RUP Abdijomgeving

Stedenbouwkundige voorschriften

Het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 17 maart 2011 verleent goedkeuring aan het ruimtelijk uitvoeringsplan « Abdijomgeving » dat de gemeenteraad van Hemiksem op 18 januari 2011 definitief vastgesteld heeft, met uitzondering van :
— volledig 'Artikel 13 – Molens van Hemiksem';
— het zinsdeel 'tot 20 per jaar, waarvan maximaal 5 per maand.' in artikel 4.5 : 'Evenementenweide (overdruk)'.

Gemeente Hemiksem

Grontmij Vlaanderen
Mechelen, december 2010

Op 18 mei 2010 is het RUP voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad.

Het openbaar onderzoek heeft gelopen van 21 juni 2010 tot en met 19 augustus 2010.

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 18 januari 2011 Op bevel, De Secretaris De Voorzitter Luc Schroyens Eddy de Herdt	Zegel van de gemeente

Verantwoordelijk ruimtelijk planner, Jeroen Bastiaens

Verantwoording

Titel	:	RUP Abdijsite
Subtitel	:	Stedenbouwkundige voorschriften
Projectnummer	:	247324
Referentienummer	:	247324_RUP Abdijsite_04_vs
Revisie	:	c
Datum	:	14 december 2010
Auteur(s)	:	Patrick Roothaer - Jeroen Bastiaens
E-mail adres	:	jeroen.bastiaens@grontmij.be
Gecontroleerd door	:	Veerle Stroobant
Paraaf gecontroleerd	:	
Goedgekeurd door	:	Veerle Stroobant
Paraaf goedgekeurd	:	
Contact	:	Hanswijkvaart 51 B-2800 Mechelen T +32 15 45 13 00 F +32 15 45 13 10 mechelen@grontmij.be www.grontmij.be

Inhoudsopgave

1 Art 1: Voorafgaandelijke en algemene bepalingen 6

2 Art 2: Abdij 8

3 Art 3: Zone voor diensten en gemeenschapsvoorzieningen 10

4 Art 4: Park 12
4.1 Artikel 4.1: Algemeen 12
4.2 Artikel 4.2: Zone voor parking (overdruk) 14
4.3 Artikel 4.3: Zone voor parking in het groen (overdruk) 16
4.4 Artikel 4.4: Zone voor doelgroepparking in het groen (overdruk) 17
4.5 Artikel 4.5: Evenementenweide (overdruk) 19
4.6 Artikel 4.6: kil met watergebonden recreatie (symbolische aanduiding) 20
4.7 Artikel 4.7: Zone met natuurverbindingsfunctie (overdruk) 21

5 Art 5: Zone voor rondweg 22

6 Art 6: Waterloop 25

7 Art 7: Zone voor landschappelijk geheel (overdruk) 26

8 Art 8: Bouwvrije strook 27

9 Art 9: Natuurgebied 28

10 Art 10: Zone voor openbare wegenis 30

11 Art 11: Verbinding voor gemotoriseerd verkeer (symbolische aanduiding) 31

12 Art 12: Verbinding voor langzaam verkeer en diensten (symbolische aanduiding) 33

13 ~~Art 13: Molens van Hemiksem~~ **Uitgesloten van goedkeuring bij besluit van de deputatie dd 17 maart 2011** 36

14 Art 14: Zone voor gegroepeerde bebouwing in het groen 39

15 Art 15: Zone voor eengezinswoningen in gegroepeerde bebouwing 45

16 Art 16 Zone voor gesloten bebouwing 49

17 Art 17: Zone voor eengezinswoningen in gesloten bebouwing 53

18 Art 18: Zone voor kleinschalige appartementen 57

19 Art 19: Zone voor garages 63

1 Art 1: Voorafgaandelijke en algemene bepalingen

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Aan bestaande gebouwen en constructies die niet voldoen aan de voorschriften kunnen cf. de basisrechten voor zonevreemde constructies steeds alle onderhouds- en instandhoudingswerken worden uitgevoerd en kunnen bestaande gebouwen en constructies die niet voldoen aan de voorschriften verbouwd worden binnen het bestaande volume. Dit laatste impliceert dat de bestaande gabarieten worden behouden.

Tenzij anders en uitdrukkelijk vermeld in de voorschriften voor de desbetreffende zone, kan een vergunning voor uitbreiden, verbouwen met wijziging van de bestaande gabarieten of herbouwen slechts worden afgeleverd indien

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

ALGEMENE BEPALING

Tenzij in de voorschriften anders gesteld, worden de bouwhoogtes bepaald ten opzichte van het maaiveld. De hoogte van het maaiveld is het gemiddelde peil van de door de constructie, waarop de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft, ingenomen grondoppervlakte.

BEPALINGEN BETREFFENDE BESTAANDE HOOFDZAKELIJK VERGUNDE CONSTRUCTIES

Tenzij anders en uitdrukkelijk vermeld in de voorschriften voor de desbetreffende zone , zijn voor bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies of delen van constructies, die niet aan de verordenende bepalingen voldoen, volgende werken en handelingen toegelaten:

- onderhouds- en instandhoudingswerken;
- verbouwingen binnen het bestaande volume.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

de constructie waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan alle van toepassing zijnde verordenende bepalingen.

Indien een constructie gedeeltelijk voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften, dan wordt dit artikel enkel toegepast op het gedeelte dat niet voldoet aan de voorschriften.

De bebouwing binnen het plangebied dient te voldoen aan de vigerende wetgeving inzake hemelwaterputten, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moeten de resultaten van de watertoets worden gemeld, ook indien de betreffende werken geen invloed hebben op de waterhuishouding, en moet aangetoond worden dat de betreffende ingreep geen negatieve invloed heeft op de waterhuishouding.

Dit voorschrift behandelt enkel vlakvormige constructies op het dak. Het is niet van toepassing op vrijstaande constructies van zonnepanelen of op andere constructies die energie opleveren.

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

BEPALINGEN BETREFFENDE WATERBEHEER EN REGENWATEROPVANG

Materialen die gebruikt worden voor verhardingen zullen maximaal waterdoorlatend zijn. Indien er geen gebruik van waterdoorlatende materialen is, zullen er specifieke maatregelen tot buffering en afvoer van regenwater genomen worden.

INPLANTINGEN VAN OPENBAAR NUT

Het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming. Hun inplanting mag de bestemming van de desbetreffende zone niet hinderen. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen aangetoond worden

BEPALINGEN BETREFFENDE HET AANBRENGEN VAN ZONNEPANELEN

Het is toegelaten om zonnepanelen of zonneboilers te integreren in het dakvlak of op een plat dak, tot maximaal 1 meter boven de dakrand.

2 Art 2: Abdij

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De abdij moet een gemengde invulling krijgen met een publieke en culturele uitstraling. Daarom wordt een minimaal aandeel aan gemeenschapsvoorzieningen en socio-culturele functies (min. 30%) vastgelegd.
Bijgevolg is maximaal 70% van de oppervlakte bestemd voor andere functies. Het kan gaan om serviceflats (max. 90 waarvan reeds 24 aanwezig) en/of een hotel met restaurant en bijhorende faciliteiten (welness, vergaderruimte,…). Een hotel (inclusief restaurant en bijhorende vergaderfaciliteiten) neemt gemiddeld 45 m² per kamer in (Bron: Neufert). Rekening houdend met de nog beschikbare en te renoveren oppervlakte - exclusief de reeds aanwezige serviceflats - komt dit neer op max. 150 kamers (of 6.750 m²).
Hinderlijke horeca wordt uitgesloten; i.e. horeca die voor een sterke hinder op vlak van b.v. lawaai (zoals een discotheek) zorgt.

De functies moeten bijdragen tot een multifunctionele invulling van het volledige complex. Bij het beoordelen van de vergunningsaanvraag wordt daarom rekening gehouden een globale visie op de invulling van de abdij.

Een tweede voorwaarde is de afstemming op de draagkracht van de omgeving en de bereikbaarheid. Daarom is het aangewezen om bij elke ver-

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

Gebiedscategorie: Gemeenschapvoorzieningen en nutsvoorzieningen

De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele functies, niet-hinderlijke horeca inclusief vergaderfaciliteiten en serviceflats.

- Minimaal 30 % van de brutovloeroppervlakte is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en/of socio-culturele functies.
- Maximaal 10% is bestemd voor restaurant, café en feestzalen.
- Een hotel heeft een maximale capaciteit van 150 kamers, de capaciteit van de bijhorende recreatieve en vergader- en congresfaciliteiten is niet groter dan die van het hotel.
- Er zijn maximum 90 serviceflats toegelaten.

Er wordt gestreefd naar een optimale multifunctionele invulling afgestemd op de bereikbaarheid en de draagkracht van de omgeving.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

gunningsaanvraag voor een gehele of gedeeltelijke functiewijziging en/of uitbreiding informatief de te verwachten of mogelijke mobiliteitseffecten van het voorgenomen project te analyseren en evalueren. Hierbij moet worden aangegeven waar de parkeerdruk kan worden opgevangen en op welke wijze de nadelige mobiliteitseffecten vermeden, beperkt of verholpen kunnen worden. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen en fietsenstallingen garandeert een afstemming van het toekomstige programma voor de abdij en het parkeeraanbod. De parkeerdruk moet opgevangen worden aan de rand of net buiten het abdijpark op loopafstand van de abdij: de volledige parking moet zich op max. 350 m van de ingang bevinden

De abdij is een beschermd monument. Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moeten de gebruikelijke adviezen worden ingewonnen. Het advies van de Afdeling Onroerend Erfgoed is bindend. Ook het advies van het Agentschap Natuur en Bos moet worden ingewonnen.

De zonegrens wordt vastgelegd op de bestaande buitencontour van het gebouw. Uitbreidingen van het bouwvolume kunnen slechts worden toegestaan op de aanwezige binnenkoeren.

