduceren het bergingsvermogen en de infiltratiemogelijkheden van de waterlopen; zorgen voor opstuwning bij hevige regenval; verhogen de kans op overstromingen en wateroverlast; verminderen het zelfreinigend vermogen van de grachten; werken verontreiniging in de hand en zijn schadelijk voor oever- en bodemvegetatie.

Ook het overwelven van grachten verkleint het waterbergend vermogen. Een open gracht of waterloop zorgt voor een vertraagde afvoer waardoor de kans op wateroverlast verkleint en waardoor het waterinfiltrerend en het zelfreinigend vermogen vergroot. Om die reden is een overwelving enkel toegelaten wanneer dit noodzakelijk is voor de toegankelijkheid.

5.2 (VOOR) TUNEN

ART. 54 DE TUIN

§1 De tuin is een onbebouwde en onverharde open ruimte, voorzien van levende beplantingen. Een groendak wordt niet beschouwd als tuin.

§2 Bij nieuwbouw, herbouw, uitbreiding of functiewijziging moet minimum 25% van de oppervlakte van het perceel zijn ingericht als tuin. Dit percentage wordt berekend op de totale oppervlakte van het perceel, zonder voortuin, omdat deze voortuin onbebouwd moet blijven (art. 15 en 56). De gezamenlijke bruto-vloeroppervlakte van constructies in de tuinzone telt mee als bebouwde oppervlakte, voor zover dit in het totaal meer is dan 10m².

§3 Het is enkel mogelijk minder dan 25% van het perceel als tuin 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 een hoekperceel of een perceel met een onregelmatige geometrische vorm.

In deze gevallen wordt de minimale oppervlakte van de tuin bepaald door de vergunningverlenende overheid.

Tuinen zijn zeer belangrijk voor de woon- en leefkwaliteit en voor de ecologische kwaliteiten van een buurt. Een tuin is gedefinieerd als een open ruimte die niet bebouwd en niet verhard is en die is aangelegd met levende beplantingen, zoals gras, mos, struiken, planten, bloemen en bomen. Tuinen brengen niet enkel licht en lucht in de aangrenzende bebouwing, zij zorgen ook voor speelruimte en infiltratiemogelijkheden van het hemelwater. Als standaardregel moet daarom een minimumpercentage van een perceel als tuin worden ingericht en zijn er beperkingen opgelegd voor de verhardingen in de tuinzone (art. 55 en 56) en het oprichten van constructies in de voortuinzone (art. 15) en zij- en achtertuintzone (art. 14).

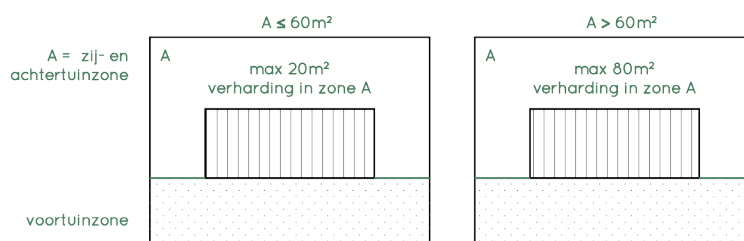
In een beperkt aantal specifieke gevallen zal het niet mogelijk zijn om aan dit minimumpercentage te voldoen en kan er naar alternatieven worden gezocht.

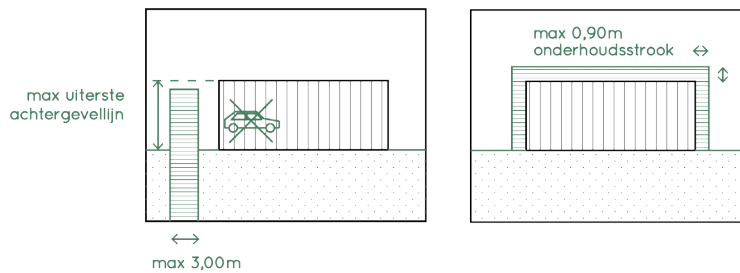
ART. 55 VERHARDING IN DE ZIJ- EN ACHTERTUINZONE

§1 Voor percelen met een woonbestemming is verharding in de zij- en achtertuintzone beperkt toegelaten en enkel in functie van:

- het optimaal gebruik van de tuin als buitenruimte, zoals een terras of een tuinhuis en daarbij is;
 - o voor zij- en achtertuinten met een totale oppervlakte tot en met 60m², een verharding van maximum 20m² toegelaten;
 - o voor zij- en achtertuinten groter dan 60m², een verharding van maximum 1/3 van de oppervlakte van de zij- en achtertuintzone 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.

§2 Tot 60m² verharding, is het gebruik van waterdoorlatende verharding niet verplicht. Bijkomende verhardingen bovenop de 60m² moeten wel waterdoorlatend zijn.





De tuin moet haar 'groen' karakter zo veel mogelijk behouden (art. 54). Dit heeft immers verschillende voordelen. Een groene tuin heeft een aangenamer uitzicht en bevordert daarom de leefkwaliteit van bewoners en omwonenden. Door de tuin niet te bebouwen of te verharden blijft een deel beschikbaar voor natuurlijke infiltratie van hemelwater in de bodem, zodat het openbaar rioolstelsel minder belast wordt en het risico op problemen met de waterhuishouding vermindert. Bovendien is elke tuin, hoe klein ook, een natuurlijke oase voor vogels, insecten,... en vermindert ze de opwarming van de stedelijke omgeving.

Bij de toegelaten verharde oppervlakte wordt rekening gehouden met de grootte van de tuin. Een grote tuin kan immers meer verharden zonder in te boeten aan het groene karakter ervan. Tot 60m² kan de verharding worden aangelegd in materiaal naar keuze. Om infiltratie van water mogelijk te laten en de draagkracht van het natuurlijke systeem niet te overschrijden, moeten bijkomende verhardingen worden aangelegd in waterdoorlatend materiaal.

In de voortuinzone zijn bijkomende voorwaarden opgelegd in art. 56.

De constructies in de zij- en achtertuinzone maken ook deel van de verharding in de zij- en achtertuinzone. De voorwaarden en maximale oppervlaktes voor deze constructies zijn opgenomen in art. 14.

ART. 56 VERHARDING IN DE VOORTUINZONE

§1 De voortuin moet als tuin worden ingericht.

§2 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 (zie art.15);
- een kelderingang als toegang tot een ondergrondse fietsstalplaats met een breedte van maximum 1,50m, ingeplant op minimaal 1m van de perceelsgrenzen.

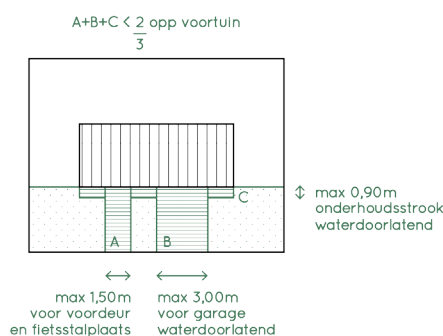
en mits

- 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.

§3 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;

§4 De verhardingen naar de vergunde garage, carport en autoparkeerplaats alsook de autoparkeerplaats en de onderhoudsstrook moeten waterdoorlatend worden uitgevoerd.



Net als de tuin, moet de voortuin haar 'groen' karakter zoveel mogelijk behouden om de beeldkwaliteit van de straat en de woonkwaliteit voor de omwonenden te versterken. Om die reden biedt de verordening een kader voor de toegelaten oppervlakte verharding. Heel wat van deze verhardingen zijn via het Besluit Vlaamse Regering (BS 10/09/2010 en latere wijzigingen) tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, vrijgesteld van een vergunningsplicht. Dit betekent echter niet dat de handelingen niet aan deze verordening moeten voldoen.

Het is niet toegelaten dat de voortuin gebruikt of ingericht wordt voor o.a. het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen of afval, het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt of het oprichten van bergplaatsen en andere constructies. Enkel een fietsstalling is onder bepaalde voorwaarden toegelaten in de voortuin (zie art. 15). Mortsel wil immers een duurzame mobiliteit en dus ook het fietsgebruik stimuleren, waardoor in bepaalde gevallen een fietsstalplaats in de voortuin wordt toegelaten. Het is een bewuste keuze om verharding voor de fiets altijd toe te laten en verharding voor een autoparkeerplaats enkel onder voorwaarden. De hoeveelheid verharding voor het stallen van een fiets is immers aanzienlijk kleiner en bedreigt in veel mindere mate het 'groen' karakter van de voortuin. Bovendien legt een fietsstalplaats in de voortuin geen claim op de openbare parkeerplaatsen in de straat, wat wel het geval kan zijn bij een autoparkeerplaats in de voortuin.

In de voortuin kunnen verschillende verhardingen worden aangelegd. Er kan een pad naar de voordeur, én een oprit naar een garage, én een fietsberging, én ... worden gerealiseerd. De aanleg van deze verhardingen wordt wel beperkt onder twee voorwaarden, nl. dat 1/3e van de voortuin echt als tuin moet worden ingericht en dat de som van deze verhardingen aan de straat niet breder dan 3m mag zijn.

Ook wanneer de oppervlakte van de voortuin beperkt is, moet 1/3e van de voortuin onverhard blijven en als tuin worden ingericht. Dit kan gerealiseerd worden door bijvoorbeeld de toegang tot een vergunde garage of een autoparkeerplaats niet volledig te verharderen, maar met twee rijsporen.

5.3 BEPLANTINGEN

VELLEN VAN BOMEN

Deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is een herziening van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van Mortsel, vastgesteld op 25 september 1992, waarbij alle artikels van de deze verordening worden opgeheven behalve de artikels 6.1.2 en 77. Om die reden worden deze twee artikels hier letterlijk hernomen bij de herziening.

(behoud van art. 6.1.2. f en art. 77 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van Mortsel, vastgesteld op 25 september 1992)

(art. 6.1.2.f.): Onverminderd de verplichtingen opgelegd door de hierboven vermelde wettelijke bepalingen, zijn de volgende handelingen en werken eveneens onderworpen aan de voorafgaande schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen : f) het vellen of het op enigerlei wijze remmen van de groei van al of niet alleenstaande hoogstammige bomen, zoals bedoeld bij art.77 van onderhavig reglement. Deze bepaling is niet van toepassing op fruitbomen.

