RUP Mariaburg

Stedenbouwkundige voorschriften

februari 2018

COLOFON

Projectregisseur	Kathleen Wens
Regisseur Stadsprojecten	Filip Smits
Hoofd afdeling ruimte	Katlijn Van der Veken
Secretariaat	Bedrijfseenheid Stadsontwikkeling Den Bell, Francis Wellesplein 1, 2018 Antwerpen Tel +32 3 338 23 81 ruimtelijkeplanning@stad.antwerpen.be

INHOUDSOPGAVE

1 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN 3
1.1 Afstemming categorieën van gebiedsaanduiding Vlaamse codex 3
1.2 Duurzaamheid 3
1.3 Harmonieregel en referentiebeeld 3
1.4 Overgangsmaatregelen 5

2 BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN 6
Artikel 1: Zone voor Wonen - (Wo1) 6
Artikel 2: Zone voor Wonen - woonpark (Wo2) 7
Artikel 3: Zone voor Detailhandel (De) 9
Artikel 4: Zone voor Groen – groen en waterbuffering (Gr) 10
Artikel 5: Zone voor recreatie (Re) 11
Artikel 6: Overdruk indicatief – Water 11
Artikel 7: Overdruk - detailhandel (dh) 12
Artikel 8: Overdruk - monumenten (mo) 12
Artikel 9: Overdruk - waardevol erfgoed 14
Artikel 10: Overdruk – inbreidingsgebieden 15
Artikel 11: Overdruk – verblijfsrecreatie 18

3 TERMINOLOGIE 19

1 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Het Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand grafisch plan. De grafische gegevens en de reglementaire voorschriften ervan vullen elkaar aan.

Binnen de grenzen van dit RUP blijven de gemeentelijke bouwverordeningen, de klasseringsbesluiten en de speciale wettelijke bepalingen van toepassing, tenzij anders bepaald in dit RUP. De bestaande erfdienstbaarheden, al dan niet van openbaar nut en voorkomende uit bijzondere reglementeringen, blijven van toepassing.

1.1 Afstemming categorieën van gebiedsaanduiding Vlaamse codex

In artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering op 15 mei 2009, wordt opgelegd dat een stedenbouwkundig voorschrift sorteert onder een categorie of subcategorie van gebiedsaanduiding. In de volgende tabel wordt aangegeven in welke categorie elke bestemmingszone uit voorliggend RUP valt.

Categorie Vlaams Gewest	Bestemmingszones RUP Mariaburg
Wonen	Zone voor Wonen (Wo1)
Wonen	Zone voor Wonen - woonpark (Wo2)
Bedrijvigheid	Zone voor Detailhandel (De)
Recreatie	Zone voor Recreatie (Re)
Overige groen	Zone voor Groen - groen en waterbuffering (Gr)

1.2 Duurzaamheid

Alle nieuwbouw-, vernieuwbouw- of verbouwingswerken moeten op een duurzame wijze uitgevoerd worden. De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of wordt voldaan aan volgende criteria:

- Zorgvuldig ruimtegebruik, minimaliseren ruimtelijke impact;
- Gebruik van duurzame bouw- en aanlegmaterialen;
- Waterhuishouding volgens het concept van ‘vasthouden-bergen-afvoeren’, waarbij prioriteit uitgaat naar het hergebruik van hemelwater, vervolgens infiltratie en tot slot buffering met vertraagde afvoer.

1.3 Harmonieregel en referentiebeeld

Voor alle bebouwing opgenomen in de bijzondere bepalingen van dit plan geldt de harmonieregel, voor zover dit niet wordt tegengesproken door de voorschriften van de “Bijzondere voorschriften”.

Alle werken, handelingen en wijzigingen moeten in harmonie zijn met het referentiebeeld, voor wat betreft:

- nokhoogte;
- kroonlijsthoogte;
- aantal bouwlagen;
- gevelopbouw en -geleding;
- materiaalgebruik;
- dakvorm.

1 Referentiebeeld

Het referentiebeeld wordt bepaald door het gevelbeeld van de aanpalende panden gelegen binnen hetzelfde profiel van het desbetreffende pand:

- Wanneer het pand onderdeel is van een koppelbebouwing wordt enkel de andere koppelwoning als referentiebeeld genomen;
- Wanneer het pand onderdeel uitmaakt van een geheel wordt het geheel als referentiebeeld genomen. Een geheel kenmerkt zich door een vrijwel identiek uitzicht, opbouw en materiaalgebruik van de betrokken panden;
- In alle andere gevallen worden 7 panden links en 7 panden rechts meegenomen als referentiebeeld. Wanneer aan één of beide zijden van het pand minder dan 7 panden in de rij zijn, wordt het maximaal aantal mogelijke panden meegenomen. Bij hoekpanden wordt het referentiebeeld in de 2 straten genomen en over de straat heen. Specifiek bij hoekpanden gelegen aan de Kapelsesteenweg wordt het referentiebeeld bepaald door de dienst stedenbouwkundige vergunningen;
- Bij twijfel of in die uitzonderlijke gevallen waarbij het referentiebeeld niet op één van bovenstaande manieren kan worden bepaald, wordt het referentiebeeld bepaald door de dienst stedenbouwkundige vergunningen.

Bij bepaling van het referentiebeeld wordt niet gerefereerd naar het (voormalige) pand zelf.

2 Nokhoogte

De maximale toegelaten nokhoogte is het gemiddelde van de minimale en de maximale nokhoogte van het referentiebeeld. Bij aaneengesloten panden mag het verschil met de aanpalende panden maximaal 2m bedragen.

3 Kroonlijsthoogte

De maximale toegelaten kroonlijsthoogte is het gemiddelde van de minimale en de maximale kroonlijsthoogte van het referentiebeeld. Bij aaneengesloten panden mag het verschil met de aanpalende panden maximaal 2m bedragen.