Het volledig herbouwen is enkel mogelijk indien het oorspronkelijke gebouw beschadigd of vernietigd werd door een plotse ramp, buiten de wil van de eigenaar. Het volume is steeds beperkt tot het oorspronkelijke bouwvolume.

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

Het parkeeraanbod moet gerealiseerd worden binnen een straal van 350 meter van de abdij.

Bij verbouwing moet het bestaande volume worden gerespecteerd.

Uitbreidingen zijn beperkt tot 20 % van het bestaande volume. Uitbreidingen kunnen slechts worden toegestaan als zij noodzakelijk zijn voor het verbeteren van de toegankelijkheid en de evacuatiemogelijkheden. Zij moeten ook uit esthetisch en kunsthistorisch oogpunt verantwoord zijn. Eventuele uitbreidingen moeten een fysisch geheel met het bestaande monument vormen. Losstaande constructies bijbouwen kan niet.

Herbouw is slechts mogelijk nadat het gebouw vernietigd is ten gevolge van overmacht. Herbouwen is toegelaten binnen het bestaande bouwvolume en op dezelfde plaats. Bij herbouwen moeten het karakter en de verschijningsvorm van het oorspronkelijke gebouw worden hersteld.

3 Art 3: Zone voor diensten en gemeenschapsvoorzieningen

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Vanwege de ligging in park, worden industriële en ambachtelijke activiteiten en pure opslag niet toegelaten. Deze activiteiten kunnen wel als complementaire en ondergeschikte functie. Met 'complementair' wordt bedoeld dat deze functies horen bij een andere hoofdfunctie. Met 'ondergeschikt' wordt bedoeld dat ze ten opzichte van de andere hoofdfunctie slechts een kleine oppervlakte mogen innemen. Voorbeelden zijn een werkplaats bij een garage voor dienstvoertuigen en magazijnen voor de opslag van materiaal.

In specifieke gevallen kan onder 'bewakingspersoneel' ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid of een conciërge worden begrepen, voor zover diens

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

Gebiedscategorie: Gemeenschapvoorzieningen en nutsvoorzieningen

De zone is bestemd voor diensten en gemeenschapvoorzieningen van lokaal niveau.

Autonome diensten en gemeenschapsvoorzieningen van industriële of ambachtelijke aard en opslagplaatsen zijn niet toegelaten. Alle vormen van werkplaatsen, opslagplaatsen en magazijnen zijn enkel toegelaten als complementaire en ondergeschikte functie bij een andere hoofdactiviteit.

Maximaal 20% van de zone kan worden bestemd en ingericht in functie van opslag van goederen, materiaal en materieel. Opslag in open lucht is verboden.

De zone kan volledig bebouwd en/of verhard worden. Niet-bebouwde en niet-verharde delen worden als groenzone ingericht.

De bouwhoogte bedraagt maximaal 10,00 meter. De dakvorm is vrij.

Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel geïntegreerd in

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en/of voor de veiligheid.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

de bebouwing met een maximaal volume van 1.000 m³, zijn toegelaten.

4 Art 4: Park

4.1 Artikel 4.1: Algemeen

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Gebouwen en constructies zijn enkel toegelaten als het gaat om kleinschalige infrastructuur ten behoeve van het beheer van het park.
Kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken zijn toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, afsluitingen, e.d.

In de zones met overdruk zijn bijkomende constructies en infrastructuren toegelaten. Hiervoor wordt verwezen naar de Artikels 4.2 t.e.m. 4.5.

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

Gebiedscategorie: overig groen.

De zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van parken. Het gebied heeft ook een sociale functie.

Natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie zijn nevengeschikte functies. Met uitzondering van het oprichten van gebouwen en constructies zijn alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies toegelaten, voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, de horticulturele waarden, de landschapswaarden en de natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.

Van het onbebouwde karakter van het gebied kan worden afgeweken in functie van:

- Het aanbrengen van kleinschalige gebouwen en constructies gericht op het beheer van het gebied, op voorwaarde dat ze niet kunnen worden ingericht als permanent of tijdelijk woonverblijf. Deze gebouwen hebben ten hoogste één bouwlaag en gezamenlijk een maximale bruto vloeroppervlakte van 60 m².

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Natuurbehoud is een nevengeschikte functie: de Vliet speelt hierbij een belangrijke rol als natuurverbinding. Bij werken in de rivier- en beekvalleien moet de natuurverbindende functie maximaal worden gevrijwaard en waar mogelijk worden versterkt.

Waterbeheer(sing) is een ondergeschikte functie. Werken die de algemene bestemming niet in het gedrang brengen zijn werken van een eerder beperkte omvang waarvan de invloed in de totaliteit van het te beschouwen gebied niet significant is.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- Het aanleggen, herstellen, heraanleggen of verplaatsen van verharde of niet-verharde paden voor niet-gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van ruiterpaden.
- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied of van bepaalde delen van het gebied.

Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor:

- Het behoud en het herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien.
- Het behoud en het herstel van de structuurkenmerken, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie van rivier- en beekvalleien.
- Het beheersen van overstromingen en het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde zones, zowel in als buiten het plangebied van het RUP.
- Het beveiligen van gebouwen en constructies tegen overstromingen en wateroverlast.

De wegenis die het jaagpad op grondgebied van Schelle verbindt met de Nijverheidsstraat is tijdelijk bestemd voor dienstverkeer van en naar het jaagpad langs de Schelde. Deze bestemming vervalt van zodra de verbinding voor langzaam verkeer en diensten langs de Schelde is gerealiseerd.

Deze werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden. Zuiveringsinfrastructuren en collectoren vallen niet onder de toegelaten werken, handelingen en wijzigingen.

4.2 Artikel 4.2: Zone voor parking (overdruk)

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Bij heraanleg van de parking moeten de materialen / uitvoeringstechnieken die gebruikt worden maximaal waterdoorlatend zijn. Zolang er geen volledige heraanleg is met waterdoorlatende verharding, zullen er specifieke maatregelen tot buffering en afvoer van regenwater genomen worden cf de algemene bepalingen.

De aanleg van groenvoorzieningen moet zorgen voor een goede landschappelijke inpassing in de omgeving.

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

De zone die aangeduid is met deze overdruk is bestemd voor parking en aanhorigheden. Aanhorigheden zijn:

- Al dan niet verharde bermen,
- Infrastructuren en constructies ten behoeve van afwatering,
- Signalisatie en verlichting,
- Interne ontsluitingswegen,
- Kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van de parking,
- Al dan niet overdekte fietsenstallingen,
- Paden voor niet-gemotoriseerd verkeer.

Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van parkings en aanhorigheden zijn toegelaten.

De zone die aangeduid is met deze overdruk mag voor maximaal 90% verhard worden in functie van de bestemming. Van zodra de parking wordt heraangelegd, moet gebruik gemaakt worden van waterdoorlatende verharding en moet minimaal 10% van de zone bestaan uit groenvoorzieningen. Er moet een minimale bufferzone van 3,00 m worden vorozien. Tijdelijk kan de bestaande verharding worden gebruikt als parking.

De delen van de zone die aangeduid is met deze overdruk en die niet voor de inrichting of het functioneren van de parking en aanhorigheden gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving, volgens de voorschriften van de grondkleur.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENEND **Stedenbouwkundige voorschriften**
Ontsluiting De parking wordt ontsloten via de Nijverheidsstraat.

4.3 Artikel 4.3: Zone voor parking in het groen (overdruk)

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Conform de algemene bepalingen moeten de materialen die gebruikt worden voor verhardingen maximaal waterdoorlatend zijn. Indien er geen gebruik van waterdoorlatende materialen is, zullen er specifieke maatregelen tot buffering en afvoer van regenwater genomen worden.

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

De zone die aangeduid is met deze overdruk is bestemd voor parking en aanhorigheden. Aanhorigheden zijn:

- Al dan niet verharde bermen,
- Infrastructuren en constructies ten behoeve van afwatering,
- Signalisatie en verlichting,
- Interne ontsluitingswegen,
- Kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van de parking,
- Al dan niet overdekte fietsenstallingen
- Paden voor niet-gemotoriseerd verkeer.

Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van parkings en aanhorigheden zijn toegelaten.

De zone die aangeduid is met deze overdruk mag voor maximaal 50% verhard worden in functie van de bestemming.

De delen van de zone die aangeduid is met deze overdruk en die niet voor de inrichting of het functioneren van de parking en aanhorigheden gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving, volgens de voorschriften van de grondkleur.

<u>Ontsluiting</u>
De parking wordt ontsloten via de Nijverheidsstraat.

4.4 Artikel 4.4: Zone voor doelgroepparking in het groen (overdruk)

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Conform de algemene bepalingen moeten de materialen die gebruikt worden voor verhardingen maximaal waterdoorlatend zijn. Indien er geen gebruik van waterdoorlatende materialen is, zullen er specifieke maatregelen tot buffering en afvoer van regenwater genomen worden.

Deze parkeerplaats dient enkel voor bewoners van de serviceflats. De parkeernorm wordt vastgelegd via de bepalingen van dit RUP, in afwijking op de gemeentelijke verordening.

Vanwege de ligging van deze parking in het abdijpark, is een goede ruimtelijke integratie in het omliggende parklandschap van belang.

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

De zone die aangeduid is met deze overdruk is bestemd voor parking en aanhorigheden, horende bij serviceflats. Aanhorigheden zijn:

- Al dan niet verharde bermen,
- Infrastructuren en constructies ten behoeve van afwatering,
- Signalisatie en verlichting,
- Interne ontsluitingswegen,
- Kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van de parking,
- Al dan niet overdekte fietsenstallingen
- Paden voor niet-gemotoriseerd verkeer.

Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van parkings en aanhorigheden zijn toegelaten.

De parkeerplaatsen zijn bestemd voor de bewoners van de serviceflats. Het maximum aantal parkeerplaatsen dat mag gerealiseerd worden is afhankelijk van het aantal flats in de zone Art. 2. De norm is 1 parkeerplaats per 3 flats + 1 extra plaats per 10 flats, met een maximum van 40 parkeerplaatsen.