(art.77.): Vellen of remmen van de normale groei van hoogstammige bomen. (art. 77.1.) Het vellen van hoogstammige bomen, fruitbomen uitgezonderd, is onderworpen aan een voorafgaande, schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning, behoudens toepassing van art.48 van de wet op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, evenals het derwijze snoeien dat de boom in zijn normale wasdom geremd wordt of het vernietigen van een boom door een ander procédé dan het vellen. (art.77.2.) Een hoogstammige boom is voor toepassing van dit reglement, elke boom die op 1,50m hoogte een stamomtrek heeft van minimum 0,50m of waarvan de stam minimum 3,50m hoog is.

ART. 57 MAXIMAAL VRIJWAREN VAN BESTAANDE BEPLANTING

§1 Met het oog op het bewaren van bestaande waardevolle natuurlijke, cultuurhistorische of landschappelijke elementen moet de inplanting van alle constructies zo worden bepaald dat de aanwezige waardevolle landschappelijke elementen maximaal behouden blijven.

§2 Met het oog op het naleven van de zorgplicht moet de inplanting van de alle constructies zo worden bepaald dat de aanwezige bomen maximaal behouden blijven.

Mortsel is een groene stad. Dit groene karakter is niet enkel aanwezig door grote landschappelijke structuren, ook de beeldbepalende voortuinen, erfafsluitingen met hagen en beplantingen, ecologische waardevolle kleine landschapselementen, ... bepalen het uitzicht van de stad en wordt door elke bewoner en bezoeker geapprecieerd. Beplantingen verdienen in een verstedelijkte omgeving zeker de nodige aandacht en zelfs bescherming In het gemeentelijk vergunningenbeleid wordt daarom extra ingezet op de bescherming van de bestaande beplantingen om een verlies van dit groen karakter tegen te gaan.

ART. 58 HERBEPLANTING TER COMPENSATIE VAN GEVELDE BOMEN

§1 De vergunningverlenende overheid kan bij het afleveren van een omgevingsvergunning voor het vellen van bomen voorwaarden opleggen tot het heraanplanten van één of meerdere hoogstammige bomen. Zij kan daarbij voorwaarden opleggen naar de boomsoort, de hoeveelheid, de kwaliteit en de stamomtrek, en de wijze van aanleg.

§2 Bij grootschalige projecten (art. 37) zal steeds het oorspronkelijk landschapsontwerp of groenplan bij de aanvraag tot het verkrijgen van een vergunning worden ingediend.

§3 Ook deze uitgevoerde heraanplantingen mogen niet worden verwijderd zonder voorafgaande, schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning.

ART. 59 NIEUWE BEPLANTING OF HERBEPLANTING

§1 De vergunningverlenende overheid kan bij gemotiveerde beslissing beplantingsbepalingen opnemen als voorwaarde van het verlenen van de vergunning:

- met het doel aanplantingen aan te leggen en/of te herstellen;
- met het doel kleinschalige landschapselementen aan te leggen of te herstellen;
- met het doel beplantingen te voorzien die een gepaste inkleding van het bouwwerk of van de installatie in de landelijke omgeving tot doel hebben en als dusdanig als groenbuffers dienst doen;
- met het doel beplantingszones te voorzien die vrij blijven van onder- en bovengrondse bouwwerken;
- zodanig dat nieuwe en bestaande aanplantingen mogelijk zijn en afwatering en infiltratie eenvoudiger wordt.

§2 Deze opgelegde bepalingen kunnen slaan op de soort, de hoeveelheid, de kwaliteit, de plantenmaat, en de wijze van aanleg.

§3 De beplantingen of herbeplantingen die in een omgevingsvergunning worden opgelegd, moeten worden uitgevoerd uiterlijk in het derde plantseizoen dat volgt op de aflevering van een omgevingsvergunning.

§4 Wanneer de opgelegde beplantingen of herbeplantingen niet gedijen, moeten zij het eerstvolgende plantseizoen opnieuw aangeplant worden. Deze werkwijze moet worden herhaald tot de beplanting de voorgeschreven aard heeft verkregen.

Bomen en planten verhogen de leefkwaliteit en de ecologische waarde van de stad. Hoogstammige bomen in het bijzonder, zijn uit oogpunt van zowel leefkwaliteit als ecologie van groot belang in een stad waardoor hun aantal op peil moet worden gehouden. Bij een aanvraag voor het vellen van hoogstammige bomen kan de vergunningverlenende overheid ter compensatie opleggen dat er een herbeplanting moet gebeuren. Bij andere vergunningsaanvragen kan de vergunningverlenende overheid als voorwaarde opleggen dat er beplanting moet gebeuren om het groen karakter en de leefbaarheid van Mortsel te behouden.

In beide gevallen kunnen er verschillende voorwaarden opgelegd worden. Wat betreft de boom- en plantensoort zal de vergunningverlenende overheid nagaan of deze voorkomt op de lijst van plantensoorten (art. 60). Het aantal bomen en/of planten, hun kwaliteit en de plantenmaat, zoals de grootte van de stamomtrek, kan ook nader worden bepaald. Tot slot kan de vergunningverlenende overheid aanwijzingen geven over de wijze van aanleg, namelijk in lijnverband, in groepsverband, ...

ART. 60 PLANTENLIJST

§1 Alle nieuwe beplantingen en alle herbeplantingen moeten gebeuren met één van onderstaande boom- en struiksoorten.

§2 De vergunningverlenende overheid kan strengere voorwaarden opleggen of alternatieven toestaan.

Grote bomen (20m - 40m):

- | | |
|--|--|
| - <i>Aesculus carnea</i> (x) / Rode paardenkastanje | - <i>Quercus cerris</i> / Moseik |
| - <i>Aesculus flava</i> 'vestita' / Gele paardenkastanje | - <i>Quercus frainetto</i> / Hongaarse Eik |
| - <i>Carpinus betulus</i> / Haagbeuk | - <i>Quercus macon</i> / Grootbladige eik |
| - <i>Castanea sativa</i> / Tamme kastanje | - <i>Quercus palustris</i> / Moereseik |
| - <i>Fagus pendula</i> / Treurbeuk | - <i>Quercus petraea</i> / Wintereik |
| - <i>Fagus sylvatica</i> / Gewone beuk | - <i>Quercus robur</i> / Zomereik |
| - <i>Fagus sylvatica</i> 'purpurea' / Rode beuk | - <i>Sequoiadendron giganteum</i> / Mammoetboom |
| - <i>Fraxinus excelsior</i> / Gewone es | - <i>Taxodium distichum</i> / Moerascipres |
| - <i>Juglans nigra</i> / Zwarte walnoot | - <i>Tilia cordata</i> / Kleinbladige linde |
| - <i>Metasequoia glyptostroboides</i> / Watercipres | - <i>Tilia euchlora</i> / Krimlinde |
| - <i>Nyssa sylvatica</i> / Zwarte tupeloboom | - <i>Tilia petiolaris</i> / Treurlinde |
| - <i>Platanus acerifolia</i> (x) / Plataan | - <i>Tilia platyphyllos</i> / Grootbladige linde |
| - <i>Populus nigra</i> / Zwarte populier | - <i>Ulmus glabra</i> / Ruwe iep |
| - <i>Prunus avium</i> / Wilde kers | - <i>Ulmus minor</i> / Gladde iep |
| - <i>Pterocarya fraxinifolia</i> / Vleugelnoot | - <i>Zelkova carpiniifolia</i> / Zwepenboom |
| - <i>Quercus castaneifolia</i> / Kastanjebladige eik | |

Kleinere bomen (10m - 20m):

- *Acer campestre* / Spaanse aak
- *Acer rubrum* / Rode esdoorn
- *Acer saccharinum* / Zilveresdoorn
- *Alnus cordata* / Italiaanse els
- *Alnus glutinosa* / Zwarte els
- *Alnus rubra* / Rode els
- *Betula papyrifera* / Papierberk
- *Betula pendula* / Ruwe berk
- *Betula pubescens* / Zachte berk
- *Betula lenta uber* (ssp) / Suikerberk
- *Corylus avellana* / Gewone hazelaar
- *Corylus colurna* / Boomhazelaar
- *Crataegus laevigata* / Tweestijlige meidoorn
- *Crataegus monogyna* / Eénstijlige meidoorn
- *Magnolia acuminata* / Komkommernagolia
- *Malus sylvestris* ssp. *sylvestris* / Wilde appel
- *Prunus padus* / Vogelkers
- *Prunus spinosa* / Sleedoorn
- *Salix caprea* / Boswilg
- *Salix cinerea* / Grauwe wilg
- *Salix fragilis* / Kraakwilg
- *Salix triandra* / Amandelwilg
- *Salix viminalis* / Katwilg
- *Sorbus aucuparia* / Lijsterbes
- *Sophora japonica* / Honingboom

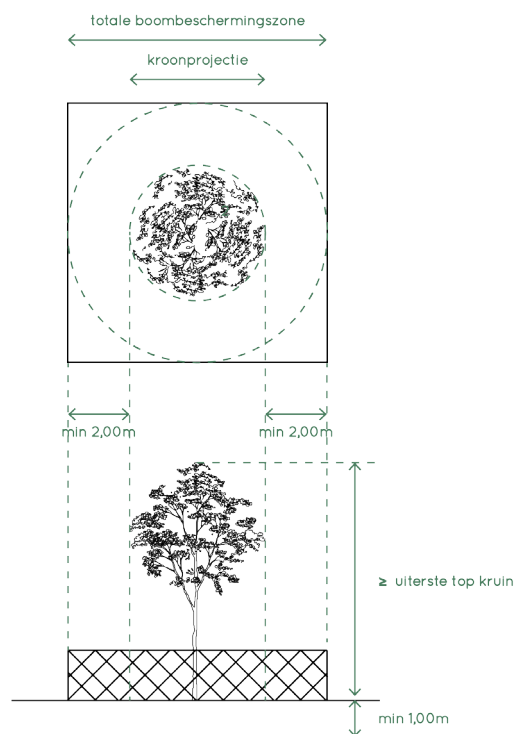
ART. 61 GROENBESCHERMING BIJ DE UITVOERING VAN WERKEN

§1 Op bouwerven moet een boombeschermingszone worden afgebakend rond alle bomen. De boombeschermingszone wordt in de breedte en diepte bepaald door een afstand te houden van 2m van de kroonprojectie. In de hoogte loopt de boombeschermingszone van 1m onder het maaiveld tot de uiterste top van de kruin. De boombeschermingszone moet vrij blijven van bouwverkeer, stapeling of storting van bouwmaterialen, bouwafval, vuurhaarden, bouwbarakken, schaftwagens. Deze ruimte moet worden omheind of omkast. De boomwortels moeten voldoende worden beschermd door ze te bedekken met een schokdempend materiaal.