4 Aantal bouwlagen

Het aantal bouwlagen wordt bepaald in harmonie met het referentiebeeld.

5 Gevelopbouw en –geleding

De gevelopbouw en -geleding wordt bepaald in harmonie met het referentiebeeld.

6 Materiaalgebruik

Elke toepassing van materiaalgebruik gebeurt in harmonie met het referentiebeeld.

7 Dakvorm

De dakvorm wordt bepaald door de dakvormen aanwezig in het referentiebeeld. In het geval van een koppelwoning moet de dakvorm aansluiten en gelijkvormig zijn aan het referentiebeeld.

1.4 Overgangsmaatregelen

De algemene voorschriften zijn van toepassing bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Op het ogenblik van inwerkingtreding van het RUP bestaande vergunde of vergund geachte functies, die niet met de bestemmingsvoorschriften van het RUP Mariaburg overeenstemmen, mogen behouden blijven bij verbouwingswerken zonder uitbreiding van het bouwvolume of bruto-vloeroppervlakte. Instandhoudings- en onderhoudswerken zijn toegelaten.

Bij nieuwbouw, vernieuwbouw en verbouwingswerken met een uitbreiding van bouwvolume of bruto-vloeroppervlakte moet men de voorschriften van de bestemmingszone respecteren. Ook bij een functieverandering moeten de voorschriften van het RUP Mariaburg gevolgd worden.

2 BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1: Zone voor Wonen - (Wo1)

De Zone voor Wonen (Wo1) sorteert onder de categorie 'wonen'.

1.1. Bestemming

De zone is bestemd voor wonen. In de zone zijn tevens toegelaten:

- lokale gemeenschapsvoorzieningen
- lokale socio-culturele voorzieningen
- lokale recreatieve voorzieningen
- kleinschalige detailhandel, met een bruto-oppervlakte kleiner dan 200m². Deze functie is enkel toegestaan op het gelijkvloers.
- reca met een bruto-oppervlakte kleiner dan 200m². Deze functie is enkel toegestaan op het gelijkvloers.
- hotels met een bruto-oppervlakte kleiner dan 200m².
- kleinschalige kantoren en diensten, waaronder vrije beroepen, met een bruto-oppervlakte kleiner dan 200m². Deze functie is enkel toegestaan op het gelijkvloers.
- kleinschalige bedrijvigheid, met een bruto-oppervlakte kleiner dan 200m², in zoverre ze geen abnormale hinder vooroorzaken. Deze functie is enkel toegestaan op het gelijkvloers.
- publiek domein

Niet toegelaten zijn:

- niet met het wonen verweefbare functies omwille van veroorzaakte parkeerdruk, geluidsoverlast, inkijk
- groothandel
- industrie en logistiek
- discotheek
- gegroepeerde garages of bergplaatsen

1.2 Inrichting

1 Opdelen van woningen

Het opdelen van een woning met een buitenruimte van meer dan 15m² in meerdere woongelegenheden is enkel toegelaten wanneer na opdeling tenminste één woongelegenheid met een netto-vloeroppervlakte van minstens 100m² met een aansluitende buitenruimte van minstens 15m² behouden blijft. Dit artikel is ook van toepassing bij het samenvoegen van meerdere percelen of bij uitbreiding van het bouwvolume.

Meergezinsgebouwen met een gevelbreedte groter dan 18 meter dienen minimaal 2 voordeuren te bevatten, vermeerderd met 1 voordeur per bijkomende 6 meter gevelbreedte.

2 Kavelstructuur

Het samenvoegen of verder verkavelen van bestaande percelen is enkel toegelaten wanneer de (nieuw-) bouw en de gevelgeleding in harmonie is met het referentiebeeld.

Ook de voorbouwlijn is in harmonie met het referentiebeeld. Inbreidingsprojecten zijn niet toegelaten.

Het samenvoegen of verder verkavelen van bestaande percelen is niet toegelaten in volgende overdrukzones:

- Artikel 8 Overdruk – monumenten
- Artikel 9 Overdruk – waardevol erfgoed

Aangepaste voorschriften met betrekking tot het samenvoegen of verder verkavelen van bestaande percelen en het toelaten van inbreidingsprojecten gelden in volgende overdrukzone:

- Artikel 10 Overdruk – inbreidingsprojecten

3 Tuin

De tuin moet zoveel mogelijk groen en onverhard gehouden worden. Verharding in de tuin wordt beperkt toegestaan en enkel in functie van het optimaal gebruik van de tuin als buitenruimte, zoals een pad, een terras of tuinhuis, met een maximum van:

- 20 vierkante meter voor tuinen tot 60 vierkante meter
- 1/3 van de totale tuinoppervlakte voor tuinen groter dan 60 vierkante meter

Verhardingen in de tuin worden steeds aangelegd in waterdoorlatende materialen.

Voortuinen van percelen met een woonfunctie zijn vrij van verhardingen en constructies met uitzondering van tuinafsluitingen en brievenbussen. Enkel de strikt noodzakelijke toegangen mogen verhard worden:

- paden, palend aan de bebouwing en toegangspaden met een maximumbreedte van 1,50 meter;
- opritten naar een vergunde garage, carport en naar vergunde autostaanplaatsen met een maximumbreedte van 3 meter;
- de ruimte voor het stallen van een voertuig indien noodzakelijk voor het realiseren van de parkeernorm en indien deze het groene karakter van de tuinzone voldoende waarborgt.

Artikel 2: Zone voor Wonen - woonpark (Wo2)

De Zone voor Woonpark (Wo2) sorteert onder de categorie ‘wonen’.