Voor elke 100 m² verharding moet 30 m² groen worden gerealiseerd. De groenoppervlaktes moeten op een zodanige manier worden ingericht dat de parking op een kwaliteitsvolle manier wordt geïntegreerd in de omgeving.

De delen van de zone die aangeduid is met deze overdruk die niet voor de inrichting of het functioneren van de parking en aanhorigheden gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omge-

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Het is de bedoeling om enkel de doelgroepparking te ontsluiten via de Depotstraat. Dit kan enkel op voorwaarde dat er voldoende garanties zijn om sluipverkeer tot aan de abdij (rondweg) en doorheen het park (doorsteek naar Nijverheidsstraat) te vermijden.

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

ving, volgens de voorschriften van de grondkleur.

Ontsluiting
De toegang via de Depotstraat kan enkel wordt gerealiseerd indien rondgang rond de abdij wordt vermeden.

4.5 Artikel 4.5: Evenementenweide (overdruk)

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

In de zone die aangeduid is met deze overdruk kunnen occasioneel hoog-dynamische recreatieve activiteiten worden toegelaten voor zover ze ook een sociale en/of educatieve waarde hebben. Het aantal evenementendagen is beperkt ~~tot 20 per jaar, waarvan maximaal 5 per maand~~. Evenementen met een grootschalige mobiliteitsimpact zijn slechts eenmaal per jaar toegestaan. Dergelijk evenement duurt maximaal 5 kalenderdagen.

Enkel het oprichten van tijdelijke constructies is toegestaan. Met tijdelijk wordt er een periode van maximaal 14 dagen bedoeld.

In afwijking op de algemene bepalingen voor parkgebied volgens Art 4, mag deze zone worden aangelegd in gewapend gras.

Uitgesloten van goedkeuring bij besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 17 maart 2011

4.6 Artikel 4.6: kil met watergebonden recreatie (symbolische aanduiding)

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De restanten van het bestaande dok (kil) kunnen hersteld worden in functie van watergebonden recreatie. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om de historische relatie tussen de abdij en de Vliet te herstellen. Het is niet de bedoeling om het (kleine) dok uit te bouwen tot jachthaven.

De bepalingen moeten het mogelijk maken om de restanten van het bestaande dok te renoveren en terug gebruiksklaar te maken.

Infrastructuur ten behoeve van de toegankelijkheid van het dok zijn bijvoorbeeld kades en aanlegsteigers. Infrastructuur ten behoeve van de verbinding langs waterzijde zijn bijvoorbeeld sluizen. Met verbinding langs waterzijde wordt de toegang vanaf de Vliet bedoeld: de eventuele grondinname die hiervoor nodig is, wordt niet aanzien als uitbreiding van het dok.

Nutsvoorzieningen hebben onder andere te maken met het voorzien van gas of elektriciteit en stromend water. Hieronder worden ook alle noodzakelijke veiligheidsvoorzieningen verstaan.
Natuurtechnische milieubouw is een manier om de natuur meer kansen te geven in de buurt van grote en kleine infrastructuurwerken langs wegen en waterlopen. De technieken worden beschreven in Vademeca van de Vlaamse overheid. De vorm en het materiaalgebruik moeten afgestemd zijn op de globale inrichting van het park.
Door een zorgvuldig ontwerp met aangepast materiaalgebruik wordt de identiteit van de abdijsite versterkt.

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

Het dok is bestemd voor watergebonden en watergerelateerde recreatieve activiteiten, met uitsluiting van alle vormen van lawaaihinderlijke activiteiten.

Volgende werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming en voor de exploitatie ervan zijn toegelaten:

- De instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het dok, met inbegrip van ingrepen in functie van de waterhuishouding, de veiligheid en de stabiliteit van het dok en de omgeving
- De aanleg en het onderhoud van infrastructuur ten behoeve van de toegankelijkheid van het dok
- De aanleg en het onderhoud van infrastructuur ten behoeve van de verbinding langs waterzijde.
- Het aanleggen, verplaatsen en vernieuwen van nutsvoorzieningen in functie van het gebruik van het dok voor de vermelde functie.

Bij deze werken dienen de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd te worden.

Het oprichten van constructies voor recreatief medegebruik is niet toegestaan.

4.7 Artikel 4.7: Zone met natuurverbindingsfunctie (overdruk)

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

In functie van de realisatie van een jachthaven op het grondgebied van Schelle is het beperkt verbreden van de waterloop en het plaatsen van sluizen toegestaan.

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

De zone die is aangeduid in overdruk heeft een natuurverbindingsfunctie.

- Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en de landschapswaarden langs de Vliet zijn toegelaten.
- In functie van het bevaarbaar houden en maken van de Vliet voor pleziervaart of een andere vorm van watergebonden recreatie zijn noodzakelijke aanpassingswerken en technische ingrepen aan de (oevers van de) Schelde en de Vliet toegelaten. Deze werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.
- Het is niet toegestaan om in deze zone gebouwen op te richten

5 Art 5: Zone voor rondweg

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

In de onmiddellijke omgeving van de abdij mag een rondweg worden voorzien. De rondweg is niet alleen nodig voor de bereikbaarheid van de verschillende functies in de abdij maar tevens voor de brandveiligheid.

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

Gebiedscategorie: lijninfrastructuur.

De zone is bestemd voor wegeninfrastructuur en aanhorigheden en voor toegangen en terrassen gekoppeld aan de zone Art. 2.

Aanhorigheden bij wegeninfrastructuur zijn:
- Al dan niet verharde bermen,
- Infrastructuren en constructies ten behoeve van afwatering,
- Wegsignalisatie en verlichting ,
- Al dan niet overdekte fietsenstallingen
- Aansluitende paden voor niet-gemotoriseerd verkeer.

Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van wegeninfrastructuur en aanhorigheden zijn toegelaten.

De wegenis bestaat uit 1 rijbaan van maximum 4,00 meter breed. Aansluitend mogen stroken ingericht worden ten behoeve van aanhorigheden.
De totale breedte van de wegenis, inclusief aanhorigheden, mag niet meer dan 6,00 meter bedragen.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	**VERORDENEND** **Stedenbouwkundige voorschriften**
Het aantal parkeerplaatsen dat aan de rondweg wordt gekoppeld is beperkt. Dit moet er voor zorgen dat nog de biologische waarde van het gebied nog de visuele kwaliteit van de abdij worden aangetast.	Binnen de zone zijn tevens alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van stationeer- en parkeerplaatsen, met een maximum van 20 plaatsen en bijkomend 3 plaatsen voor mindervaliden. De stationeer- en parkeerplaatsen sluiten onmiddellijk bij de wegenis aan.
De (maximum) 20 parkings worden enkele aan de noordzijde van de abdij toegelaten omdat daar de impact het kleinst is en omdat de zone rechtstreeks aansluit om de vastgelegde toegangen naar de Nijverheidsstraat. De 3 parkeerplaatsen voor mindervaliden mogen ook elders worden voorzien.	Met uitzondering van de parkeerplaatsen voor mindervaliden, mogen parkings enkel gerealiseerd worden onder de vorm van één aaneengesloten zone, eventueel onderbroken door groenstroken, ten noorden van de abdij.
De verkeersinfrastructuur moet zich op minstens 5 meter afstand van de abdij bevinden. Deze bepaling is ingegeven vanuit visueel en esthetisch oogpunt. Beperkte afwijkingen zijn mogelijk. met name ter hoogte van de oostelijke vleugel van de abdij mag de wegenis dichter bij het gebouw gelegd worden, om te brede uitwaaiering van infrastructuren in het parkdomein te vermijden.	De wegenis en aanhorigheden en de parkings moeten zich op minstens 5,00 meter van de zone Art. 2 bevinden. Van deze bepaling kan worden afgeweken: • Ten behoeve van het dimensioneren van de bochtstralen van de wegenis; • Ten behoeve van het inplanten van de 3 parkeerplaatsen voor mindervaliden; • Ter hoogte van de uiterst noordelijke en uiterst zuidelijke rand van de oostelijke vleugel van de abdij. Rondgang rond de abdij moet vermeden worden. Op de toegangswegen (art 12) en/of rondweg worden maatregelen genomen om verplaatsingen doorheen het park te ontmoedigen en rondrijdend verkeer rond de abdij te vermijden.
Via dit voorschrift bekomt men het effect van een ‘groene sokkel’ waarop de abdij staat. Een dergelijke groene sokkel versterkt de visuele impact van het abdijgebouw in de omgeving. Om de zichten op de gevels van de abdij vrij te	Het gedeelte van de zone tussen de wegenis, aanhorigheden en/of parkings en de zone Art. 2 is een groenstrook.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

houden, is het aanplanten van hoge struiken en bomen dichtbij de gevels verboden.
Terrassen worden toegelaten i.f.v. de exploitatie van gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele functies en niet-hinderlijke horeca inclusief vergaderfaciliteiten. De totaliteit van alle verhardingen voor toegangen en terrassen die worden aangelegd tussen de weg rondom de abdij en de buitengevels van de abdij mag niet meer bedragen dan 20% van de volledige oppervlakte tussen de weg rondom de abdij en de buitengevels van de abdij. Het groen moet in deze zone immers domineren. Voor de inrichting van terrassen mogen aansluitend bij de abdij de nodige verhardingen worden aangelegd; andere niettijdelijke constructies (afsluitingen, dakconstructies,…) zijn niet toegestaan.

Buiten de weg rondom de abdij mogen geen gebouwen worden geplaatst of verhardingen worden aangelegd. Dit gedeelte wordt in principe op dezelfde manier ingericht en beheerd als de rest van het parkgebied.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

In minstens 80% van deze groenstrook strook geldt een verbod om vergunningsplichtige gebouwen of constructies op te richten. Dit gedeelte wordt aangelegd en onderhouden met streekeigen grassen en lage planten. Het aanplanten van struiken en hoogstammige bomen is verboden.