§2 Het vastspijkeren van latten e.d. aan de bomen is verboden.

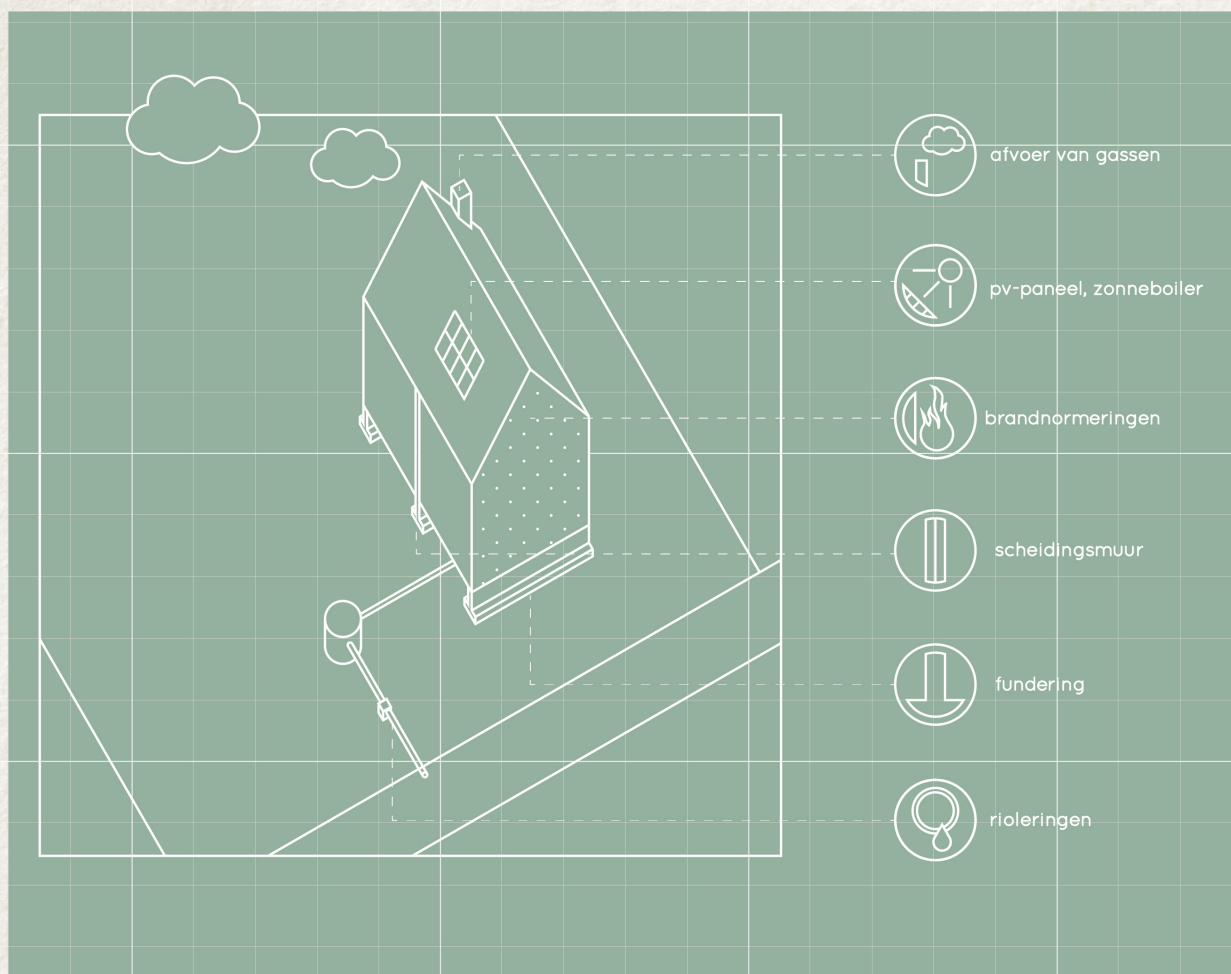
§3 Op werven waarop waardevolle bomen voorkomen, moeten deze bomen voldoende bevoeid worden om hun behoud te waarborgen.

Mortsel heeft ook aandacht voor haar groen karakter bij de uitvoering van werken. Er moeten tijdens een bouwproject maatregelen genomen worden om te voorkomen dat de bestaande bomen en beplantingen beschadigd raken.



TECHNISCH GOED GEBOUWD

BOUWCODE STAD MORTSEL - DEEL 6



TECHNISCH GOED GEBOUWD

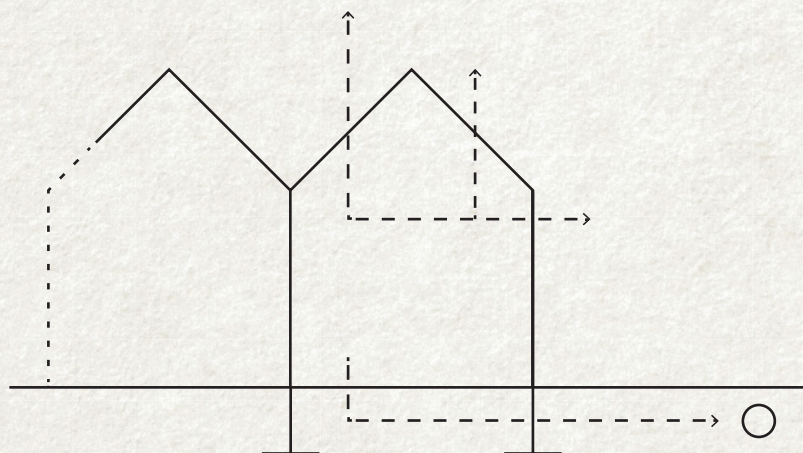
BOUWCODE STAD MORTSEL - DEEL 6

CONSTRUCTIES

TECHNIEKEN

RIOLERINGEN

Technisch goed uitgevoerde werken, veilig en zonder hinder voor bewoners of omwonenden



In de voorgaande delen zijn voorschriften opgenomen die de beeldkwaliteit van de bebouwde (deel 2) en de onbebouwde (deel 5) omgeving en de woonkwaliteit (deel 3 en deel 4) verzekeren. Dit deel bundelt een aantal voorschriften die ook de technische kwaliteit van constructies en installaties moet waarborgen. Deze voorschriften willen de realisatie van een goed technisch uitgevoerd project verzekeren, waarbij de veiligheid ten allen tijde is gegarandeerd (bv. brandveiligheid). Daarnaast willen ze ook een goed nabuurschap garanderen door hinder voor bewoners en omgeving (bv. door voldoende isolatie) te vermijden.

De verordening spitst zich toe op drie onderdelen.

1. Ten eerste worden voorschriften opgenomen over de **constructie** van het gebouw. In dit deel worden regels van goed vakmanschap over onder andere funderingen en scheidingsmuren opgenomen in de verordening.

2. Ten tweede wordt een goede omgang met allerlei **technieken**, zoals ventilatietoestellen, de afvoer van gassen, buitenverlichting en zonnepanelen naar voorschriften vertaald. Deze voorschriften laten ruimte voor de realisatie van verschillende technieken, maar minimaliseert visuele en andere

hinder, bv. door een voorkeur qua inplanting voor te schrijven: binnen het bouwvolume, op het dak, aan achtergevels, aan zijgevels.

3. Tot slot worden bepalingen opgenomen over **rioleringen**. Mortsel wil vervuiling van het oppervlaktewater voorkomen en potentiële wateroverlast vermijden door de aanleg van een gescheiden rioolstelsel. Dit laat toe om het hemelwater, komende van de daken en de verhardingen, af te voeren naar de waterlopen en grachten in de buurt. Het vervuilde afvalwater wordt afgevoerd naar een waterzuiveringsinstallatie.

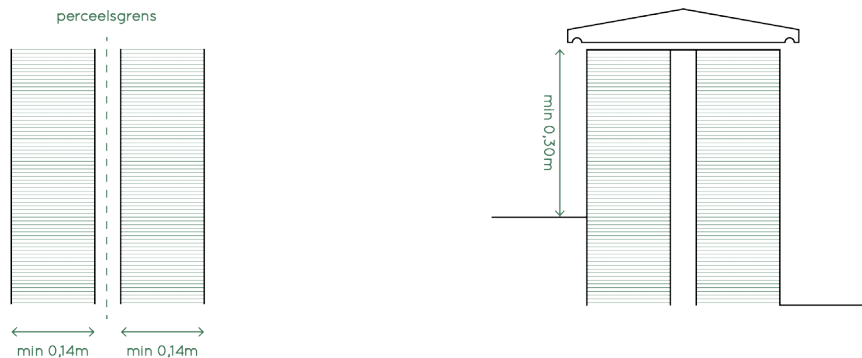
6.1 CONSTRUCTIES

ART. 62 NIEUWE SCHEIDINGSMUREN

§1 Elk op te trekken gebouw moet over eigen scheidingsmuren beschikken.

§2 Nieuwe scheidingsmuren moeten ontkoppeld zijn en hebben een minimum dikte van 0,14m per afzonderlijk dragend blad.

§3 Een scheidingsmuur tussen twee platte daken moet een opstand hebben van minimaal 0,30m ten opzichte van het hoogste aangrenzende dakvlak. Deze opstand mag niet met brandbaar materiaal worden bekleed.



§4 Scheidingsmuren hebben minstens een brandweerstand van Rf 2 uur.

§5 De scheidingsmuren moeten worden aangezet op minimum 1,80m onder het straatpeil, funderingsvoet niet inbegrepen. Indien een schriftelijk en geregistreerd akkoord van de eigenaar van de aanpalende eigendom kan worden voorgelegd, mag de scheidingsmuur minder diep worden aangezet op voorwaarde dat op deze diepte de vaste grond bereikt is.

§6 Andere constructiewijzen of bouwmaterialen kunnen enkel worden aanvaard wanneer de eigenaars van de betreffende aanpalende percelen zich uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord verklaren met deze constructiewijze en/of materiaalkeuze en deze oplossing op gebied van stabiliteit, geluidsisolatie en veiligheid als aanvaardbaar geacht worden door de brandweer, door het Wetenschappelijk en Technisch Centrum van het Bouwbedrijf of door een ander erkend organisme. Een andere inplanting van deze scheidingsmuur, namelijk naast i.p.v. op de perceelsgrens, kan slechts aanvaard worden mits schriftelijk akkoord van de eigenaar van de aanpalende eigendom.