2.1. Bestemming

De zone is bestemd voor wonen. In de zone zijn tevens toegelaten:

- lokale gemeenschapsvoorzieningen
- lokale socio-culturele voorzieningen
- lokale recreatieve voorzieningen
- kleinschalige detailhandel, met een bruto-oppervlakte kleiner dan 200m². Deze functie is enkel toegestaan op het gelijkvloers.
- reca met een bruto-oppervlakte kleiner dan 200m². Deze functie is enkel toegestaan op het gelijkvloers.
- hotels met een bruto-oppervlakte kleiner dan 200m².

- kleinschalige kantoren en diensten, waaronder vrije beroepen, met een bruto-oppervlakte kleiner is dan 200m². Deze functie is enkel toegestaan op het gelijkvloers.
- kleinschalige bedrijvigheid, met een bruto-oppervlakte kleiner dan 200m², in zoverre ze geen abnormale hinder vooroorzaken. Deze functie is enkel toegestaan op het gelijkvloers.
- publiek domein

Niet toegelaten zijn:

- nieuwbouw meergezinsgebouwen
- niet met het wonen verweefbare functies omwille van veroorzaakte parkeerdruk, geluidsoverlast, inkijk
- groothandel
- industrie en logistiek
- discotheek
- gegroepeerde garages of bergplaatsen

2.2 Inrichting

1 Opdelen van woningen

Het opdelen van een woning met een buitenruimte van meer dan 15m² in meerdere woongelegenheden is enkel toegelaten wanneer na opdeling tenminste één woongelegenheid met een netto-vloeroppervlakte van minstens 100m² met een aansluitende buitenruimte van minstens 15m² behouden blijft. Dit artikel is ook van toepassing bij het samenvoegen van meerdere percelen of bij uitbreiding van het bouwvolume.

2 Kavelstructuur

In de zone voor woonpark wordt de bestaande percelering op het ogenblik van inwerkingtreding van het RUP behouden. Er worden geen bijkomende perceelsmogelijkheden gecreëerd. Per perceel is slechts 1 hoofdgebouw toegelaten.

Percelen mogen enkel worden samengevoegd in functie van uitbreiding van de tuin of van de bestaande woning. In dit laatste geval mogen geen bijkomende woongelegenheden gecreëerd worden op de samengevoegde percelen.

Andere voorschriften met betrekking tot het samenvoegen of verder verkavelen van bestaande percelen en het toelaten van inbreidingsprojecten gelden in volgende overdrukzone:

- Artikel 10 Overdruk – Inbreidingsprojecten

3 Tuin

De tuin moet zoveel mogelijk groen en onverhard gehouden worden. Verharding in de tuin wordt beperkt toegestaan en enkel in functie van het optimaal gebruik van de tuin als buitenruimte, zoals een pad, een terras of tuinhuis, met een maximum van:

- 20 vierkante meter voor tuinen tot 80 vierkante meter
- 1/4 van de totale tuinoppervlakte voor tuinen groter dan 80 vierkante meter met een maximum van 200m²

Verhardingen in de tuin worden steeds aangelegd in waterdoorlatende materialen. Het niet-bebouwde gedeelte van het perceel moet als groene zone worden aangelegd en als zodanig worden behouden. Hellende op- en afritten zijn verboden. Het ontbossen of vellen van alleenstaande hoogstammige bomen is slechts toegelaten voor zover dit noodzakelijk is voor het oprichten van en het nemen van toegang.

Voortuinen van percelen met een woonfunctie zijn vrij van verhardingen en constructies met uitzondering van tuinafsluitingen en brievenbussen. Enkel de strikt noodzakelijke toegangen mogen verhard worden:

- paden, palend aan de bebouwing en toegangspaden met een maximumbreedte van 1,50 meter;
- opritten naar een vergunde garage, carport en naar vergunde autostaanplaatsen met een maximumbreedte van 3 meter;
- de ruimte voor het stallen van een voertuig indien noodzakelijk voor het realiseren van de parkeernorm en indien deze het groene karakter van de tuinzone voldoende waarborgt.

Artikel 3: Zone voor Detailhandel (De)

De Zone voor Detailhandel (De) sorteert onder de categorie ‘bedrijvigheid’.

3.1 Bestemming

De zone is bestemd voor:

- detailhandel
- lokale gemeenschapsvoorzieningen
- socio-culturele voorzieningen
- recreatieve voorzieningen

De handelszaak mag geen abnormale hinder, bodem- of luchtvervuiling, geluids- of trilhinder veroorzaken voor de omgeving. Milieubelastende activiteiten die niet door maatregelen binnen de zone gebufferd kunnen worden zijn niet toegelaten.

In de zone zijn tevens toegelaten:

- verharde en groene ruimten
- inrichtingen in functie van een duurzame waterhuishouding

Niet toegelaten zijn:

- groothandel en bedrijvigheid
- industrie en logistiek
- niet met het wonen verweefbare functies omwille van veroorzaakte parkeerdruk, geluidsoverlast, inkijk
- discotheek

3.2 Inrichting

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet het geheel van de bestemmingszone beslaan en zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- Zorgvuldig ruimtegebruik;

- Elke aanvraag dient aan te tonen dat het mobiliteitseffect geen nadelige gevolgen heeft voor de woonomgeving, de Kapelsesteenweg en haar kruispunten.

De zone wordt functioneel volgens de bedrijfsorganisatie ingericht.

- Laden, lossen en stallen gebeurt op eigen terrein.
- Verhardingen op het terrein worden tot een minimum beperkt en zijn enkel toegelaten wanneer functioneel noodzakelijk voor de aanleg van circulatieruimten, parkeerplaatsen, toegangen en laad- en losplaatsen.
- De niet-verharde delen van de buitenruimte worden ingericht als groene ruimte.
- De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om maximaal door te dringen in de ondergrond. Dit gebeurt door afleiding van het hemelwater naar onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet toegestaan is.
- De afvoer van hemelwater op de daken wordt opgevangen in voldoende gedimensioneerde reservoirs. Een pompinstallatie wordt voorzien zodat hemelwater kan gebruikt worden voor de bedrijfsactiviteiten.
- Omwille van de gevoeligheid voor grondwaterstroming blijven de hemelwaterputten beperkt in diepte. Bij de vergunningverlening kunnen bijkomende randvoorwaarden opgelegd worden over de diepte en de oppervlakte.