In het overige gedeelte, dat maximaal 20% van de oppervlakte van de groenstrook beslaat, zijn volgende constructies toegelaten:

- paden en verhardingen die dienen voor het geven van toegang tot gebouwen in de zone Art 2;
- verhardingen ten behoeve van terrassen gekoppeld aan functies en activiteiten in de zone Art 2.

Het gedeelte van de zone tussen de wegenis, aanhorigheden en/of parkings en de zone Art. 4 is bouwvrij en wordt op een kwaliteitsvolle manier ingericht en beheerd, in aansluiting op het park.

6 Art 6: Waterloop

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Om het beheer van waterlopen mogelijk te maken en om de waterkwaliteit te beschermen, gelden er nabij onbevaarbare waterlopen een aantal afstandsregels. De voorschriften omtrent deze openbare erfdienstbaarheden volgen uit de vigerende wetgevingen. Er worden daar in het kader van dit RUP geen specifieke voorwaarden aan toegevoegd

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

Gebiedscategorie: reservaat en natuur

De zone is bestemd voor waterlopen. Binnen de zone voor waterlopen zijn alle werkzaamheden toegelaten in functie van de instandhouding en van het onderhoud van de bestaande waterlopen.

7 Art 7: Zone voor landschappelijk geheel (overdruk)

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Om een opdeling van het park of het verloren gaan van de totaliteit van het domein te vermijden, mogen geen werken en handelingen worden uitgevoerd die het totaalconcept zoals ontworpen voor het domein teniet doen of die de eenheid en samenhang binnen het domein aantasten.

De aanleg van wegenis, parkings, recreatieve infrastructuur alsook reliëfwijzigingen kunnen een significante impact op de landschappelijke samenhang hebben. Zowel de plaats als de inrichting ervan dient te passen in een globale landschappelijke visie.

Onaangepast kleur- en materiaalgebruik moet vermeden worden. Een kleur of materiaal wordt als onaangepast beschouwd als ze een negatieve impact heeft op de belevingswaarde van het park als geheel.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

De zone binnen de op het grafisch plan aangeduide contour voor landschappelijk geheel moet als één ruimtelijk samenhangend geheel ingericht en beheerd worden.

Elke handeling die leidt tot het ruimtelijk en/of landschappelijk versnipperen van het domein, is verboden.

Een vergunningsaanvraag die betrekking heeft op de aanleg van wegenis, parkeerplaatsen, recreatieve infrastructuur en/of reliëfwijzigingen wordt beoordeeld op de mate waarin deze ingepast zijn in een globale landschappelijke visie. Materialen en kleuren moeten zodanig gekozen worden dat deze elementen visueel in het landschap geïntegreerd worden.

8 Art 8: Bouwvrije strook

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Door de bouwvrije strook moet de abdijmuur bereikbaar blijven voor onderhoud en herstel.

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

Gebiedscategorie: lijninfrastructuur

Aan de buitenzijde van de oostelijke muur rondom de abdijsite, wordt een bouwvrije strook van 1,00 meter breed vastgelegd.

In deze zone geldt een verbod om gebouwen of constructies op te richten, met uitzondering van lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het behoud en het herstel van lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer zijn toegelaten.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die de toegankelijkheid van de bouwvrije strook bemoeilijken of verhinderen zijn niet toegelaten.

9 Art 9: Natuurgebied

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

Gebiedscategorie: reservaat en natuur

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en de landschapswaarden zijn toegelaten.

Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, is het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief en recreatief medegebruik toegelaten.

Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor:

- Het behoud en het herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- Het behoud en het herstel van de structuurkenmerken, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie van rivier- en beekvalleien.
- Het beheersen van overstromingen en het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde zones, zowel in als buiten het plangebied van het RUP.
- Het beveiligen van gebouwen en constructies tegen overstromingen en wateroverlast.

Deze werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden. Zuiveringsinfrastructuren en collectoren vallen niet onder de toegelaten werken, handelingen en wijzigingen.

10 Art 10: Zone voor openbare wegenis

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENEND **Stedenbouwkundige voorschriften**
Gebiedscategorie: lijninfrastructuur De zone is bestemd voor het behoud van de bestaande openbare wegenis. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het instandhouden, het heraanleggen of het vernieuwen van de openbare wegenis zijn toegelaten.

11 Art 11: Verbinding voor gemotoriseerd verkeer (symbolische aanduiding)

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De verbindingen worden symbolisch aangeduid. Het exact tracé van de wegenis zal onderwerp zijn van een aparte studie of ontwerp.

Infrastructuren en constructies voor tijdelijke en selectieve toegankelijkheid zijn poorten, slagbomen, (al dan niet) verzinkbare paaltjes,…

De wegen worden gedimensioneerd voor autoverkeer in 2 richtingen.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

De pijlen op het grafisch plan duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden worden voor gemotoriseerd verkeer:

- Een verbinding tussen de weg rond de abdij en de Nijverheidsstraat;
- Een verbinding tussen de weg rond de abdij en de Depotstraat.

Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van wegeninfrastructuur en aanhorigheden zijn toegelaten.

Aanhorigheden bij wegeninfrastructuur zijn:

- Al dan niet verharde bermen,
- Infrastructuren en constructies ten behoeve van afwatering,
- Infrastructuren en constructies voor een tijdelijke en/of selectieve toegankelijkheid van het park,
- Wegsignalisatie en verlichting ,
- Aansluitende paden voor niet-gemotoriseerd verkeer.

De wegenis bestaat uit 1 rijbaan van maximum 5,00 meter breed. Aansluitend mogen stroken ingericht worden ten behoeve van aanhorigheden. De totale breedte van de wegenis, inclusief aanhorigheden, mag niet meer

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

dan 7,00 meter bedragen.

De aanleg dient te gebeuren in duurzaam materiaal dat eveneens comfortabel is, zowel voor gemotoriseerd verkeer als voor langzaam verkeer.

Op de toegangswegen en/of de rondweg (artikel 5) worden maatregelen genomen om verplaatsingen doorheen het park te ontmoedigen en rondrijdend verkeer rond de abdij te vermijden.

12 Art 12: Verbinding voor langzaam verkeer en diensten (symbolische aanduiding)

12.1 Algemeen

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Er worden twee verbindingen voorzien tussen de beide oevers van de Vliet. Een derde route verbindt de Molendreef met het park rond de abdij. Deze verbinding loopt door het natuurgebied tussen het abdijpark en de Molens van Hemiksem. Verder wordt er een verbinding langs de Schelde voorzien zodat, indien de bedrijvigheid langs de Schelde (buiten het plangebied) wordt stopgezet en afgebroken een jaagpad langs de Schelde kan worden aangelegd.

Machines en voertuigen die instaan voor het beheer van het natuurgebied, het park en de aangrenzende waterlopen worden eveneens toegelaten.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Om functionele relaties te leggen met de omgeving, worden op verschillende plaatsen verbindingen gerealiseerd voor de zachte weggebruiker. De pijlen op het grafisch plan duiden indicatief aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.

De verbindingen zijn minstens bestemd voor voetgangers- en fietsverkeer. De verbindingen mogen eveneens bestemd zijn voor dienstverkeer.

De verbindingen hebben een openbaar karakter.

Alle werken, handelingen en wijzigingen ten behoeve van het aanleggen, inrichten en uitrusten van paden voor niet gemotoriseerd verkeer en dienstverkeer zijn toegelaten.

12.2 Artikel 12.2: Verbinding voor langzaam verkeer in natuurgebied

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Tot de inrichting en uitrusting van de paden behoren o.a. zitbanken.

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

Naast de voorschriften van Art. 12.1 gelden bijkomend volgende bepalingen.

Een verbinding voor langzaam verkeer en dienstverkeer bestaat uit een pad in onverhard en esthetisch verantwoord materiaal. Ze worden volledig waterdoorlatend uitgevoerd.

De maximale breedte van een pad bedraagt 3,00 meter.

Aan één zijde kan een aansluitende onverharde strook van maximaal 1,00 meter breed worden aangewend ten behoeve van het inrichten en uitrusten van paden voor niet gemotoriseerd verkeer. Verlichting is niet toegestaan.

12.3 Artikel 12.3: Verbinding voor langzaam verkeer over de Vliet

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Het is toegelaten om max. 2 wandel- en fietsbruggen te bouwen over de Vliet. Dit moet de relaties versterken tussen beide oevers van de Vliet. De aanduiding op het grafisch plan is puur indicatief: de exacte inplanting wordt bepaald in functie van een logische routevorming en ruimtelijke samenhang van beide zijden van de Vliet.

Natuurtechnische milieubouw is een manier om de natuur meer kansen te geven in de buurt van grote en kleine infrastructuurwerken langs wegen en waterlopen. De technieken worden beschreven in Vademeca van de Vlaamse overheid. De vorm en het materiaalgebruik moeten afgestemd zijn op de globale inrichting van het park.
Door een zorgvuldig ontwerp met aangepast materiaalgebruik wordt de identiteit van de abdijsite versterkt.

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

Naast de voorschriften van Art. 12.1 gelden bijkomend volgende bepalingen.

Tussen de monding in de Schelde en de Sint Bernardsesteeweg mogen over de Vliet maximaal 2 bruggen voor langzaam verkeer en diensten worden aangelegd.

Alle werken, handelingen en wijzigingen nodig of nuttig voor de aanleg, het functioneren en de aanpassing van ongelijkvloerse verkeersinfrastructuur en aanhorigheden zijn toegelaten voor zover

- de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden;
- de algemene bestemmingen volgens de grondkleur niet in het gedrang komen.