§7 Indien een scheidingsmuur door de opgelegde bouwwijze ook fungeert als zichtbare buitengevel waarvoor het gebruik van paramentsteen (siersteen) opgelegd wordt, zal deze muur in opstand minimum een totale dikte van 0,28m hebben.

§8 In bijzondere gevallen kan de vergunningverlenende overheid voor scheidingsmuren uit constructief oogpunt en ter wille van de thermische isolatie, een andere bouwwijze toestaan.

§9 De zichtbaar blijvende onderdelen van de scheidingsmuren moeten esthetisch verantwoord en volgens de regels der kunst worden afgewerkt.

§10 Indien een gebouw op de zijdelingse perceelsgrens wordt geplaatst en er een gegronde vermoeden bestaat dat er niet binnen afzienbare tijd wordt aangebouwd, wordt de muur op de perceelsgrens in een esthetisch verantwoorde gevelafwerking uitgevoerd.

§11 De laatste bouwer moet de onafgewerkte delen van de in zicht blijvende scheidingsmuur van de eerste bouwer op een esthetisch verantwoorde manier definitief afwerken met volwaardige gevelmaterialen. Indien tegen de muur op de perceelsgrens of een gedeelte ervan geen bebouwing komt, moet de gebruikte gevelafwerking vergelijkbaar zijn met deze van het hoofdgebouw.

Met ontkoppelde scheidingsmuren wordt bedoeld dat de muur is opgebouwd uit twee afzonderlijke dragende bladen, die gescheiden zijn door een luchtsponw of door isolatiemateriaal. Elk blad draagt slechts de vloeren en daken van één gebouw.

Met enkelvoudige scheidingsmuren wordt bedoeld dat de muur uit één enkel blad bestaat dat bedoeld is om de vloeren en daken van beide aanpalende gebouwen te dragen.

ART. 63 BESTAANDE SCHEIDINGSMUREN

§1 Wanneer scheidingsmuren verhoogd worden, moet dit gebeuren met minstens eenzelfde dikte en materiaal als de bestaande muren, en moet de stabiliteit van de muren steeds verzekerd zijn.

§2 Wanneer scheidingsmuren verlengd worden, moet dit gebeuren volgens de principes van nieuwe scheidingsmuren (art. 62).

§3 Het is verboden muren op de vereiste dikte te brengen door middel van metselwerk dat niet op voldoende wijze met de bestaande muren is ingebonden.

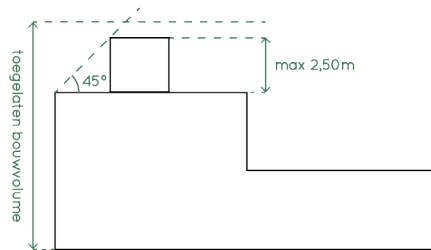
6.2 TECHNIEKEN

ART. 64 TECHNISCHE INSTALLATIES

§1 Alle technische installaties worden inwendig in het gebouw ondergebracht.

§2 Indien art. 64 §1 niet mogelijk is, worden technische installaties, inclusief alle onderdelen, binnen een technische zone geplaatst op het hoogst gelegen dak. Deze technische zone voldoet aan alle onderstaande voorwaarden:

- ze is gelegen binnen een verticale hoek van 45° ten opzichte van alle gevelvlakken vertrekkend vanaf de bovenkant van de kroonlijst;
- ze steekt niet meer dan 2,50m boven de kroonlijst uit;



De recente evoluties van de woonuitrusting brengen dikwijls technische installaties met zich mee die zowel voor visuele hinder voor het straatbeeld als voor reuk- of lawaaihinder voor de omwonenden kunnen zorgen. Dit kan gaan om machinekamers van liften, energiesystemen, klimaatbeheersingstoestellen, schotelantennes en dergelijke. De verordening wil er in eerste instantie voor zorgen dat dergelijke technische installaties zo weinig mogelijk zichtbaar zijn en zo min mogelijk hinder veroorzaken door ze inwendig in het gebouw te realiseren. Indien dit onmogelijk is, kunnen de technische installaties toch uitwendig aan het gebouw worden opgericht, binnen een technische zone. Met 'inclusief alle onderdelen' wordt bedoeld dat bv. ook alle vereiste akoestische isolatie binnen de afmetingen van de technische zone moet worden ingericht. Er zijn bepalingen opgenomen over de inplanting en afmetingen van dergelijke technische zones zodat de impact ervan beperkt blijft. Vanzelfsprekend bevinden deze technische installaties zich binnen het toegelaten bouwvolume.

ART. 65 KLIMAATBEHEERSINGSTOESTELLEN

§1 Klimaatbeheersingstoestellen worden geplaatst conform art. 64.

§2 Indien art. 65 §1 niet mogelijk is, worden klimaatbeheersingstoestellen en alle bijbehorende leidingen uitwendig aan het gebouw aangebracht, volgens alle onderstaande voorwaarden:

- ze mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
- ze mogen niet uitwendig tegen voor- of zijgevels worden geplaatst;
- ze moeten op minimum 2m van de perceelgrenzen worden geplaatst;
- de specifieke geluidssterkte van het klimaatbeheersingstoestel mag niet meer dan 43dB (A) bedragen aan de perceelsgrens. De specifieke geluidssterkte is de geluidssterkte ten gevolge van het toestel op de meetplaats, zonder andere achtergrondgeluiden;
- mogelijk condenswater van het klimaatbeheersingssysteem moet naar de afvoerleidingen van hemelwater van het eigen gebouw worden afgeleid.

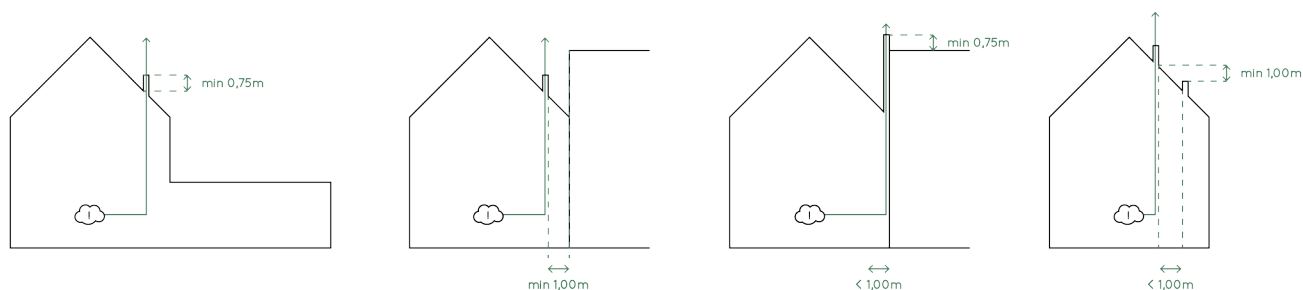
Klimaatbeheersingssystemen zijn technische installaties en moeten bij voorkeur inwendig of in de technische zone op het dak worden geplaatst (art. 64). Als dit niet mogelijk is, kunnen klimaatbeheersingssystemen aan de gevel worden aangebracht, maar zij moeten daarbij aan een aantal voorwaarden voldoen. Klimaatbeheersingssystemen storen immers in het straatbeeld en kunnen veel geluids- en visuele overlast geven voor omwonenden. Dergelijke toestellen mogen daarom niet in het zicht vanaf de openbare weg worden geplaatst en moeten voldoen aan geluidsnormen om de naburige bewoners te beschermen.

ART. 66 AFVOER VAN SCHADELIJKE EN/OF HINDERLIJKE GASSEN EN DAMPEN

§1 Gassen en dampen die (geur)hinder veroorzaken en/of de gezondheid kunnen schaden, moeten worden afgevoerd via aparte daartoe bestemde kanalen, die uitmonden in de open lucht.

§2 De uitmondingen van de kanalen moeten aan de volgende eisen voldoen:

- de uitmonding bevindt zich op het hoogst gelegen dak van het gebouw;
- de uitmonding bevindt zich op minimum 0,75m boven het dakvlak;
- de uitmonding bevindt zich op minimum 1m afstand van alle aan dat dak grenzende gevelvlakken;
- de uitmonding bevindt zich op minimum 1m afstand van opgaande scheidingsmuren. Het kanaal mag zich ook op minder dan 1m afstand van opgaande scheidsmuren bevinden of ertegen, op voorwaarde dat de uitmonding minimum 0,75m uitsteekt ten opzichte van de bovenkant van deze opgaande scheidsmuur;
- de uitmonding bevindt zich minimum 1m boven alle ventilatieopeningen in het dakvlak of op minimum 1m zijdelingse afstand van elk van deze ventilatieopeningen.

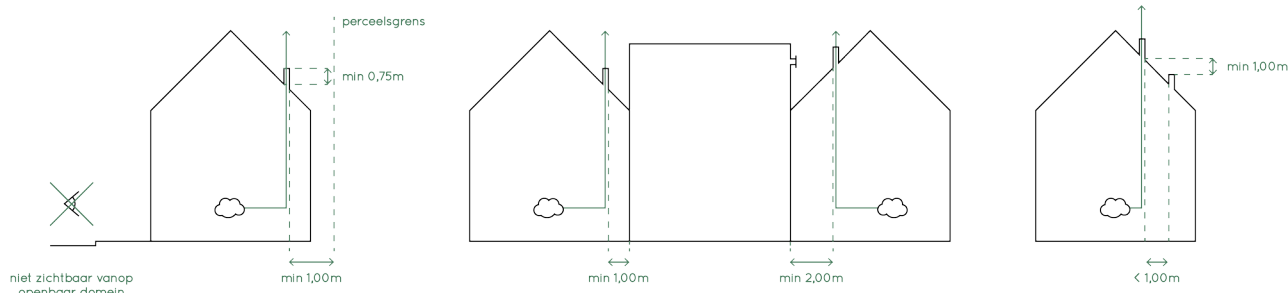


Dampen en gassen kunnen hinder veroorzaken en soms zelfs de gezondheid van bewoners, gebruikers en omwonenden schaden. Daarom moet de afvoer van gassen en dampen en de uitmonding van de afvoerkanalen worden geregeld. Een voorbeeld van schadelijke gassen zijn verbrandingsgassen van een open haard of verwarmingstoestel, dampen afkomstig uit horeca-keukens, dampen afkomstig uit industriële wasdrogers, dampen afkomstig uit mechanische ventilatiesystemen en dampen afkomstig uit de verluchting van afvalbergingen. Ook kunnen hier dampen afkomstig uit verluchtingspijpen van rioleringen onder vallen, voor zover de verluchtingspijpen niet afgesloten zijn door een beluchter.