Artikel 4: Zone voor Groen – groen en waterbuffering (Gr)

De Zone voor Groen - groen en waterbuffering (Gr) sorteert onder de categorie ‘overige groen’.

4.1 Bestemming

De bufferzone is bestemd voor de buffering van water en als overgangsgebied tussen gebieden die voor de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden.

Bebouwing, bovengrondse constructies, afdaken, ophogingen en verhardingen zijn niet toegestaan, met uitzondering van openbare nutsvoorzieningen en afsluitingen.

Wel toegelaten zijn het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor het publiek (paden, constructies, wegwijzers, ...)

4.2 Inrichting

De zone wordt groen aangeplant met streekeigen beplanting, met ruimte voor het infiltreren, bufferen en vertraagd afvoeren van water. Bebouwde infrastructuur noodzakelijk voor de waterhuishouding van de omgeving is mogelijk.

Artikel 5: Zone voor recreatie (Re)

De Zone voor Recreatie (Re) sorteert onder de categorie 'recreatie'.

5.1 Bestemming

Het gebied is bestemd voor dagrecreatie.

Alle werken, handelingen en wijzingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, zijn toegelaten.

Artikel 6: Overdruk indicatief – Water

6.1 Bestemming

De bestemming is gericht op het behoud en herstel van de waterlopen Kaartse en Donkse beek. Ze worden ontwikkeld als natuur- en landschapselementen, met bijzondere aandacht voor herstel van het waterbergend vermogen en behoud en herstel van de natuur en het natuurlijk milieu.

Bebouwing, bovengrondse constructies, afdaken, ophogingen en verhardingen zijn niet toegestaan, met uitzondering van openbare nutsvoorzieningen en afsluitingen.
Afsluitingen langs de waterloop moeten op een afstand van 0,75m tot 1,00m vanaf de kruin van de waterloop geplaatst worden. Ze mogen niet hoger zijn dan 1,50m boven de begane grond. Afsluitingen hoger dan 1,50m moeten minstens 5m van de kruin van de waterloop geplaatst worden. Afsluitingen haaks op de waterloop moeten binnen de 5m-zone noodzakelijk voor het onderhoud van de waterloop eenvoudig verwijderbaar zijn en terugplaatsbaar.

Wel toegelaten zijn:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor het publiek (paden, constructies, wegwijzers, ...).
- Per kadastraal perceel wordt om toegang te nemen aan de openbare weg 1 overwelving of inbuizing toegelaten met een maximale breedte van 4 meter.

Op grafisch plan wordt het tracé van de waterlopen indicatief weergegeven. De overdruk is van toepassing op het reële tracé van de waterloop. In functie van specifieke projecten van de bevoegde overheid kan het tracé van de waterlopen plaatselijk worden gewijzigd en is de overdruk van toepassing op het nieuwe tracé.

6.2 Inrichting

De inrichting is gericht op het maximale herstel van de natuurwaarde van beide waterlopen. De oevers worden groen aangeplant met streekeigen beplanting. Langs beide waterlopen rust op de oevers een erfdienstbaarheid over een breedte van 5m met betrekking tot de toegankelijkheid voor onderhouds- en beheerswerken. Deze strook wordt vrij gehouden van constructies en hinderlijke beplanting om onderhoud toe te laten.

6.3 Beheer

Het beheer en het onderhoud van de Kaartse en Donkse beek wordt verzorgd door de bevoegde overheid of een door haar aangestelde natuurvereniging.

Artikel 7: Overdruk - detailhandel (dh)

7.1 Bestemming

De overdruk is van toepassing op gebouwen die ontsloten worden langs de Kapselsesteenweg en voor de bij deze gebouwen horende percelen die hiermee één geheel vormen.

De zone is bestemd voor:

- wonen
- detailhandel, met een bruto-oppervlakte kleiner dan 1500m². Deze functie is enkel toegestaan op het gelijkvloers en de eerste verdieping.
- horeca, met een bruto-oppervlakte kleiner dan 1500m². Deze functie is enkel toegestaan op het gelijkvloers en de eerste verdieping.
- diensten, waaronder vrije beroepen; met een bruto-oppervlakte kleiner dan 1500m². Deze functie is enkel toegestaan op het gelijkvloers en de eerste verdieping
- kleinschalige bedrijvigheid en kantoren, met een bruto-oppervlakte kleiner dan 200m², in zoverre ze geen abnormale hinder vooroorzaken. Deze functie is enkel toegestaan op het gelijkvloers.
- tankstations
- lokale gemeenschapsvoorzieningen
- lokale socio-culturele voorzieningen
- lokale recreatieve voorzieningen
- publiek domein

Niet toegelaten zijn:

- groothandel
- industrie en logistiek
- niet met het wonen verweefbare functies omwille van veroorzaakte parkeerdruk, geluidsoverlast, inkijk
- discotheek
- gegroepeerde garages of bergplaatsen

De Overdruk - Inbreidingsgebieden primeert op de Overdruk - detailhandel. De voorschriften van Overdruk -Inbreidingsgebied en Overdruk - Detailhandel kunnen niet cumulatief worden toegepast. Zodra een perceel ontwikkeld wordt volgens de voorschriften van de Overdruk - Inbreidingsgebied, vervallen de voorschriften van de Overdruk – detailhandel voor het betrokken perceel.

Artikel 8: Overdruk - monumenten (mo)

8.1 Bestemming

De bestemming is gericht op het behoud en/ of herstel van gebouwen en constructies met een heel hoge erfgoedwaarde. Er wordt uitgegaan van het maximaal behoud van zowel het exterieur, interieur alsook de bijhorende buitenruimte. Enkel werken die het behoud en/of herstel van de erfgoedwaarden beogen zijn toegelaten.