13 ~~Art 13: Molens van Hemiksem~~

Uitgesloten van goedkeuring bij besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 17 maart 2011

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De Molens van Hemiksem wordt beschouwd als waardevol erfgoed. Het huidige gebouwencomplex dateert hoofdzakelijk van het einde van de 19de eeuw en is ook een baken langs de N148. De structuur van het gebouw maakt het uitermate geschikt om het te verbouwen tot woningen.

Er kunnen slechts zoveel wooneenheden (max. 12) en ruimte voor kantoren en diensten (met een max. van 150 m²) worden ingericht voor zover er voldaan wordt aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen en fietsenstallingen.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Gebiedscategorie: wonen

13.1 Bestemming

De zone is bestemd voor wonen in de bestaande gebouwen 'de Molens van Hemiksem'. Als nevenfunctie zijn enkel op het gelijkvloers kantoren en diensten toegelaten met een brutovloeroppervlakte van maximaal 150 m².

13.2 Aantal wooneenheden

Het aantal woongelegenheden bedraagt maximaal 12.

13.3 Verbouwen

Voor bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies of delen van constructies zijn volgende werken en handelingen toegelaten:

- onderhouds- en instandhoudingswerken;
- verbouwingen binnen het bestaande volume.

Verbouwingen kunnen slechts toegestaan worden onder volgende voorwaarden:

- De ruimtelijke samenhang in het gebied mag niet geschaad worden;
- De cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de

Uitgesloten van goedkeuring bij besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 17 maart 2011

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Vanwege de ligging in beekvallei en grenzend aan natuurgebied worden uitbreidingen niet toegelaten, tenzij kan aangetoond worden dat ze noodzakelijk zijn in functie van de het verbeteren van de toegankelijkheid en/of de veiligheid.

Indien lofts in het gebouw worden ondergebracht, kan het nodig zijn om extra brandwegen aan te leggen.

Het is verplicht om per wooneenheid de nodige bergruimte te voorzien.

Vanwege de ligging nabij natuurgebied worden de mogelijkheden voor afsluitingen sterk beperkt.

Het niet bebouwde en niet verharde gedeelte wordt zodanig ingericht dat het

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

natuurwaarden moet behouden blijven;

- De ruimtelijke draagkracht van het gebied mag niet overschreden worden;
- Verbouwingen moeten uit esthetisch en kunsthistorisch oogpunt verantwoord zijn.

13.4 Herbouwen

Herbouwen kan enkel in geval van heirkracht. Bij herbouwen geldt bovendien dat de aard en de verschijningsvorm van de oorspronkelijke gebouwen moet behouden blijven.

13.5 Uitbreiden

Beperkte uitbreidingen kunnen slechts worden toegestaan als zij noodzakelijk zijn voor het verbeteren van de toegankelijkheid en de evacuatiemogelijkheden. Zij moeten ook uit esthetisch en kunsthistorisch oogpunt verantwoord zijn.

13.6 Niet bebouwde ruimte en berging

Maximaal 250 m² van de niet bebouwde ruimte mag worden verhard ten behoeve van parking en toegangen. Van deze beperking mag worden afgeweken in functie van het aanleggen van verhardingen ten behoeve van de brandveiligheid.

Per wooneenheid moet er minimum 4 m² gesloten berging worden gerealiseerd.

Voor afsluitingen op het maaiveld mogen enkel levende hagen in inheems loofhout, al dan niet ondersteund met een draadstructuur en met een maximale hoogte van 2,00 meter, gebruikt worden.

De overige niet bebouwde ruimte binnen deze bestemmingszone wordt

Uitgesloten van goedkeuring bij besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 17 maart 2011

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

aansluit bij het aangrenzende natuurgebied. Ook het beheer moet hierop afgestemd worden.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

aangelegd, ingericht en in stand gehouden in functie van bos, natuur en natuurontwikkeling. Deze gedeeltes worden beplant met een menging van heesters, struiken en hoogstammige bomen. Er wordt enkel gebruik gemaakt van streekeigen en standplaatsgebonden soorten. Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, de instandhouding, het herstel, de inrichting en het beheer van bos, de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten. Deze gedeeltes worden beheerd in functie van ontwikkeling en behoud van natuur en bos.

14 Art 14: Zone voor gegroepeerde bebouwing in het groen

14.1 Algemeen

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Een ‘bouwvolume’ bestaat uit 1 vrijstaand appartementsgebouw met verschillende wooneenheden of uit een aaneenschakeling van aparte eengezinswoningen.

De inplanting van de bouwvolumes zal een maximale natuurlijke bezonning beogen. Inkijk en schaduwwerking ten opzichte van de aanpalende bouwvolumes moet zo veel mogelijk vermeden worden.

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

Gebiedscategorie: wonen

14.1.1 Bestemming

De zone is bestemd voor wonen.

Kantoren voor vrije beroepen en commerciële dienstverlening zijn enkel toegestaan op het gelijkvloers en indien het om functies op buurtniveau gaat.

14.1.2 Inplanting bouwvolumes

De zone is bestemd voor gegroepeerde bebouwing onder de vorm van gebundelde eengezinswoningen of kleinschalige appartementsgebouwen. De afstand tussen twee bouwvolumes is minstens gelijk aan de hoogte van het hoogste gebouw, met een minimum van 15,00 meter. De afstand tot een zonegrens is minstens gelijk aan de hoogte van het hoogste gebouw, met een minimum van 15,00 meter. Dit geldt niet aan de straatkant.

Indien de bestaande hoofdzakelijk vergunde toestand niet beantwoord aan bovenstaand voorschrift, dan dienen de bestaande afstand tussen de

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Het aantal bouwvolumes en de grondoppervlakte van de bouwvolumes worden beperkt om de continuïteit van de open ruimte te garanderen. Ondanks de beperkte grondoppervlakte en het groene karakter wordt een hoge, stedelijke dichtheid gegarandeerd

Indien gekozen wordt voor 4 bouwlagen, dan moeten de bovenste woongelegenheden verdeeld worden over 2 bouwlagen. Het is met andere woorden niet toegelaten om individuele wooneenheden in de 4de bouwlaag onder te brengen.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

vrijstaande zijgevel en de zonegrens en tussen appartementsgebouwen en groepen van eengezinswoningen onderling steeds gevrijwaard te blijven van elke bebouwing.

14.1.3 Aantal bouwvolumes

Het aantal bouwvolumes bedraagt maximum 7.

14.1.4 Bebouwbare oppervlakte per bouwvolume

De maximale brutogrondoppervlakte per bouwvolume bedraagt 400 m².

14.1.5 Aantal wooneenheden per bouwvolume

Het aantal woongelegenheden per bouwvolume bedraagt minimum 7 en maximum 12.

14.1.6 Aantal bouwlagen

Zijn toegelaten:

- 3 bouwlagen met een plat dak,
- 3 bouwlagen waarvan de 3de bouwlaag verwerkt is in een dakvolume,
- 4 bouwlagen waarvan de 3de en de 4de bouwlaag in duplex zijn verwerkt in het dakvolume,
- Combinatie van voornoemde types.

14.1.7 Dakvorm en bouwhoogte

De dakvorm is vrij, mits er rekening wordt gehouden met bovenstaande bepaling over de bouwhoogte. Indien er geen plat dak voorzien is, bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 10,00 meter. In geval van een plat dak bedraagt de maximale hoogte van de dakrand 10,50 meter. Platte daken mogen geheel of gedeeltelijk als dakterras ingericht worden. Minimum 50% moet ingericht worden als extensief groendak.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald door de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening terzake. Om de open ruimte zo veel mogelijk te vrijwaren, wordt verplicht om de bewonersparkings ondergronds te realiseren. Het is toegelaten dat verschillende bouwvolumes een gemeenschappelijke parkeergarage hebben. Op het maaiveld moeten per bouwvolume 5 parkeerplaatsen voor bezoekers worden voorzien. Om het fietsgebruik te stimuleren mogen ook al dan niet overdekte fietsenstallingen op het maaiveld worden voorzien. Dit neemt niet weg dat in de ondergrondse parking ook de nodige afsluitbare opbergruimte voor bewoners (o.a. voor fietsen) moet worden voorzien.

Bij het verlenen van de vergunning kunnen bijkomende bepalingen worden opgelegd betreffende aanleg, onderhoud en/of beheer van de publieke paden.

Het niet bebouwde en niet verharde gedeelte wordt zodanig ingericht dat het aansluit bij het aangrenzende natuurgebied. Ook het beheer moet hierop afgestemd worden.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

14.1.8 Parkeren en berging

Op het maaiveld, buiten het bouwvolume maar aansluitend aan de toegangswegen, moeten per bouwvolume- 5 parkeerplaatsen voor bezoekers en de nodige, al dan niet overdekte, fietsenstallingen worden aangelegd. Alle andere parkeerplaatsen worden verplicht ondergronds voorzien. Het is toegelaten om voor verschillende bouwvolumes samen een gemeenschappelijke ondergrondse parking te bouwen.

Per wooneenheid moet er minimum 4 m² gesloten berging worden gerealiseerd.

14.1.9 De niet bebouwde ruimte

De niet bebouwde ruimte kan worden ingericht in functie van

- private tuinen tot op maximum 10,00 meter van de bouwvolumes,
- private terrassen tot op maximum 4,00 meter van de bouwvolumes,
- publieke of semi-publieke ruimte,
- parkeergelegenheden voor bezoekers,
- paden voor wandelaars en fietsers,
- toegangswegen voor gemotoriseerd verkeer.

Per gelijkvloerse woongelegenheid mag maximaal 100 m² private buitenruimte worden ingericht, waarvan maximaal 50 m² als verhard terras.

De gedeeltes van de zone die niet worden bebouwd, verhard of ingericht in functie van de hierboven vermelde functies (zijnde woningen, parkeerplaatsen, tuinen en terrassen en verkeersinfrastructuren) worden aangelegd, ingericht en in stand gehouden in functie van bos, natuur en natuurontwikkeling. Deze gedeeltes worden beplant met een menging van heesters, struiken en hoogstammige bomen. Er wordt enkel gebruik gemaakt van streekeigen en standplaatsgebonden soorten. Alle werken,

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Vanwege de ligging nabij natuurgebied worden de mogelijkheden voor afsluitingen sterk beperkt.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, de instandhouding, het herstel, de inrichting en het beheer van bos, de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten. Deze gedeeltes worden beheerd in functie van ontwikkeling en behoud van natuur en bos.