ART. 67 AFVOER VAN NIET-SCHADELIJKE GASSEN EN DAMPEN

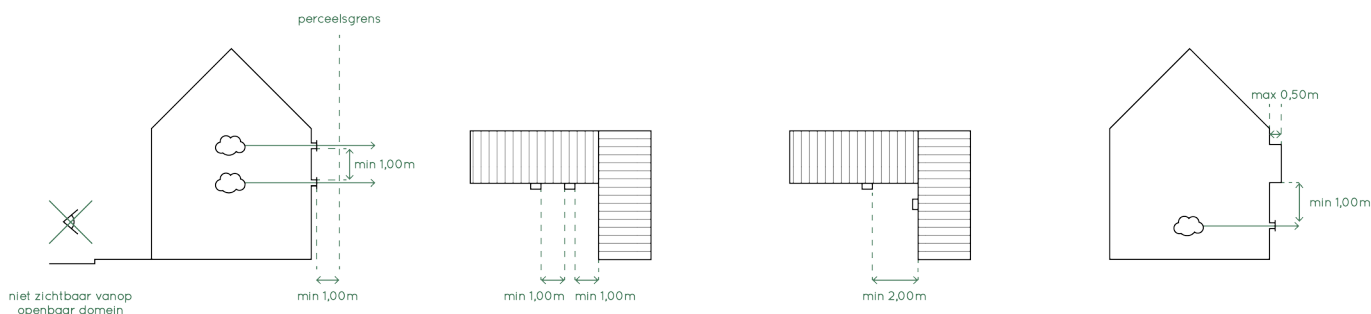
§1 De uitmonding van afvoerkanalen voor niet-schadelijke gassen en dampen kan zich op elk dak bevinden. De uitmonding moet dan wel voldoen aan de volgende voorwaarden:

- de uitmonding is niet zichtbaar vanaf de openbare weg;
- de uitmonding bevindt zich op minimum 0,75m boven het dakvlak;
- de uitmonding bevindt zich op minimum 1m afstand van de perceelsgrens;
- de uitmonding bevindt zich op minimum 1m afstand van opgaande gevels. Deze afstand wordt vergroot naar 2m indien de opgaande gevel voorzien is van ventilatieopeningen;
- de uitmonding bevindt zich minimum 1m boven alle ventilatieopeningen in het dakvlak of op minimum 1m zijdelingse afstand van elk van deze ventilatieopeningen.



§2 De uitmondung van afvoerkanalen voor niet-schadelijke gassen en dampen kan zich aan een gevel bevinden, voor zover deze gevel niet zichtbaar is vanaf de openbare weg. De uitmondung moet in dit geval aan de volgende eisen voldoen:

- de uitmondung bevindt zich minimum 1 m van de perceelsgrens;
- de uitmondung bevindt zich minimum 1 m boven alle ventilatieopeningen in hetzelfde gevelvlak of op minimum 1 m zijdelingse afstand van elk van deze ventilatieopeningen;
- indien de uitmondung geplaatst is in een gevel die een binnenhoek vormt met een aangrenzende gevel, moet de afstand tot deze aangrenzende gevel minimaal 1 m zijn indien de aangrenzende gevel geen ventilatieopeningen bevat, en minimaal 2 m indien de aangrenzende gevel wel ventilatieopeningen bevat;
- de uitmondung mag zich niet bevinden onder een geveluitsprong van meer dan 0,50 m diep. Indien deze uitmondung zich onder een geveluitsprong bevindt, moet deze zich minimum 1 m onder de geveluitsprong te bevinden.



ART. 68 BUITENVERLICHTING

§1 Dit artikel is van toepassing op constructief verankerde en permanente buitenverlichting aan een gebouw.

§2 Onderstaande vormen van buitenverlichting zijn niet toegelaten:

- flits- en knipperlichten;
- skytracers;
- verlichting waarvan de lichtintensiteit of de kleur die van de openbare verlichting of van de verkeerslichten overtreft;
- verlichting die door zijn intensiteit of beweging het zicht van de weggebruiker beperkt of hem anderszins kan storen.

§3 Alle buitenverlichting moet onderstaande plaatsingsvoorwaarden respecteren:

- de verlichting wordt zo geplaatst dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving wordt vermeden;
- het verlichtingselement moet minimaal 0,60m van de perceelsgrens verwijderd blijven;
- de verlichting mag enkel omhoog gericht worden om (een deel van) een gebouw te belichten.

Dit artikel is van toepassing op verlichting die continu vast verankerd is, zoals verlichting van gebouw(delen), toegangspaden en publiciteit. Dit artikel is niet van toepassing op tijdelijke activiteiten of tijdelijke publiciteit. Om aandacht te trekken voorzien publiciteitsinrichtingen meer en meer verlichting. Vanuit verkeersveiligheid en de woon- en leefkwaliteit wordt bepaalde buitenverlichting geweerd, bijvoorbeeld om de verwarring met

verkeerslichten te vermijden. Ook vanuit Vlaamse regelgeving zijn er al een aantal voorwaarden aan deze buitenverlichting gekoppeld.

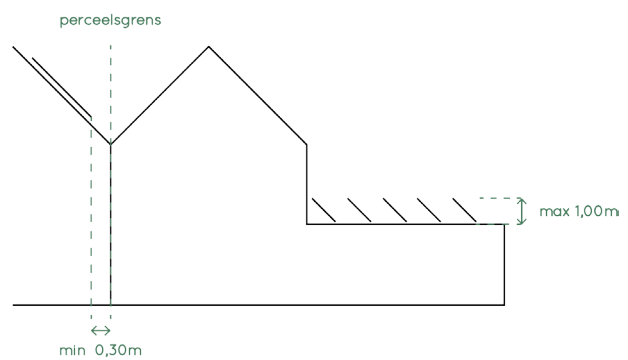
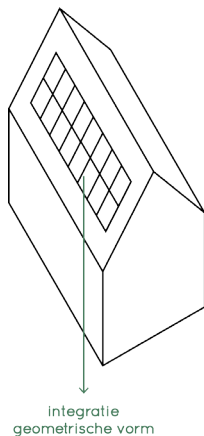
In het kader van duurzaamheid worden enkele plaatsingsvoorwaarden opgenomen. Lichtoverdracht naar de omgeving moet worden vermeden om lichtvervuiling tegen te gaan.

ART. 69 ZONNEPANELEN

§1 Zonnepanelen op schuine daken worden:

- geïntegreerd in het dakvlak of worden zo dicht mogelijk tegen en evenwijdig met het dakvlak geplaatst;
- volgens een enkelvoudige geometrische vorm geplaatst;
- op minimaal 0,30m van de perceelsgrenzen geplaatst. Hiervan kan enkel worden afgeweken indien de installatie n.a.v. een gezamenlijke investering doorloopt over meerdere daken.

§2 Zonnepanelen op platte daken moeten achter elkaar worden geplaatst en beperken zich tot een hoogte van maximaal 1m boven de dakranden.



Mortsel wil het gebruik en de opwekking van duurzame energie stimuleren. De toepassing van duurzame energiesystemen wordt mogelijk gelaten, maar echter zonder dat deze onnodig hinder veroorzaken voor de omgeving. De verordening neemt daarom enkele plaatsingsvoorwaarden voor zonnepanelen op om de omwonenden niet te hinderen. Om de visuele overlast te beperken wordt een hoogtebeperking op platte daken ingevoerd.

6.3 RIOLERINGEN

ART. 70 OPENBAAR RIOOLSTELSEL

§1 Het openbaar rioolstelsel voor de collectieve inzameling wordt aangelegd door de stad Mortsel of door de aangestelde gemeentelijke rioolbeheerder.

§2 De collectieve zuivering van afvalwater gebeurt door het Vlaamse Gewest of de door haar aangestelde maatschappij.

§3 Het goedgekeurd gemeentelijk zoneringsplan bepaalt welke gebouwen onmiddellijk of toekomstig aangesloten moeten worden op het openbaar rioolstelsel en welke zullen aangesloten worden op een openbare waterzuiveringsinstallatie.

§4 De aansluitingen van de private riolering op het openbaar rioolstelsel worden enkel gerealiseerd door de aangestelde gemeentelijke rioolbeheerder. Bij twijfel over de lokalisatie van het openbaar rioolstelsel is het aanbevolen om reeds in het kader van de opmaak van de bouwplannen contact op te nemen met de rioolbeheerder. De aanvraag tot realisatie van de aansluiting moet worden gericht aan de rioolbeheerder.

§5 Onderhoud en plaatselijke herstellingen van het gedeelte van de aansluiting gelegen op de openbare weg kunnen worden aangevraagd door de eigenaar, de gebruiker van de aansluiting of de gemeentelijke rioolbeheerder kan zelf het initiatief nemen na vaststelling tot noodzaak. De kosten van het onderhoud en de plaatselijke herstellingen zijn voor rekening van de gemeentelijke rioolbeheerder.

§6 De belanghebbende eigenaars moeten onmiddellijk na de uitvoering van de rioleringswerken zorgen voor het reglementair afvoeren van hemelwater en huishoudelijk afvalwater.

ART. 71 GESCEIDEN RIOOLSTELSEL

§1 Bij nieuwbouw, herbouw of verbouwing waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan worden aangepast, moet een privaat gescheiden stelsel worden voorzien met:

- leidingen voor de afvoer van afvalwater (DWA);
- aparte leidingen voor de afvoer van hemelwater (RWA);

§2 De DWA en RWA worden duidelijk van elkaar onderscheiden door een blijvende markering en/of een verschillende kleur.

§3 Drainageleidingen, bronbemalingen, afvoerroosters voor hemelwater van terrassen of opritten en dergelijke worden aangesloten op een private infiltratie- of buffervoorziening. Indien dit niet kan, worden ze aangesloten op de hemelwaterafvoer. Aansluiten op de afvoer van afvalwater mag niet.

Conform het gemeentelijk zoneringsplan, goedgekeurd door de minister, ligt Mortsel volledig in centraal gebied. Dit wil zeggen dat er overal een openbaar rioolstelsel is dat op een operationele waterzuiveringsinstallatie is aangesloten. De zuivering van het afvalwater gebeurt collectief in deze waterzuiveringsinstallatie. Daarom is het verplicht om het afvalwater aan te sluiten op de afvalwaterriool.