Advies
Bij de beoordeling van elke vergunningsaanvraag wordt advies gevraagd aan de bevoegde overheid. Het advies toetst de voorliggende handelingen aan het actief- en passiefbehoudsbeginsel alsook aan de bepalingen van het individuele beschermingsbesluit van het betrokken onroerend erfgoed.

8.2 Inrichting

Bijkomend aan het advies met betrekking tot de erfgoedwaarden zijn volgende bepalingen van kracht:

1 Opdelen van woningen

Het opdelen van een woning met een buitenruimte van meer dan 15m² in meerdere woongelegenheden is enkel toegelaten wanneer na opdeling tenminste één woongelegenheid met een netto-vloeroppervlakte van minstens 100m² met een aansluitende buitenruimte van minstens 15m² behouden blijft. Dit artikel is ook van toepassing bij het samenvoegen van meerdere percelen of bij uitbreiding van het bouwvolume.

2 Kavelstructuur

De bestaande percelering op het ogenblik van inwerkingtreding van het RUP blijft behouden. Er worden geen bijkomende perceelsmogelijkheden gecreëerd. In de tuinzones zoals aangeduid op grafisch plan is slechts 1 hoofdgebouw, zijnde het bestaande pand, toegelaten.

Percelen mogen enkel worden samengevoegd in functie van uitbreiding van de tuin of van de bestaande woning. In dit laatste geval mogen geen bijkomende woongelegenheden gecreëerd worden op de samengevoegde percelen.

3 Tuin

De tuin moet zoveel mogelijk groen en onverhard gehouden worden. Verharding in de tuin wordt beperkt toegestaan en enkel in functie van het optimaal gebruik van de tuin als buitenruimte, zoals een pad, een terras of tuinhuis, met een maximum van:

- 20 vierkante meter voor tuinen tot 80 vierkante meter
- 1/4 van de totale tuinoppervlakte voor tuinen groter dan 80 vierkante meter met een maximum van 200m²

Verhardingen in de tuin worden steeds aangelegd in waterdoorlatende materialen. Het niet-bebouwde gedeelte van het perceel moet als groene zone worden aangelegd en als zodanig worden behouden. Hellende op- en afritten zijn verboden. Het ontbossen of vellen van alleenstaande hoogstammige bomen is slechts toegelaten voor zover dit noodzakelijk is voor het oprichten van en het nemen van toegang.

Voortuinen van percelen met een woonfunctie zijn vrij van verhardingen en constructies met uitzondering van tuinafsluitingen en brievenbussen. Enkel de strikt noodzakelijke toegangen mogen verhard worden:

- paden, palend aan de bebouwing en toegangspaden met een maximumbreedte van 1,50 meter;
- opritten naar een vergunde garage, carport en naar vergunde autostaanplaatsen met een maximumbreedte van 3 meter;

- de ruimte voor het stallen van een voertuig indien noodzakelijk voor het realiseren van de parkeernorm en indien deze het groene karakter van de tuinzone voldoende waarborgt.

Artikel 9: Overdruk - waardevol erfgoed

9.1 Bestemming

De bestemming is gericht op het behoud en/ of herstel van het gebouw of gedeelte van het gebouw met een hoge erfgoedwaarde. Er wordt uitgegaan van het maximaal behoud van de waardevolle delen, zowel naar exterieur, interieur alsook de bijhorende buitenruimte. Enkel werken die het behoud en/of herstel van de erfgoedwaarden beogen zijn toegelaten.

Indien kan aangetoond worden dat de eigenaar van het pand niet aan zijn onderhoudsplicht heeft voldaan, is heropbouw of herstel naar oorspronkelijke en goede staat verplicht.

Advies

Bij de beoordeling van elke vergunningsaanvraag wordt advies gevraag aan de bevoegde overheid. Het advies toetst de voorliggende handelingen aan de erfgoedwaarden (historische, stedenbouwkundige, architecturale, bouwhistorische en/of esthetische waarden).

De vergunningsaanvraag moet in de beschrijvende nota voldoende informatie bevatten (motivering aangevuld met plannen en foto's). Er moet aangetoond worden waarom een gebouw of gedeelte van een gebouw gewijzigd wordt, rekening houdende met de erfgoedwaarde. Het renoveren van een pand met erfgoedwaarde vraagt een grondige voorstudie waarbij inzicht wordt verworven in de bouwhistoriek. Het oorspronkelijk ontwerp geldt hierbij als vertrekpunt.

9.2 Inrichting

Bijkomend aan het advies met betrekking tot de erfgoedwaarden zijn volgende bepalingen van kracht:

<u>1 Opdelen van woningen</u>

Het opdelen van een woning met een buitenruimte van meer dan 15m² in meerdere woongelegenheden is enkel toegelaten wanneer na opdeling tenminste één woongelegenheid met een netto-vloeroppervlakte van minstens 100m² met een aansluitende buitenruimte van minstens 15m² behouden blijft. Dit artikel is ook van toepassing bij het samenvoegen van meerdere percelen of bij uitbreiding van het bouwvolume.

<u>2 Kavelstructuur</u>

De bestaande percelering op het ogenblik van inwerkingtreding van het RUP blijft behouden. Er worden geen bijkomende perceelsmogelijkheden gecreëerd. In de tuinzones zoals aangeduid op grafisch plan is slechts 1 hoofdgebouw, zijnde het bestaande pand, toegelaten.

Percelen mogen enkel worden samengevoegd in functie van uitbreiding van de tuin of van de bestaande woning. In dit laatste geval mogen geen bijkomende woongelegenheden gecreëerd worden op de samengevoegde percelen.