- Voor afsluitingen tussen individuele private buitenruimtes mogen enkel levende hagen, al dan niet ondersteund met een draadstructuur en met een maximale hoogte van 2,00 meter, gebruikt worden.
- Het is niet toegelaten om terrassen af te werken met volledig gesloten en ondoorzichtige materialen.

14.2 Art 14.2: specifieke bepalingen voor bestaande eengezinswoningen

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Voor bestemmingsvoorschriften: zie 14.1. Kantoren voor vrije beroepen en commerciële dienstverlening zijn enkel toegestaan op het gelijkvloers en indien het om functies op buurtniveau gaat.

Vrijstaande woningbijgebouwen en -aanhorigheden worden niet als 'bouwvolume' beschouwd.

Achter de 17 meter-lijn mogen bijgebouwen en aanhorigheden onder de vorm van garages, serres en bergingen worden opgericht, rekening houdend met de bouwvrije strook van 10 meter.

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

Voor bestaande hoofdzakelijk vergunde eengezinswoningen zijn volgende specifieke bepalingen van toepassing:

14.2.1 Bebouwbare oppervlakte

Op het gelijkvloers bedraagt de bouwdiepte van het hoofdgebouw maximaal 17,00 meter, te meten vanaf de voorgevelbouwlijn. Op de verdiepingen bedraagt de bouwdiepte maximaal 13,00 meter, te meten vanaf de voorbouwlijn. De bouwdiepte van het dakvolume bedraagt maximaal 9,00 meter, te meten vanaf de voorbouwlijn. De afstand tussen de achtergevelbouwlijn en de achterste perceelsgrens bedraagt minimum 10,00 meter.

14.2.2 Woningbijgebouwen en –aanhorigheden

Het oprichten van woningbijgebouwen en –aanhorigheden onder de vorm van kleine serres, bergplaatsen en garages is toegelaten. Ze hebben een gezamenlijke maximale oppervlakte van 30,00 m². Woningbijgebouwen en aanhorigheden worden ingeplant op ten minste 10,00 meter van de achtergevelbouwlijn. Per perceel mag maximaal 1 serre en/of bergplaats opgericht worden. Mits akkoord met de aangrenzende eigenaars mogen woningbijgebouwen en –aanhorigheden gekoppeld worden met een gelijkaardig gebouw op het aanpalende perceel. Indien woningbijgebouwen en –aanhorigheden op de perceelsgrens worden opgetrokken, moet de scheidingsgevel verplicht worden uitgevoerd in metselwerk en voorzien van plat dak. Voor overige woningbijgebouwen en -aanhorigheden is de dakvorm vrij.

14.2.3 De niet bebouwde ruimte

Binnen een zone van 4,00 meter vanaf de achtergevel is het toegelaten verhardingen aan te brengen in functie van het aanleggen van terrassen. Het

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

aanbrengen van overige verhardingen voor toegangen en inritten is beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor de toegang tot het gebouw. Het aanbrengen van overige verhardingen voor toegangen en inritten is beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor de toegang tot het gebouw.

15 Art 15: Zone voor eengezinswoningen in gegroepeerde bebouwing

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Wonen is de hoofdbestemming. Lokale buurtgebonden handel en diensten zijn toegestaan, indien deze functie gecombineerd wordt met een woning. Om te vermijden dat de commerciële functies het buurtniveau zouden overstijgen worden ze enkel toegelaten op het gelijkvloers.

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

Gebiedscategorie: wonen

15.1 Bestemming

De zone is bestemd voor wonen in eengezinswoningen, woningbijgebouwen en –aanhorigheden, gemeenschapsvoorzieningen, kantoren voor vrije beroepen en private dienstverlening en kleinhandel.

Kantoren voor vrije beroepen en private dienstverlening en kleinhandel kunnen enkel toegelaten worden indien het gaat om functies op buurtniveau, complementair aan het wonen. Kantoren voor vrije beroepen en private dienstverlening en kleinhandel mogen enkel op de gelijkvloerse verdieping. Bij nieuwbouw of vernieuwbouw moet in elk hoofdgebouw een woning opgericht worden. Deze bepaling geldt niet indien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op gemeenschapsvoorzieningen.

De niet bebouwde ruimten worden hoofdzakelijk bestemd als tuin.

15.2 Verkavelingsvoorschriften

De breedte van de bouwkavels bedraagt minimum 6,00 meter en maximum 10,00 meter. Van de kavelbreedte mag worden afgeweken voor hoekpercelen en voor percelen gelegen aan bochten of asverschuivingen

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

in de straat.

15.3 Inplanting

De zone is bestemd voor gegroepeerde bebouwing. Een groep gebouwen bestaat uit minstens 2 en maximum 9 gebouwen.

Om de eenvormigheid in de zone te garanderen, wordt een verplichte bouwlijn aangeduid. De voorbouwlijn houdt rekening met het rooilijnplan waarop zowel de rooilijn als een bouwvrije strook is aangeduid. In- en uitsprongen (onder de vorm van balkons, inpandige terrassen, erkers en dergelijke) zijn niet toegelaten in de voorgevel.

De hoofdgebouwen moeten op de bouwlijn aan de straatkant worden ingeplant. In de voorgevel en in de vrijstaande kopgevel van een groep gebouwen zijn in- en uitsprongen niet toegelaten.

Voor bestaande constructies gelegen buiten de bouwlijn zijn enkel onderhouds- en instandhoudingswerken toegelaten.

De zijdelingse bouwvrije strook geldt voor de hoofdgebouwen. Voor woningbijgebouwen en aanhorigheden gelden specifieke voorschriften.

Voor de kopgebouwen bedraagt de afstand van de vrijstaande zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens minimum 3,00 meter. Indien de bestaande hoofdzakelijk vergunde toestand niet beantwoord aan bovenstaande voorschriften, dan dient de bestaande afstand tussen de vrijstaande zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens gevrijwaard te blijven van elke bebouwing.

15.4 Bouwdiepte

De bouwdiepte wordt gemeten vanaf de voorgevel. Om achter minder diepe woningen toch nog voldoende zon en lichtinval te garanderen, wordt de bouwdiepte op de verdiepingen beperkt.

Op het gelijkvloers bedraagt de bouwdiepte van het hoofdgebouw maximaal 15,00 meter, te meten vanaf de voorgevelbouwlijn. De afstand tussen achtergevel en achterste perceelsgrens bedraagt minimum 10,00 m. Op de verdiepingen bedraagt de bouwdiepte maximaal 8,00 meter, te meten vanaf de voorgevel. In alle gevallen bedraagt de afstand tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens minimum 5,00 meter.

15.5 Bouwhoogte

Om de eenvormigheid te garanderen geldt dezelfde kroonlijsthoogte voor alle gebouwen.

De kroonlijsthoogte aan de straatkant bedraagt 6,00 meter. De maximale

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

bouwhoogte bedraagt 9m20.

15.6 Daken

Gebouwen en constructies hebben een zadeldak waarvan de nok evenwijdig met de voorgevel loopt. Staande dakvensters zijn toegelaten op minimum 1,00 meter afstand van het verlengde van elke scheidingsmuur of zijgevel en op minimum 0,40 meter uit het voorgevelvlak. De afstand tussen de aanzet van een staand dakvenster en de kroonlijst ervan bedraagt maximaal 1/3 van de afstand tussen de kroonlijst en de nok van het zadeldak.

De harmonieregel moet de bestaande eenvormigheid binnen de wijk vrijwaren. Hierdoor blijft de Kruishoevewijk een herkenbaar geheel binnen haar omgeving.

15.7 Harmonie met aangrenzende bebouwing

Op elkaar aansluitende hoofdgebouwen hebben dezelfde kroonlijsthoogte, dakhelling en nokhoogte. Een kopgebouw moet steeds drie volwaardige gevels hebben.

15.8 Woningbijgebouwen en aanhorigheden

Het oprichten van woningbijgebouwen en –aanhorigheden onder de vorm van kleine serres, bergplaatsen en garages is toegelaten. Ze hebben een gezamenlijke maximale oppervlakte van 30,00 m².

Achter het hoofdgebouw mogen garages gekoppeld op de perceelgrenzen worden ingeplant. In dit geval fungeert de bouwvrije zijstrook als toerit tot de achterliggende garage.

Woningbijgebouwen en –aanhorigheden mogen opgericht worden

- In de zijtuinstrook van 3,00 meter, aansluitend aan het hoofdgebouw, indien het gaat om garages die zich op minstens 5,00 meter achter de voorbouwlijn bevinden en de volledige breedte van 3,00 meter innemen. In geval van 2 aanpalende garages, moeten ze beiden op dezelfde bouwdiepte worden ingeplant en hebben ze verplicht een plat dak met dezelfde dakrandhoogte.
- In de tuinzone, als een losstaand bijgebouw, op ten minste 10,00 meter van de achtergevel van het hoofdgebouw.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Mits akkoord met de aangrenzende eigenaars mogen woningbijgebouwen en –aanhorigheden gekoppeld worden met een gelijkaardig gebouw op het aanpalende perceel. Indien woningbijgebouwen en –aanhorigheden op de perceelsgrens worden opgetrokken, moet de scheidingsgevel verplicht worden uitgevoerd in metselwerk.

Voor losstaande woningbijgebouwen of –aanhorigheden is de dakvorm vrij. Aangebouwde woningbijgebouwen of –aanhorigheden worden afgewerkt met een plat dak. Woningbijgebouwen en aanhorigheden hebben een maximale dakrandhoogte van 3,50 meter in geval van een plat dak en een maximale kroonlijsthoogte van 3,00 meter in geval van een andere dakvorm.