Het is bovendien algemeen verplicht om bij een nieuwbouw of een grondige verbouwing het afval- en hemelwater op eigen terrein te scheiden. Bij de (her)aanleg van het rioolstelsel op de openbare weg streven Mortsel en haar rioolbeheerder de scheiding van afval- en hemelwater ook na. Indien er een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd in de straat moet het afval- en hemelwater van alle gebouwen gescheiden worden afgevoerd op het ogenblik dat de rioleringswerken in de straat zijn uitgevoerd. Enkel bij bestaande gesloten bebouwing kan een uitzondering op deze verplichting worden toegestaan, indien er werken in of onder de woning nodig zijn om hemelwater naar de straat te leiden.

De aansluiting van bemalingen op een private infiltratie- of buffervoorziening geldt ook voor tijdelijke bemalingen in het kader van constructies in de ondergrond.

ART. 72 PLAATSING EN AANSLUITING VAN DE AFVOERLEIDINGEN

§1 De afvoerleidingen van de private riolering moeten met een dusdanige helling worden aangelegd dat ze zelfreinigend zijn. Als richtwaarden gelden hierbij:

- voor zwart afvalwater: minimum 2%;
- voor grijs afvalwater: minimum 1%;
- voor hemelwater: maximum 2%.

§2 De diepte van de afvoerleidingen wordt bepaald door de rioleringsbeheerder.

§3 De netto afstand tussen de DWA (afvoer voor afvalwater) en RWA (afvoer voor hemelwater) bedraagt minimum 0,20m en maximum 0,50m.

§4 Ingegraven leidingen hebben een diameter van minimaal 0,10m.

§5 De aansluitpunten van DWA en RWA moeten elk voorzien zijn van een toezichtspuit, gemerkt "DWA" of "RWA" overeenkomstig het type afvalwater. De toezichtspuit is gelegen op privaat domein en zo dicht mogelijk bij de perceelsgrens. Indien de rooilijn en de perceelsgrens samenvallen en er een kelder aanwezig is, moet een toezichtsmogelijkheid in de kelder worden voorzien. Het plaatsen van een eventuele toezichtspuit op het openbaar domein gebeurt uitsluitend door de rioolbeheerder.

§6 Enkel de afvoerleidingen van hemelwater mogen aan de buitenzijde van het gebouw worden aangebracht. Hun uitsprong op het openbaar domein is maximaal 0,15m. Tot op een hoogte van minimum 1,20m boven het openbaar domein moet de buis slagvast zijn.

§7 Het gebruik van waterspuwers als waterafvoer van daken en terrassen is verboden, tenzij het gaat om noodoverlopen.

Voldoende helling van de in- en uitgaande rioolleidingen is van belang om verstopping en dus ook wateroverlast te voorkomen.

De diepte van de afvoer is maximum 0,80m, tenzij anders meegedeeld door de inspecteur. Bij de aanvraag tot aansluiting kan de rioolbeheerder nog ondiepere afvoerleidingen opleggen in functie van de diepteligging van de openbare riolering.

Er moet in alle mogelijke gevallen een toezichtspuit voor de afval- en hemelwaterafvoer worden voorzien op privaat domein. Als het niet mogelijk is om op de oprit of in de voor- of zijtuin een toezichtspuit te voorzien, kan in de kelder een toezichtsmogelijkheid worden voorzien, bv. door een afsluitbare opzetbuis (T-stuk) op de afvoerleiding.

De afvoeren van grijs en zwart water mogen niet tegen de buitenzijde van het gebouw worden gemaakt. Dit mag enkel voor de hemelwaterafvoer.

ART. 73 SEPTISCHE PUT

§1 Bij nieuwbouw, herbouw of verbouwing moet elk gebouw dat één of meerdere toiletten bevat, voorzien zijn van een septische put.

§2 Voor de dimensionering van septische putten gelden per gebouwcategorie volgende gebruikersequivalenten:

Functie	Gebruikersequivalent (GE)
Wonen	1 GE / slaapruimte + 1 extra GE
Kantoren	1 GE / 20m ² bruto-vloeroppervlakte (BVO)
Diensten, handel en bedrijven	1 GE / 150m ² BVO
Reca	1 GE / 30m ² BVO
Logies	2 GE / slaapruimte
Gemeenschapsfuncties	2 GE / toilet

§3 De septische put moet voldoen aan alle onderstaande eigenschappen:

- alleen het zwart water wordt naar de septische put afgevoerd ter voorbehandeling;
- de afvoer van grijs water en de overloop van de septische put worden afwaarts van de septische put, op het perceel, aan elkaar gekoppeld op de DWA;
- voor gebouwen met enkel een woonfunctie bedraagt de minimale inhoud:
 - tot en met 5 GE: 2.000 liter;
 - vanaf de 6de GE: bijkomend 300 liter per GE;
 - vanaf de 11de GE: bijkomend 225 liter per GE;
- voor gebouwen met een andere functie dan wonen bedraagt de minimale inhoud:
 - tot en met 5 GE: 3.000 liter;
 - vanaf de 6de GE: bijkomend 600 liter per GE;
 - vanaf de 11de GE: bijkomend 450 liter per GE.

Zoals bij vele oude rioolstelsel in vlakke gebieden, heeft het afvalwater in het rioolstelsel in Mortsel vaak een lage stroomsnelheid. Dit is één van de redenen waarom een septische put wordt verplicht. Wanneer de vaste deeltjes in het afvalwater immers niet de kans krijgen om te bezinken in een septische put, gaan ze door de lage stroomsnelheid van het openbaar rioolstelsel bezinken in de rioolbuis. Dit vermindert de afvoercapaciteit van de buizen met gevaar voor wateroverlast. Bovendien kan het slib aanleiding geven tot geurhinder.

Anderzijds zijn septische putten ook nuttig in nieuwe wijken, waar een gescheiden rioolstelsel aanwezig is, om verstopping van de kleine afvalwaterriolen te voorkomen.

Alleen het spoelwater van het toilet (het zogenaamde zwart water) mag op de septische put worden aangesloten. De grootte van de septische put is afhankelijk van het aantal personen dat gewoonlijk in het gebouw aanwezig is (=gebruikersequivalent). Voor een gezin met 5 personen is de minimale inhoud 2.000 liter. Per extra persoon moet er 300 liter worden bijgerekend.

ART. 74 VETAFSCHEIDERS

§1 Horeca-inrichtingen en andere bedrijven en instellingen waar voedsel wordt verwerkt en/of waar warme maaltijden ter plekke worden geconsumeerd zijn verplicht hun afvalwater via afscheiders te lozen.

§2 Een afscheidersinstallatie voor plantaardige en dierlijke oliën en vetten bestaat in principe uit één of meer afvoerputten met waterslot en de eigenlijke vetafscheider. Deze omvat een bezinkput, een vetafscheider en een controleput. Ieder systeem moet vooraf ter goedkeuring aan de vergunningverlenende overheid worden voorgelegd.

§3 De helling van de aanvoerleidingen bedraagt minimum 0,02m per meter, en deze aanvoerleidingen moeten eenvoudig kunnen worden gereinigd. De afscheider moet worden berekend volgens het geloosde piekdebiet. Het volume van de bezinkput moet aangepast zijn aan de grootte van de afscheider.

§4 Alle delen van de afscheider moeten in verband met reinigingswerkzaamheden makkelijk toegankelijk zijn. De uitlaat van de afscheider moet voorzien zijn van een stankafsluiter. Het is verboden afvoerleidingen van een wc of waterplaats, van mineraalhoudend afvalwater of van hemelwater op de afscheider aan te sluiten.

Horeca-inrichtingen en bedrijven en instellingen waar voedsel wordt verwerkt, produceren meestal grote hoeveelheden vetafval. Om verstoppingen van het openbaar rioolstelsel te voorkomen, is de plaatsing van een vetafscheider verplicht. In de vetafscheider wordt de stroming van het water afgeremd. Hierdoor stijgen de vetten naar de oppervlakte. Bij de inlaat van de afscheider zijn voorzieningen getroffen om het water rustiger te laten stromen en gelijkmatig te verdelen. Een schot dat voor de uitlaat van de afscheider is geplaatst, belemmert het verzamelde vet weg te vloeien.

ART. 75 MAATREGELEN TEGEN GEUROVERLAST

§1 Alle sanitaire toestellen moeten via een geurafsluiter worden aangesloten op het afvoersysteem.

§2 De private riolering moet over de volledige lengte ononderbroken en doelmatig worden verlucht. De hoofdventilatieleiding moet een diameter hebben van minimaal 0,06m. Indien standleidingen voor grijs en zwart water tot boven het dak worden verlengd, moet dit gebeuren conform art. 67.

Om geuroverlast van de private riolering te vermijden, is verluchting van groot belang.

ART. 76 MAATREGELEN TEGEN WATEROVERLAST

§1 Het is verplicht een goed bereikbare terugslagklep te plaatsen op de afvoerleidingen van afvalwater op het privaat domein, zodat de private riolering wordt beschermd tegen de terugslag van afvalwater uit het openbaar rioolstelsel.

§2 Afvoerleidingen die ruimtes gelegen op meer dan 0,50m onder straatniveau afwateren, moeten via een pomp of terugslagklep worden aangesloten.

Een terugslagklep zorgt ervoor dat er geen afvalwater van de straatriool kan teruglopen naar het gebouw.

ART. 77 BESCHERMING VAN DE LEIDINGEN

Buizen of leidingen die door een muur lopen, moeten zo beschermd zijn dat ze beveiligd zijn tegen mogelijke breuken. Ook moet de aansluiting met de muur voldoende waterdicht worden gemaakt.

ART. 78 VERBOD OP VERMALERS

Vermalers met het oog op het afvoeren van vaste stoffen via de openbare riolering zijn verboden.

ART. 79 Vernietigen van putten en riolen

Vooraleer putten en riolen worden vernietigd en gedempt, moeten ze gereinigd, geruimd en ontsmet worden. Aarde en metselwerk die doortrokken zijn met organische stoffen, moeten worden weggeruimd. De bodem moet worden doorgeslagen.