3 Tuin

De tuin moet zoveel mogelijk groen en onverhard gehouden worden. Verharding in de tuin wordt beperkt toegestaan en enkel in functie van het optimaal gebruik van de tuin als buitenruimte, zoals een pad, een terras of tuinhuis, met een maximum van:

- 20 vierkante meter voor tuinen tot 80 vierkante meter
- 1/4 van de totale tuinoppervlakte voor tuinen groter dan 80 vierkante meter met een maximum van 200m²

Verhardingen in de tuin worden steeds aangelegd in waterdoorlatende materialen. Het niet-bebouwde gedeelte van het perceel moet als groene zone worden aangelegd en als zodanig worden behouden. Hellende op- en afritten zijn verboden. Het ontbossen of vellen van alleenstaande hoogstammige bomen is slechts toegelaten voor zover dit noodzakelijk is voor het oprichten van en het nemen van toegang.

Voortuinen van percelen met een woonfunctie zijn vrij van verhardingen en constructies met uitzondering van tuinafsluitingen en brievenbussen. Enkel de strikt noodzakelijke toegangen mogen verhard worden:

- paden, palend aan de bebouwing en toegangspaden met een maximumbreedte van 1,50 meter;
- opritten naar een vergunde garage, carport en naar vergunde autostaanplaatsen met een maximumbreedte van 3 meter;
- de ruimte voor het stallen van een voertuig indien noodzakelijk voor het realiseren van de parkeernorm en indien deze het groene karakter van de tuinzone voldoende waarborgt.

Artikel 10: Overdruk – inbreidingsgebieden

De 3 inbreidingsgebieden zoals aangeduid op het grafisch plan komen in aanmerking om verder te worden ingevuld met woningen. De betreffende zones bevinden zich in de bouwblokken afgebakend door de straten:

A. Marcel De Backerstraat – Isabellalei – Bist
B. Kapelsesteenweg – Prinshoeveweg – Jozef Ickxstraat – Veltwijcklaan
C. Prinshoeveweg – Kruidenlaan – Veltwijcklaan - Jozef Ickxstraat

10.1 Bestemming

De zone is bestemd voor wonen. In de zone zijn tevens toegelaten:

- lokale gemeenschapsvoorzieningen
- lokale socio-culturele voorzieningen
- lokale recreatieve voorzieningen
- kleinschalige detailhandel, met een bruto-oppervlakte kleiner dan 200m². Deze functie is enkel toegestaan op het gelijkvloers.
- reca met een bruto-oppervlakte kleiner dan 200m². Deze functie is enkel toegestaan op het gelijkvloers.
- hotels met een bruto-oppervlakte kleiner dan 200m².

- kleinschalige kantoren en diensten, waaronder vrije beroepen, met een bruto-oppervlakte kleiner is dan 200m². Deze functie is enkel toegestaan op het gelijkvloers.
- kleinschalige bedrijvigheid, met een bruto-oppervlakte kleiner dan 200m², in zoverre ze geen abnormale hinder vooroorzaken. Deze functie is enkel toegestaan op het gelijkvloers.
- publiek domein

Niet toegelaten zijn:

- niet met het wonen verweefbare functies omwille van veroorzaakte parkeerdruk, geluidsoverlast, inkijk
- groothandel
- industrie en logistiek
- discotheek
- gegroepeerde garages of bergplaatsen

De Overdruk - Inbreidingsgebieden primeert op de Overdruk - detailhandel. De voorschriften van Overdruk -Inbreidingsgebied en Overdruk - Detailhandel kunnen niet cumulatief worden toegepast. Zodra een perceel ontwikkeld wordt volgens de voorschriften van de Overdruk - Inbreidingsgebied, vervallen de voorschriften van de Overdruk – detailhandel voor het betrokken perceel.

10.2 Inrichting

Elke vergunningsaanvraag moet een inrichtingsstudie voor het geheel van het inbreidingsgebied bevatten. Dit geldt enkel voor vergunningsaanvragen met betrekking tot de zone ‘Overdruk – inbreidingsgebied’ van het RUP.

Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied. In het bijzonder moeten volgende kwaliteitscriteria onderzocht worden:

- Het waarborgen van een optimale inpassing in zijn omgeving.
- Het afstemmen van de ontwikkeling op de draagkracht van de omgeving.
- Het waarborgen van een goede ontsluiting op het omliggend wegennet, zowel voor voetgangers, fietsers als gemotoriseerd verkeer.
- Het waarborgen van een samenhangende en functionele inrichting met het oog op duurzaam ruimtegebruik.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot de bestaande toestand van het gebied, tot wat al gerealiseerd is in dit gebied en/ of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. Indien de vergunningsaanvraag voorafnames doet ten aanzien van een aangrenzend gebied, moet ook dit gebied behandeld worden in de inrichtingsstudie. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande, een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Elke vergunningsaanvraag zal eveneens beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria. Na realisatie zijn de inrichtingsprincipes van de hoofdbestemming van kracht.

1 Inplanting van de gebouwen

Om mogelijke visuele hinder (inkijk, privacy) naar de naastgelegen percelen aansluitend op het inbreidingsgebied te voorkomen, dient een bufferafstand tot de zonegrens gerespecteerd te worden. De bufferafstand bedraagt minimaal 10m. Binnen deze bufferafstand zijn geen constructies toegelaten, uitgezonderd kleine tuinhuizen en serres.

Eengezinswoningen kunnen met maximaal 4 woningen aan elkaar gekoppeld worden in één bouwvolume. Tussen de bouwvolumes onderling dient een minimale afstand van 8m gerespecteerd te worden. Wanneer wordt geopteerd voor gekoppelde ééngezinswoningen dienen dakvorm, dakhelling en materiaalkeuze van de gekoppelde woningen op elkaar afgestemd te worden. De eerste gebouwde woning is hierbij bepalend.

Het aantal wooneenheden bedraagt maximaal 15 wooneenheden/ha, gemeten over de bruto-oppervlakte van het betreffende inbreidingsgebied binnen de grenzen van de vergunningsaanvraag.