15.9 Materialen

De materiaalkeuze is vrij maar wordt hoofdzakelijk bepaald door de bestaande bebouwing en de ruimtelijke en harmonische inpasbaarheid van de materialen binnen de bestaande omgeving. De materiaalkeuze dient de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen of er positief mee te contrasteren. Er zal enkel gewerkt worden met hoogwaardige duurzame materialen. Gebouwen voor garages zullen eenzelfde architecturaal uitzicht hebben als het hoofdgebouw.

15.10 De niet bebouwde ruimte

De niet bebouwde ruimte zal maximaal ingericht worden als tuin. Binnen een zone van 4,00 meter vanaf de achtergevel is het toegelaten verhardingen aan te brengen in functie van het aanleggen van terrassen. Het aanbrengen van verhardingen voor toegangen en inritten is beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor de toegang tot het gebouw.

Er moet vermeden worden dat grote delen van de niet bebouwde oppervlakte worden verhard. Verhardingen moeten dienen voor de noodzakelijke toegangen tot het gebouw of voor terrassen.

16 Art 16 Zone voor gesloten bebouwing

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Wonen is de hoofdbestemming. Lokale buurtgebonden handel, diensten en horeca zijn toegelaten, indien deze functie gecombineerd wordt met een woning. Om te vermijden dat de commerciële functies het buurtniveau zouden overstijgen worden ze enkel toegelaten op het gelijkvloers. Aangezien er verplicht 3 bouwlagen moeten opgetrokken worden, betekent dit automatisch dat de tweede en de derde bouwlaag voor wonen bestemd zijn.

Deze zone is in het gemeentelijk structuurplan specifiek aangeduid als een zone voor verdere ontwikkeling van kleinhandel.

Openbare verharde ruimte is bijvoorbeeld een openbare parking. Een openbare groene ruimte is bijvoorbeeld een openbaar speelplein.

Doelstelling is het straatbeeld te harmoniseren door een gesloten bouwwand te creëren aan de straatkant. In- en uitsprongen (onder de vorm van balkons, inpandige terrassen, erkers en dergelijke) in de voorgevel zijn toegelaten voor

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

Gebiedscategorie: wonen

16.1 Bestemming

De zone is bestemd voor wonen, woningbijgebouwen en –aanhorigheden, gemeenschapsvoorzieningen, kantoren voor vrije beroepen en private dienstverlening, kleinhandel en horeca.

Kantoren voor vrije beroepen en private dienstverlening, kleinhandel en horeca mogen enkel op de gelijkvloerse verdieping. Bij nieuwbouw of vernieuwbouw moet in elk hoofdgebouw een woning opgericht worden. Deze bepaling geldt niet indien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op gemeenschapsvoorzieningen.

De niet bebouwde ruimten worden hoofdzakelijk bestemd als tuin.

De zone is tevens bestemd voor openbare verharde en/of groene ruimten.

16.2 Inplanting

De zone is bestemd voor gesloten bebouwing. Alle hoofdgebouwen moeten op de zijkavelgrens ingeplant te worden. Onderbrekingen in de geslo-

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

zover het grootste deel van het gevelvlak kan beschouwd worden als zijnde gelegen op de rooi- of bouwlijn. Openingen in de straatwand kunnen enkel bestendigd worden indien de open zijgevel als een volwaardige gevel kan beschouwd worden. Dit is het geval voor een driegevelwoning met een zijtuinstrook. Deze situatie kan maar hoeft niet bestendigd te worden. Uitzonderingen mogen er niet toe leiden dat er onafgewerkte situaties (zoals bijvoorbeeld wachtgevels) worden bestendigd. Indien er een woning met een wachtgevel staat, is het verboden om op het aangrenzende perceel een driegevelwoning op te richten.

Achter de 17 meter-lijn mogen bijgebouwen en aanhorigheden onder de vorm van garages, serres en bergingen worden opgericht, rekening houdend met de bouwvrije strook van 10 meter.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

ten bouwwand aan de straatkant zijn niet toegelaten, tenzij op het aanpalende perceel een kopgebouw, een vrijstaand gebouw of een gebouw met vensteropeningen in de zijgevel staat of indien het gebouw paalt aan een openbare groene of verharde ruimte. In dit laatste geval dienen de wachtgevels met duurzame gevelbekleding te worden afgewerkt en zijn vensteropeningen in de zijgevel toegestaan. Indien er op het perceel geen bouwlijn is vastgelegd, worden alle constructies ingeplant op de rooilijn. Indien er op het perceel een bouwlijn is vastgelegd, moeten alle gebouwen en constructies op de bouwlijn worden ingeplant. De voorgevel moet over de volledige breedte op de bouwlijn worden ingeplant. Voor bestaande constructies gelegen buiten de bouwlijn zijn enkel onderhouds- en instandhoudingswerken toegelaten.

16.3 Verkavelingsvoorschriften

De breedte van de bouwkavels voor individuele eengezinswoningen bedraagt minimum 6,00 meter en maximum 8,00 meter. Van de kavelbreedte mag worden afgeweken voor hoekpercelen en voor percelen gelegen aan bochten of asverschuivingen in de straat.

16.4 Bouwdiepte

Op het gelijkvloers bedraagt de bouwdiepte van het hoofdgebouw maximaal 17,00 meter, te meten vanaf de voorgevelbouwlijn. Op de verdiepingen bedraagt de bouwdiepte maximaal 13,00 meter, te meten vanaf de voorbouwlijn. De bouwdiepte van het dakvolume bedraagt maximaal 9,00 meter, te meten vanaf de voorbouwlijn. Behalve voor de hoekpercelen bedraagt de afstand tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens minimum 10,00 meter.

16.5 Bouwlagen

Het aantal bouwlagen bedraagt 3, waarvan de derde bouwlaag geïnte-

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Ondanks de toegestane variatie in de kroonlijsthoogte, wordt zo veel mogelijk gestreefd naar een harmonisch straatbeeld.

De maximale oppervlakte betreft de brutogrondoppervlakte. Om een te sterke versnippering van de tuinzone te vermijden, is het toegelaten bijgebouwen twee aan twee te bundelen.

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

greerd is in het dakvolume.

16.6 Bouwhoogte

De kroonlijsthoogte aan de straatgevel bedraagt minimum 5,80 meter en maximum 6,30 meter. De kroonlijsthoogte van de achtergevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 6,30 meter.

16.7 Daken

Gebouwen en constructies hebben een zadeldak waarvan de nok evenwijdig met de voorgevel loopt. Staande dakvensters zijn toegelaten op minimum 1,00 meter afstand van het verlengde van elke scheidingsmuur of zijgevel en op minimum 0,40 meter uit het voorgevelvlak. De afstand tussen de aanzet van een staand dakvenster en de kroonlijst ervan bedraagt maximaal 1/3 van de afstand tussen de kroonlijst en de nok van het zadeldak.

16.8 Harmonie met aangrenzende bebouwing

Op elkaar aansluitende hoofdgebouwen hebben dezelfde kroonlijsthoogte, dakhelling en nokhoogte. Een kopgebouw moet steeds drie volwaardige gevels hebben.

16.9 Woningbijgebouwen en –aanhorigheden

Het oprichten van woningbijgebouwen en –aanhorigheden onder de vorm van kleine serres, bergplaatsen en garages is toegelaten. Ze hebben een gezamenlijke maximale oppervlakte van 30,00 m². Woningbijgebouwen en aanhorigheden worden ingeplant op ten minste 10,00 meter van de achtergevelbouwlijn. Per perceel mag maximaal 1 serre en/of bergplaats opgericht worden. Mits akkoord met de aangrenzende eigenaars mogen woningbijgebouwen en –aanhorigheden gekoppeld worden met een gelijkaardig gebouw op het aanpalende perceel. Indien woningbijge-

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

bouwen en –aanhorigheden op de perceelsgrens worden opgetrokken, moet de scheidingsgevel verplicht worden uitgevoerd in metselwerk. Voor woningbijgebouwen en -aanhorigheden is de dakvorm vrij.

16.10 Materialen

De materiaalkeuze is vrij maar wordt hoofdzakelijk bepaald door de bestaande bebouwing en de ruimtelijke en harmonische inpasbaarheid van de materialen binnen de bestaande omgeving. De materiaalkeuze dient de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen of er positief mee te contrasteren. Er zal enkel gewerkt worden met hoogwaardige duurzame materialen. Gebouwen voor garages zullen eenzelfde architecturaal uitzicht hebben als het hoofdgebouw.

16.11 De niet bebouwde ruimte

De niet bebouwde ruimte mag worden ingericht als openbare parking of tuin. Het is toegelaten verhardingen aan te brengen in functie van het aanleggen van niet overdekte publieke parking. De bouwvrije strook tussen de voorbouwlijn en de rooilijn mag worden ingericht ten behoeve van private parking indien er op het gelijkvloers gemeenschapsvoorzieningen, kantoren voor vrije beroepen en private dienstverlening, kleinhandel of horeca vergund is. Binnen een zone van 4,00 meter vanaf de achtergevel is het toegelaten verhardingen aan te brengen in functie van het aanleggen van terrassen. Het aanbrengen van overige verhardingen voor toegangen en inritten is beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor de toegang tot het gebouw.

16.12 Voorkooprecht

Binnen de zone geldt een voorkooprecht. Het voorkooprecht wordt gegeven aan de Gemeente Hemiksem

17 Art 17: Zone voor eengezinswoningen in gesloten bebouwing

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Wonen is de hoofdbestemming. Lokale diensten zijn toegelaten, indien deze functie gecombineerd wordt met een woning. Deze zone is enkel bestemd voor eengezinswoningen. Bestaande hoofdzakelijk vergunde appartementsgebouwen kunnen binnen het bestaande volume en met behoud van het aantal woongelegenheden behouden worden.