7. DEFINITIES

Achtertuintzone	De tuintzone die gelegen is achter de achterbouwlijn van het hoofdgebouw. Zie ook tuintzone.
Aangepaste wooneenheid	Een zelfstandige wooneenheid die is aangepast aan de noden van andersvaliden.
Adviesinstantie	Een officiële instantie die advies kan verlenen tijdens de vergunningsaanvraag. Voorbeelden hiervan zijn het Agentschap Onroerend Erfgoed, het Agentschap voor Natuur en Bos en het Agentschap voor Wegen en Verkeer.
Afvalbrengsysteem	Systeem van containers dicht bij de woning waar de bewoner of gebruiker zelf zijn huishoudelijk afval selectief naar toe brengt.
Autodelen	Autodelen is een vorm van transport waarbij meerdere personen om beurt gebruik maken van één of meer gezamenlijke auto's. Dit kan zowel door de partijen onderling geregeld zijn, als door een autodeelaanbieder.
Autoparkeerplaats	Een autoparkeerplaats is de ruimte voor het parkeren van een auto van een gebruiker of een bezoeker van een functie.
Banier	Een banier is een vlag of ander stuk stof dat een symbool, logo, slogan of andere boodschap toont.
Beplanting	Gewas waarmee de grond is beplant, bestaande uit stengel en bladeren, zoals struiken, kruidachtigen en bomen.
Bergruimte	Ruimte bestemd voor het opbergen van voorwerpen.
Bezinkput	Bezinkputten zorgen voor de voorbehandeling van normaal huishoudelijk afvalwater ter verwijdering van vetstoffen, bezinkbare en drijvende stoffen.
Bijgebouw	Op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat als functie ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
Bouwdiepte	De bouwdiepte is de loodrechte afstand tussen voorgevelbouwlijn en achtergevelbouwlijn.
Bouwhoogte	De bouwhoogte is de hoogte gemeten vanaf het maaiveld tot aan het hoogste punt van het gebouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals technische ruimtes, schoorstenen, antennes, liftkokers,... De bouwhoogte kan verschillen van de kroonlijsthoogte.
Bouwlijn	Een bouwlijn is een denkbeeldige lijn waarop één van de gevels van een gebouw is geplaatst. Een voorgevelbouwlijn is een denkbeeldige lijn waarop de voorgevel moet worden geplaatst. Op de plaatsen zonder voortuin valt deze samen met de rooilijn. Een achtergevelbouwlijn is een denkbeeldige lijn waarop de achtergevel moet worden geplaatst.

Bruto-vloeroppervlakte (BVO)	De 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 moeten worden gerekend de oppervlakten van: uitstekende delen van de buitenwand, kleine nissen aan de buitenzijde van het gebouw groter dan 0,50m ² ; uitwendige 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 vluchtrappen aan de buitenzijde van het gebouw.
Buffervoorziening	Een buffervoorziening is een voorziening voor het bufferen van hemelwater eventueel uitgerust met een vertraagde afvoer en een noodoverlaat.
Buitenruimte	Een buitenruimte is een toegankelijke ruimte in open lucht. Dit omvat zowel de onbebouwde ruimte van het perceel op het gelijkvloers als de terrassen op de verdiepingen.
Carport	Niet afgesloten, overdekte autostalplaats met drie of minder dan drie muren onder een afdak, bij een woning horend.
CHE-gebied	Cultureel, historisch en/of esthetisch waardevol gebied zoals aangeduid in gewestplannen, bijzondere plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen.
Circulatieruimte	Circulatieruimte is de ruimte in een gebouw noodzakelijk om zich te verplaatsen, zoals deuren, gangen, trappen en liften.
Cohousingproject	In deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt een cohousingproject beschouwd als een gebouw of gebouwengeheel waarin verschillende gezinnen of personen samenwonen en waarbij ze elk eigen privéruimtes hebben, naast minstens drie gemeenschappelijke verblijfsruimtes.
Dakinsprong	Een dakinsprong is een terugspringend bouwdeel ten opzichte van het dakvlak.
Fietsparkeerplaats	De fietsparkeerplaats is de ruimte voor het parkeren van een fiets van een bezoeker van een functie.
Fietsstalplaats	De fietsstalplaats is de ruimte voor het stallen van een fiets van een gebruiker van een functie (zijnde een bewoner, werknemer of scholier).

Functiewijziging	Het wijzigen van de hoofdfunctie van een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Een overzicht van de vergunningsplichtige functiewijzigingen is te vinden in het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreedde functiewijzigingen en bijhorende wijzigingen.
Garage	Bergplaats voor de auto die regen- en winddicht is.
Gemengd gebouw	Een gemengd gebouw is een gebouw dat naast het wonen nog een andere functie dan wonen heeft.
Gescheiden rioleringsstelsel	Dubbel stelsel van leidingen of openluchtgreppels waarvan het ene stelsel bestemd is voor het opvangen en transporteren van afvalwater en het andere stelsel bestemd is voor het infiltreren, het bufferen en afvoeren van hemelwater.
Gevel	Buitenmuur van een gebouw met uitzondering van de scheidingsmuur. De voorgevel is de gevel van een gebouw grenzend aan één of meerdere straatzijden.
Gevelafsluiting	Elk vast of beweegbaar luik of hek, dat wordt aangebracht aan de buitenkant van de gevel ter afsluiting van de etalage.
Geveluitsprong	Een geveluitsprong is een vooruitstekend bouwdeel ten opzichte van het gevelvlak.
Gezin	Meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben.
Groendak	Een groendak is een dak bedekt met beplanting en is opgebouwd uit een aantal lagen die nodig zijn voor de ontwikkeling van deze beplanting en de opslag van hemelwater. Er zijn twee soorten groendaken: extensieve en intensieve. Een extensief groendak heeft een substraatlaag met een minimale dikte van 0,10m, bestaat uit begroeiingen zoals mossen, vetplanten en kruiden en vraagt weinig onderhoud. Voor een extensief groendak is meestal geen aangepaste dakconstructie nodig. Een intensief groendak is vergelijkbaar met een tuin, maar dan op het dak. De substraatlaag is minimaal 1m dik en de beplanting bestaat uit grassen, struiken, en eventueel zelfs bomen en paden. Dit soort groendak weegt vrij veel en vereist een aangepaste dakconstructie.
Grootschalig project	Een grootschalig project is: <ul style="list-style-type: none"> - een project of verkaveling vanaf 10 zelfstandige wooneenheden; - een kantoor vanaf 1.000m² bruto-vloeroppervlakte; - bedrijvigheid/KMO vanaf 1.000m² bruto-vloeroppervlakte; - een handelsfunctie vanaf 400m² bruto-vloeroppervlakte ; - een ziekenhuis, rust- en verzorgingstehuis, cultureel centrum, sportcentrum, onderwijsinstelling; - (openbare rotatie)parking en andere functies vanaf 50 parkeerplaatsen.

Harmonie	Harmonie wordt gedefinieerd in art. 7.
Hemelwater	Hemelwater is de verzamelnaam voor regen, sneeuw, hagel, met inbegrip van dooiwater.
Hemelwaterput	Een hemelwaterput is een reservoir voor het opvangen en opslaan van hemelwater. Hemelwater is de verzamelnaam voor regen, sneeuw, hagel, met inbegrip van dooiwater.
Herbouwen	Het begrip herbouwen wordt in deze verordening gedefinieerd zoals in de VCRO art. 4.1.1, 6°. Op datum van goedkeuring luidt deze definitie als volgt: "Een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen."
Hoekperceel	Perceel gelegen op de kruising van twee of meer straten.
Hoofdgebouw	Het hoofdgebouw is het gebouw dat, gelet op de bestemming, als het primaire bouwwerk op een bouwperceel kan worden beschouwd.
Hoogstammige boom	Een hoogstammige boom is elke boom die op 1,50m hoogte een stamontrek heeft van minimum 0,50m of waarvan de stam minimum 3.50m hoog is.
Hospitawoning	Een hospitawoning is een zelfstandige wooneenheid waarin de eigenaar (of houder van een zakelijk recht op de zelfstandige wooneenheid), die zijn hoofdverblijfplaats heeft in de zelfstandige wooneenheid, één of twee kamers (zoals omschreven in art. 33) verhuurt aan een persoon (personen) die geen deel uitmaakt (uitmaken) van zijn gezin. Het geheel van de ruimtes van de hospitawoning die niet als kamer worden verhuurd, wordt de hoofdwooneenheid genoemd. Voor elke ontbrekende voorziening in de kamer moet in de hoofdwooneenheid van de hospitawoning een gemeenschappelijke voorziening aanwezig zijn die ook ter beschikking staat van de kamerbewoner.
Infiltratievoorziening	Een infiltratievoorziening is de voorziening voor het doorsijpelen van hemelwater in de bodem.
Insprong	Een insprong is een terugspringend bouwdeel ten opzichte van het gevelvlak (een gevelinsprong) of dakvlak (een dakinsprong).
Inventaris bouwkundig erfgoed	De inventaris van het bouwkundig erfgoed is opgesteld in toepassing van artikel 3, 2° van het Koninklijk Besluit van 1 juni 1972 tot oprichting van een Rijksdienst voor Monumenten- en Landschapszorg bij het ministerie van Nationale opvoeding en Nederlandse cultuur, en vastgesteld door de Vlaamse minister, bevoegd voor de monumenten en landschappen. De vaststelling van de inventaris bouwkundig erfgoed bepaalt eenduidig in een overzichtelijke lijst per gemeente het gebouwd patrimonium van Vlaanderen. Deze lijst wordt jaarlijks geactualiseerd en ligt ter inzage bij dit Agentschap of bij de gemeentelijke dienst ruimtelijke ordening. Voor gebouwen op deze lijst gelden bepaalde rechtsgevolgen, die worden bepaald door het Vlaams Agentschap Onroerend Erfgoed. Meer informatie is terug te vinden op https://inventaris.onroerenderfgoed.be .