Bij de inplanting van de bouwvolumes dient rekening gehouden te worden met het behoud van een open karakter in het binnengebied met voldoende doorzichten tussen de verschillende bouwvolumes.

De breedte van de bebouwing langs de Kapelsesteenweg wordt beperkt tot maximaal de helft van de zonebreedte aan de straatzijde.

2 Volume en hoogte van de gebouwen

Er wordt globaal gestreefd naar volumes met 2 tot maximaal 3 bouwlagen. Om voldoende ritmering in het volume te garanderen zijn plaatselijke wijzigingen in het aantal bouwlagen en in de hoogte aangewezen. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt:

- Ingeval van 2 bouwlagen afgewerkt met schuin dak of plat dak, maximaal 7 meter. Ingeval van schuin dak bedraagt de nokhoogte maximaal 10 meter.
- Ingeval van 3 bouwlagen verplicht afgewerkt met plat dak, maximaal 10 meter

3 Ontsluiting

De inbreidingsgebieden worden maximaal gevrijwaard van gemotoriseerd verkeer.

Het inbreidingsgebied wordt ontsloten via nieuw aan te leggen ontsluitingswegen. De tracés voor de ontsluiting zijn indicatief weergegeven op het grafisch plan. Deze wegen dienen verplicht aan te takken op de bestaande openbare wegenis. Wanneer 2 aantakkingen op de openbare wegenis mogelijk zijn, dienen deze minimaal met elkaar te worden verbonden door een groene as voor voetgangers en fietsers. Indien het gebied kan worden ingevuld en op afdoende wijze ontsloten zonder dat de aangeduide tracés volledig dienen gerealiseerd te worden, mag het gebied zo worden ingevuld waarbij de delen van de niet gerealiseerde tracés worden ingevuld met de onderliggende bestemming.

Van de indicatieve aanduiding op plan kan maximaal 10 meter vanuit de as in alle richtingen afgeweken worden. De breedte van de ontsluitingswegen bedraagt maximaal 8m.

Mogelijke voetgangersrelaties zijn indicatief aangegeven. Deze dienen te worden gerealiseerd binnen het ontwerp van het binnengebied in zoverre zij momenteel nog niet bestaan. De aanduiding op plan is indicatief en wordt gebruikt om de richting en de verbindende functie van deze wegenis vast te leggen. Van de ruimtelijke aanduiding op het plan kan onderbouwd worden afgeweken voor zover de beoogde verbinding wordt aangehouden.

4 Inrichting en gebruik van de onbebouwde ruimte

De onbebouwde ruimte binnen de zone kan als private tuinen en collectief groen ingericht worden. De groen/terreinindex bedraagt minimaal 0,6 gemeten over de bruto-oppervlakte van het betreffende inbreidingsgebied binnen de grenzen van de vergunningsaanvraag.

Het natuurlijke reliëf en de aanwezigheid van waterdragende elementen moet maximaal gerespecteerd worden. In de onbebouwde ruimte kunnen open grachten en wadi's worden aangebracht in functie van de waterhuishouding van het binnengebied.

Wanneer de onbebouwde ruimte zich boven een ondergrondse parking bevindt, bedraagt de grondbedekking minimaal 1,5m.

Het niet-bebouwde gedeelte van de private percelen moet als groene tuinzone worden aangelegd en als zodanig worden behouden.

Er mogen levende hagen, al dan niet in combinatie met draadafsluitingen, worden aangebracht in functie van het garanderen van de privacy van de bewoners. De hoogte van de hagen en draadafsluitingen bedraagt maximaal 1,80m. Gesloten muurconstructies of afsluitingen zijn nergens toegelaten.

Om het groene karakter te versterkten dienen per 80m² onbebouwde ruimte 1 hoog- of laagstammige boom voorzien te worden. Het groen binnen de bufferafstand van de gebouwen tot de zonegrens dient volledig te bestaan uit streekeigen groen. Het ontbossen of vellen van alleenstaande hoogstammige bomen is slechts toegelaten voor zover dit noodzakelijk is voor het oprichten van en het nemen van toegang.

5 Waterhuishouding

Het hemelwater dient binnen het binnengebied opgevangen en gebufferd te worden in een open systeem met maximale infiltratie. In dit kader dienen grachten, wadi's en waterpartijen te worden voorzien binnen het binnengebied. De wateropvang en –buffering dient landschappelijk te worden geïntegreerd.

Artikel 11: Overdruk – verblijfsrecreatie

11.1 Bestemming

Binnen de overdruk zoals weergegeven op het grafisch plan kan verblijfsrecreatie toegestaan worden in zoverre deze verblijfsrecreatie aansluit bij de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

Deze overdruk is van toepassing binnen de 'Zone voor Recreatie' (art. 5).

3 TERMINOLOGIE

Achtergevel
gevel, verschillend van de voorgevel en de zijgevel die zich richt naar de tuin of de binnenkant van het bouwblok.

Afdak
Dak tegen een muur of gebouw, aangebracht boven een open ruimte.

Bebouwde oppervlakte
Bruto-vloeroppervlakte van het vloerniveau ter hoogte van het maaiveld (voetafdruk) op een perceel of terrein, exclusief de terrassen.

Bedrijf
Onderneming die zich bezighoudt met handel, dienstverlening, uitoefenen van een ambacht of industriële activiteiten.

Beplanting
Gewas waarmee de grond is beplant, bestaande uit stengel en bladeren, zoals struiken, kruidachtigen en bomen.

Bestemmen
Toekomstgericht bepalen welke functies en activiteiten in een bepaald gebied toegelaten zijn.

Bouwhoogte
Hoogte gemeten vanaf het maaiveld tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, …

Bouwlijn
Lijn waarachter een van de gevels van een gebouw geplaatst is of geplaatst kan worden; de grens van een bouwperimeter.

Bouwperimeter
Omtrek, bepaald door maximale bouwlijnen, die de grens vormt van een terrein waarbinnen mag worden gebouwd.

Bouwzone
Op het grafisch plan aangegeven oppervlakte, begrensd door de bouwperimeter. Gebied waarbinnen mag worden gebouwd.

Buitenruimte
Onbebouwde, toegankelijke, bovengrondse, niet-overdekte ruimte.

Constructie
Gebouw, bouwwerk, vaste inrichting, verharding, publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

Detailhandel
Het leveren van fysieke goederen voor persoonlijk gebruik aan de consument. De detailhandel is de laatste schakel van de distributieketen die loopt van fabrikant tot consument. Ook het opslaan daarvan op de plaats van verkoop of op de plaats van levering behoort tot detailhandel.

Duurzaam materiaal
Bouwfysisch verantwoord, bestendig materiaal

Functie
Het feitelijk gebruik [de werking] van een onroerend goed of een gedeelte daarvan.

> **Hoofdfuncties**
> Alle functies, onbeperkt toegelaten op een bepaald perceel of in een bepaald gebied.
>
> **Nevenfuncties**
> Alle functies, beperkt toegelaten op een bepaald perceel of in een bepaald gebied. De specifieke beperkingen van de nevenfuncties moeten samen met de nevenfuncties vermeld worden.

Gebouw
Elk constructie, die een voor mensen toegankelijke ruimte is, omsloten door vier buitenmuren en/of scheimuren, een fundering en een dak.

Gevel
Buitenmuur van een gebouw.

Gevelvlak
Buitenzijde van de gevel, uitsprongen en insprongen buiten beschouwing gelaten.

Groen
Onverhard, waterdoorlatend, onbebouwd en begroeid oppervlakte.

Hemelwater
Verzamelnaam voor regen, sneeuw en hagel, met inbegrip van dooiwater.

Hemelwaterput
Reservoir voor het opvangen en opslaan van hemelwater.

Hoogstammige boom
Boom die op 1m hoogte een stamomtrek heeft van de dikste stam van minstens 100cm. Hoogstammige fruitbomen worden gelijkgesteld met hoogstammige bomen.

Hoofdgebouw
Gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een perceel kan worden beschouwd.

Infiltratievoorziening
Voorziening voor het doorsijpelen van hemelwater in de bodem.

Inheemse beplanting
Gewas dat bestaat uit plantensoorten waarvan Vlaanderen in hun natuurlijke verspreidingsgebied ligt.

Inrichten
Ordenen via voorschriften die de ruimtelijke voorwaarden creëren voor een goede ontwikkeling van de functies en activiteiten die in een bepaald gebied toegelaten zijn.

Kroonlijst
Horizontale gevelbeëindiging.

Kroonlijsthoogte
Hoogte van een bouwwerk die gemeten wordt van het maaiveld tot de bovenkant van de deksteen of kroonlijst.

Nieuwbouw
Als nieuwbouw worden beschouwd ofwel een volledig nieuw op te richten gebouw, ofwel een gebouw waaraan een verbouwing is uitgevoerd waarbij meer dan 60% van de buitenmuren zijn gesloopt. Ook een uitbreiding die groter is dan de helft van de bestaande oppervlakte wordt beschouwd als nieuwbouw.

Nutsvoorziening
De elektriciteitsvoorziening, infrastructuur voor zuivering van afvalwater, infrastructuur voor verwerking van afval, gasvoorziening, watervoorziening, communicatie-infrastructuur.

Openbaar
Publiek toegankelijk en eigendom van een overheid

Parkeerplaats
Plaats waar geparkeerd mag worden.

Parkeren
Het langer stilstaan van een voertuig dan nodig is voor het in- of uitstappen van personen of voor het laden en lossen van goederen.

Perceel
Afgedeeld stuk grond, al dan niet bebouwd, waaraan een kadastraal nummer is toegekend. Elk perceel is vervolgens identificeerbaar door zijn kadastraal nummer.

Perceelsgrens
De kadastraal vastgelegde grens tussen twee of meerdere percelen of tussen een perceel en de openbare weg.

Terrein
Door kadastrale of andere grenzen bepaald stuk grond.

Tuin
Niet-openbare ruimte in de openlucht die zich situeert op de begane grond. De tuin kan gelegen zijn aan de voor-, zij- en/of achterkant van het gebouw.

Verbouwingswerken
Wijzigen van een bestaand bouwwerk, het anders bouwen ervan zonder dat het volledig wordt afgebroken of heropgericht. Het gebeurt binnen het bestaande bouwvolume of met volumevermindering. Het is een wijziging van het bouwwerk waarbij minstens 40% van de bestaande buitenmuren moeten blijven staan

Vernieuwbouw
Verbouwen van gebouwen met het oog op een merkbare verbetering van de bestaande situatie.

Verharding
Kunstmatig aangelegde grondbedekking (al dan niet door het uitvoeren van constructieve werken) om het weerstandsvermogen van de bodem te vergroten en die de waterdoorlaatbaarheid ervan beperkt.

Voorgevel
Gevel die zich richt naar de publieke weg waar het perceel aan grenst.

Zone
Een op plan omlijnd en met een kleur of een grafisch teken aangeduid gebied, waaraan een bepaalde bestemming en specifieke stedenbouwkundige voorschriften zijn gekoppeld.

RUP Mariaburg

Stedenbouwkundige voorschriften

Opgemaakt door de afdeling ruimte Antwerpen,

Filip Smits — regisseur stadsprojecten

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 26 februari 2018

Voor de stadssecretaris bij machtiging van 1 juli 2016 de bestuurscoördinator	Voor de burgemeester bij machtiging van 8 januari 2013 de afgevaardigde schepen
Katlijn Van der Veken	Rob Van de Velde