Kamer	Een kamer is een niet-zelfstandige wooneenheid die door de eigenaar (of houder van een zakelijk recht op het woongebouw) bestemd is om verhuurd of ter beschikking gesteld te worden (of die reeds ter beschikking gesteld of verhuurd is), én waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad of douche, kookgelegenheid. De kamerbewoner is voor de ontbrekende voorzieningen afhankelijk van de gemeenschappelijke ruimtes in of aansluitend bij het gebouw waarvan de wooneenheid deel uitmaakt.
Kamerwoning	Een kamerwoning is een gebouw dat niet onder de definitie van hospitawoning valt en waarin minstens twee kamers (zoals omschreven in art. 33) aanwezig zijn, ongeacht of er andere functies en/of wooneenheden in het gebouw aanwezig zijn.
Kelder	Ruimte die volledig of gedeeltelijk onder het maaiveld ligt tussen de fundering en het gelijkvloers.
Kleine landschapselementen	Kleine landschapselementen vormen een verzamelbegrip voor bijna alle individuele (biotische) onderdelen met een beperkte oppervlakte of een klein volume, die het landschap mee opbouwen en er een inhoud en identiteit aan geven. Hun ontstaan of voortbestaan is haast altijd op de een of andere manier te danken aan menselijke activiteiten. Kleine landschapselementen vormen belangrijke dragers van landschapswaarden en van biodiversiteit. Onder kleine landschapselementen wordt verstaan: groene wegbermen, baangrachten, waterlopen en poelen, sloten, bomenrijen, houtwallen, houtkanten, hagen en heggen buiten de tuinzones, holle wegen en hun taluds.
Kroonlijst	Bovenkant van de gootafwerking bij hellende daken of de bovenkant van de afwerking van platte daken of van een verticale wand.
Kroonlijsthoogte	De kroonlijsthoogte wordt gemeten van het maaiveld tot de bovenkant van de kroonlijst of deksteen.
Maaiveld	Het peil van het aanliggend openbaar domein (voetpad of plein), of bij ontstentenis daarvan het peil van de as van de weg.
Meergezinswoning	Een meergezinswoning is een gebouw bestaande uit minimum twee zelfstandige wooneenheden, en waarbij deze zelfstandige wooneenheden minder dan drie verblijfsruimtes delen.
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: <ul style="list-style-type: none"> - 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. 83

	<p>Niet tot de netto-vloeroppervlakte behoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de vloeroppervlakten ingenomen door schouwen, kolommen, leidingkokers; - verblijfsruimtes, waarvan de in aanmerking te nemen netto-vloeroppervlakte kleiner is dan 4m²; - niet bewoonbare kelder en zolder.
Niet-schadelijke gassen en dampen	Niet-schadelijke gassen zijn dampen die afgezogen worden door een huishoudelijke dampkap of dampen afkomstig uit droogkasten
Niet-zaakgebonden publiciteit	Zie publiciteit
Openbaar domein	Elk goed dat aan een openbare rechtspersoon toebehoort en (hetzij omwille van zijn aard, dat is het natuurlijk openbaar domein, hetzij wegens een bijzondere aanpassing, hetzij wegens het historisch of wetenschappelijk belang ervan) nodig is voor een openbare dienst of voor de tegemoetkoming aan een openbare noodwendigheid en dat in die functie door geen enkel ander kan vervangen worden.
Perceel	Een perceel is een stuk grond, al dan niet bebouwd, waaraan een kadastraal nummer is toegekend.
Plantseizoen	Dit is het seizoen waarbinnen planten best worden aangeplant in functie van hun optimale ontwikkeling.
Privaat	Niet deel uitmakend van het openbaar domein. Private buitenruimte is buitenruimte die exclusief ter beschikking staat van de bewoners van één wooneenheid.
Publiciteit	<p>Ieder visueel middel met als doel het publiek te informeren of de aandacht ervan te trekken. Het is zichtbaar vanaf het openbaar domein en aangebracht op de buitenzijde van een gebouw of constructie of op een verplaatsbare inrichting of rollend materiaal. Overheidsinformatie, aankondigingen van socio-culturele en educatieve aard en publiciteit bij straatmeubilair vallen niet onder deze definitie.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zaakgebonden publiciteit: publiciteit voor de identificatie of bekendmaking van een product, dienst of activiteit die onlosmakelijk verbonden is met de locatie waar ze is aangebracht. - Niet-zaakgebonden publiciteit: de overige.
Publieke ruimte	De wegen of pleinen die openstaan voor weggebruikers zoals voetgangers, fietsers, voertuigen of ander verkeer.
Reclamezuil	Een reclamezuil is een publiciteitsdrager bestaande uit een paal waaraan publiciteitsborden bevestigd zijn/worden.
Referentiebeeld	Een gebouw wordt steeds bekeken vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een harmonische samenhang merkbaar is. Dit ruimer gebied is het referentiebeeld.
Rooilijn	De grens tussen het openbaar en het privaat domein.

Schadelijke en hinderlijke gassen

Schadelijke en/of hinderlijke gassen zijn gassen afkomstig van verwarmings- of verbrandingstoestellen zoals kachels en open haarden, dampen afkomstig van horeca-keukens, dampen afkomstig uit industriële wasdrogers, dampen afkomstig uit mechanische ventilatiesystemen en dampen afkomstig uit de verluchting van afvalbergingen. Ook kunnen hier dampen afkomstig uit verluchtingspijpen van rioleringen onder vallen, voor zover deze verluchtingspijpen niet afgesloten zijn door een beluchter. Rookgassen afkomstig van gasgestookte verwarmingsketels van type C (gesloten systeem) vallen hier ook onder.

Scheidingsmuur

Muur die twee eigendommen van elkaar scheidt. Scheidingsmuren kunnen ontkoppeld of enkelvoudig zijn:

- Ontkoppelde scheidingsmuur: een scheidingsmuur die is opgebouwd uit twee of meer afzonderlijk dragende bladen, gescheiden door een luchtsponw of door isolatiemateriaal. Elk blad draagt slechts de vloeren en daken van één gebouw.
- Enkelvoudige scheidingsmuur: een muur uit één enkel blad dat de vloeren en daken van de beide aanpalende gebouwen draagt.

Septische put

Septische putten zorgen voor de voorbehandeling van normaal huishoudelijk afvalwater ter verwijdering van vetstoffen, bezinkbare en drijvende stoffen. De septische put is vervaardigd uit beton of kunststof en heeft ten minste twee compartimenten. De verschillende afdelingen van de septische put moeten met elkaar in verbinding gesteld worden d.m.v. in de scheidingsmuren aangebrachte openingen die groot genoeg zijn om beroering in de middenzone te vermijden.

Studio

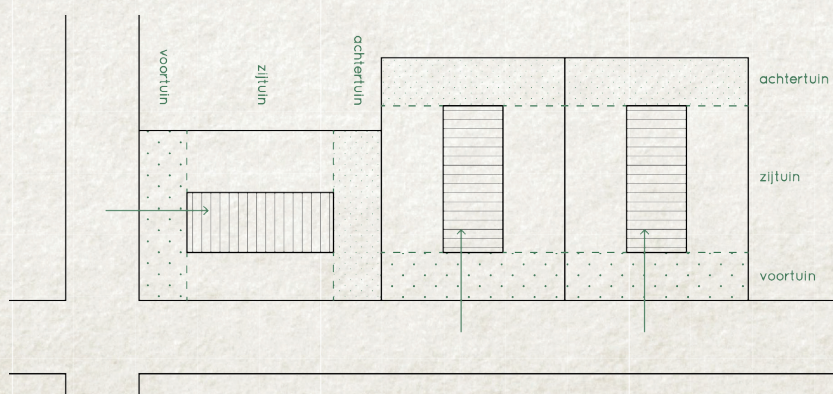
Een zelfstandige wooneenheid die bestaat uit één verblijfsruimte.

Tuin

De tuin wordt gedefinieerd in art. 54.

Tuinzone

De tuinzone is het gedeelte van het privaat perceel dat niet door het hoofdgebouw op dit perceel wordt ingenomen. In de tuinzone wordt een onderscheid gemaakt tussen voortuin-, zijtuin- en achtertuinzone.



Theoretische voetpadbreedte

In straten waar geen voetpaden zijn afgebakend, wordt de breedte theoretisch vastgelegd. De breedte wordt dan berekend in de veronderstelling dat in het midden van de straat een rijweg van 4m gelegen is. Het theoretisch voetpad is dan: $(\text{straatbreedte} - 4\text{m}) / 2$.

Uitbreiden	Uitbreiden 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.
Uitsprong	Een uitsprong is een vooruitstekend bouwdeel ten opzichte van het gevelvlak of dakvlak.
Uitbreiden	Uitbreiden 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.
Uitsprong	Een uitsprong is een vooruitstekend bouwdeel ten opzichte van het gevelvlak of dakvlak.
Verblijfsruimte	<p>Een verblijfsruimte is een ruimte voor het langdurig verblijven van mensen. Deze ruimte is niet noodzakelijk afsluitbaar en kan in open verband staan met naastgelegen verblijfsruimtes. Hieronder vallen, zonder limitatief te zijn: eet- en woonruimtes, keukens, slaapruijtes, kamers, studio's, kantoorruimtes, onderwijslokale.</p> <p>Enkele voorbeelden van ruimtes die hier niet onder vallen: badkamers, toiletten, handelszaken, restaurants, cafés, ruimtes voor industrie en ambacht, bergplaatsen.</p>
Verbouwen	Het begrip verbouwen wordt in deze verordening gedefinieerd zoals in de VCRO art. 4.1.1, 2°. Op datum van goedkeuring luidt deze definitie als volgt: "Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden."
Verharding	Kunstmatig aangelegde grondbedekking (al dan niet door het uitvoeren van constructieve werken) om het weerstandsvermogen van de bodem te vergroten en die mogelijks de waterdoorlaatbaarheid ervan beperkt.
Voortuinzone	De ruimte tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw. Zie ook tuinzone
Vrije hoogte	De vrije hoogte is het netto hoogteverschil tussen de bovenzijde van de afgewerkte vloerplank en de onderkant van het afgewerkt plafond of een dragende balkenstructuur.
Wachtgevel	Gedeelte van de scheidingsmuur waartegen het gebouw op het aangrenzende perceel kan worden aangebouwd.
Waterdoorlatende verharding	Waterdoorlatende verharding: een verharding waardoor hemelwater naar de bodem kan infiltreren. Het geheel van verharding en fundering moet hierbij blijvend een even goede doorlatendheid hebben als een reguliere infiltratievoorziening en er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn.
Zaakgebonden publiciteit	zie publiciteit.

Zelfstandige wooneenheid	Een zelfstandige wooneenheid is voorzien van een wc, bad of douche en kookgelegenheid. Een zelfstandige wooneenheid heeft een netto-vloeroppervlakte van minimaal 35m ² .
Zijtuinzone	De ruimte tussen de zijdelingse perceelsgrens en de zijgevelbouwlijn van het hoofdgebouw. Zie ook tuinzone.
Zorgwoning	<p>Het begrip zorgwoning wordt in deze verordening gedefinieerd zoals in de VCRO art. 4.1.1, 18°. Op datum van goedkeuring luidt deze definitie als volgt: “Een zorgwoning is een zelfstandige wooneenheid die voldoet aan alle hiernavolgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in een bestaande zelfstandige wooneenheid wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd; - de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid; - de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimtes, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige zelfstandige wooneenheid; - de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van: <ul style="list-style-type: none"> ° hetzij ten hoogste twee personen van 65 jaar of ouder; ° hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven; ° hetzij de zorgverlener, indien de personen, vermeld in punt 1 of 2, gehuisvest blijven in de hoofdwooneenheid. - de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.”