Openbare verharde ruimte is bijvoorbeeld een openbare parking. Een openbare groene ruimte is bijvoorbeeld een openbaar speelplein.

Doelstelling is het straatbeeld te harmoniseren door een gesloten bouwwand te creëren aan de straatkant. In- en uitsprongen (onder de vorm van balkons, inpandige terrassen, erkers en dergelijke) in de voorgevel zijn toegelaten voor zover het grootste deel van het gevelvlak kan beschouwd worden als zijnde

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

Gebiedscategorie: wonen

17.1 Bestemming

De zone is bestemd voor wonen in eengezinswoningen, woningbijgebouwen en –aanhorigheden, gemeenschapsvoorzieningen, kantoren voor vrije beroepen en private dienstverlening, kleinhandel en horeca.

Kantoren voor vrije beroepen en private dienstverlening kunnen enkel toegelaten worden op het gelijkvloers en indien het gaat om functies op buurtniveau, complementair aan het wonen.

De niet bebouwde ruimten worden hoofdzakelijk bestemd als tuin.

De zone is tevens bestemd voor openbare verharde en/of groene ruimten.

17.2 Inplanting

De zone is bestemd voor gesloten bebouwing. Alle hoofdgebouwen moeten op de zijkavelgrens ingeplant te worden. Onderbrekingen in de gesloten bouwwand aan de straatkant zijn niet toegelaten, tenzij op het aanpalende perceel een kopgebouw, een vrijstaand gebouw of een gebouw met

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

gelegen op de rooi- of bouwlijn. Openingen in de straatwand kunnen enkel bestendigd worden indien de open zijgevel als een volwaardige gevel kan beschouwd worden. Dit is het geval voor een driegevelwoning met een zijtuinstrook. Deze situatie kan maar hoeft niet bestendigd te worden. Uitzonderingen mogen er niet toe leiden dat er onafgewerkte situaties (zoals bijvoorbeeld wachtgevels) worden bestendigd. Indien er een woning met een wachtgevel staat, is het verboden om op het aangrenzende perceel een driegevelwoning op te richten.

Achter de 17 meter-lijn mogen bijgebouwen en aanhorigheden onder de vorm van garages, serres en bergingen worden opgericht, rekening houdend met de bouwvrije strook van 10 meter.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

vensteropeningen in de zijgevel staat of indien het gebouw paalt aan een openbare groene of verharde ruimte. In dit laatste geval dienen de wachtgevels met duurzame gevelbekleding te worden afgewerkt en zijn vensteropeningen in de zijgevel toegestaan. Aan de straatzijde worden alle constructies ingeplant op de rooilijn. De voorgevel moet over de volledige breedte op de rooilijn worden ingeplant.

17.3 Verkavelingsvoorschriften

De breedte van de bouwkavels bedraagt minimum 6,00 meter en maximum 8,00 meter. Van de kavelbreedte mag worden afgeweken voor hoekpercelen en voor percelen gelegen aan bochten of asverschuivingen in de straat.

17.4 Bouwdiepte

Op het gelijkvloers bedraagt de bouwdiepte van het hoofdgebouw maximaal 17,00 meter, te meten vanaf de voorgevelbouwlijn. Op de verdiepingen bedraagt de bouwdiepte maximaal 13,00 meter, te meten vanaf de voorbouwlijn. De bouwdiepte van het dakvolume bedraagt maximaal 9,00 meter, te meten vanaf de voorbouwlijn. Behalve voor hoekpercelen bedraagt de afstand tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens minimum 10,00 meter.

17.5 Bouwhoogte

De bouwhoogte bedraagt maximaal 11,00 meter. De kroonlijsthoogte aan de straatgevel bedraagt minimum 5,80 meter en maximum 6,30 meter. De kroonlijsthoogte van de achtergevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 6,30 meter.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Ondanks de toegestane variatie in de kroonlijsthoogte, wordt zo veel mogelijk gestreefd naar een harmonisch straatbeeld.

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

17.6 Daken
Gebouwen en constructies hebben een zadeldak waarvan de nok evenwijdig met de voorgevel loopt. Staande dakvensters zijn toegelaten op minimum 1,00 meter afstand van het verlengde van elke scheidingsmuur of zijgevel en op minimum 0,40 meter uit het voorgevelvlak. De afstand tussen de aanzet van een staand dakvenster en de kroonlijst ervan bedraagt maximaal 1/3 van de afstand tussen de kroonlijst en de nok van het zadeldak.

17.7 Daken
Gebouwen en constructies hebben een zadeldak waarvan de nok evenwijdig met de voorgevel loopt. Staande dakvensters zijn toegelaten op minimum 1,00 meter afstand van het verlengde van elke scheidingsmuur of zijgevel en op minimum 0,40 meter uit het voorgevelvlak. De afstand tussen de aanzet van een staand dakvenster en de kroonlijst ervan bedraagt maximaal 1/3 van de afstand tussen de kroonlijst en de nok van het zadeldak.

17.8 Harmonie met aangrenzende bebouwing
Op elkaar aansluitende hoofdgebouwen hebben dezelfde kroonlijsthoogte, dakhelling en nokhoogte. Een kopgebouw moet steeds drie volwaardige gevels hebben.

17.9 Woningbijgebouwen en –aanhorigheden
Het oprichten van woningbijgebouwen en –aanhorigheden onder de vorm van kleine serres, bergplaatsen en garages is toegelaten. Ze hebben een gezamenlijke maximale oppervlakte van 30,00 m². Woningbijgebouwen en aanhorigheden worden ingeplant op ten minste 10,00 meter van de achtergevelbouwlijn. Per perceel mag maximaal 1 serre en/of berg-

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

plaats opgericht worden. Mits akkoord met de aangrenzende eigenaars mogen woningbijgebouwen en –aanhorigheden gekoppeld worden met een gelijkaardig gebouw op het aanpalende perceel. Indien woningbijgebouwen en –aanhorigheden op de perceelsgrens worden opgetrokken, moet de scheidingsgevel verplicht worden uitgevoerd in metselwerk en voorzien van plat dak. Voor overige woningbijgebouwen en -aanhorigheden is de dakvorm vrij.

17.10 Materialen

De materiaalkeuze is vrij maar wordt hoofdzakelijk bepaald door de bestaande bebouwing en de ruimtelijke en harmonische inpasbaarheid van de materialen binnen de bestaande omgeving. De materiaalkeuze dient de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen of er positief mee te contrasteren. Er zal enkel gewerkt worden met hoogwaardige duurzame materialen. Gebouwen voor garages zullen eenzelfde architecturaal uitzicht hebben als het hoofdgebouw.

17.11 De niet bebouwde ruimte

De niet bebouwde ruimte zal maximaal ingericht worden als tuin. Binnen een zone van 4,00 meter vanaf de achtergevel is het toegelaten verhardingen aan te brengen in functie van het aanleggen van terrassen. Het aanbrengen van verhardingen voor toegangen en inritten is beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor de toegang tot het gebouw.

Er moet vermeden worden dat grote delen van de niet bebouwde oppervlakte worden verhard. Verhardingen moeten dienen voor de noodzakelijke toegangen tot het gebouw of voor terrassen.

18 Art 18: Zone voor kleinschalige appartementen

18.1 Algemene bepalingen

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De uitzondering op het bouwen van appartementsgebouwen moet vermijden dat onbebouwbare restpercelen over blijven. Concreet betekent dit dat enkel in het geval van overblijvende kleine individuele percelen, die zelfs na samenvoeging niet groot genoeg zijn om meergezinswoningen op de realiseren, er een eengezinswoning kan worden vergund.

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

Gebiedscategorie: wonen

De zone is bestemd voor wonen, woningbijgebouwen en –aanhorigheden, gemeenschapsvoorzieningen, kantoren voor vrije beroepen en private dienstverlening en kleinhandel.

Kantoren voor vrije beroepen en private dienstverlening en kleinhandel kunnen enkel toegelaten worden indien gaat om functies op buurtniveau, complementair aan het wonen. Kantoren voor vrije beroepen en private dienstverlening en kleinhandel mogen enkel op de gelijkvloerse verdieping. Deze bepaling geldt niet indien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op gemeenschapsvoorzieningen.

De zone is bestemd voor meergezinswoningen onder de vorm van kleinschalige appartementsgebouwen in gesloten, geschakelde en/of half-open bebouwing. Enkel indien de perceelsgrootte de bouw van kleine appartementsgebouwen niet mogelijk maakt, zijn eengezinswoningen toegelaten.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Naast onderhouds- en instandhoudingswerken en verbouwingen binnen het bestaande volume (zie algemene bepalingen) worden ook beperkte uitbreidingen van het vergund (geacht) volume toegestaan.

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

Bestaande vergunde en vergund geachte garages mogen maximaal met 10% uitbreiden.

18.2 Art 18.2: Zone Kruishoevewijk

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Voor de Kruishoevewijk is een rooilijnplan van toepassing.

In- en uitsprongen (onder de vorm van balkons, inpandige terrassen, erkers en dergelijke) zijn toegelaten indien het grootste deel van het voorgevelvlak kan beschouwd worden als zijnde gelegen op de rooilijn.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

18.2.1 Inplanting

Het hoofdgebouw moet aan de straatkant op de rooilijn worden ingeplant.

18.2.2 Bouwdiepte

De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15,00 meter, te meten vanaf de voorbouwlijn. De bouwdiepte van het dakvolume bedraagt maximaal 9,00 meter, te meten vanaf de voorgevel.

18.2.3 Bouwhoogte

De bouwhoogte bedraagt maximaal 11,00 meter. De kroonlijsthoogte aan de straatkant bedraagt minimum 5,80 meter en maximum 6,30 meter

18.2.4 Harmonie met aangrenzende bebouwing

Aan de straatkant hebben alle gebouwen dezelfde kroonlijsthoogte, dakhelling en nokhoogte. Een kopgebouw moet steeds drie volwaardige gevels hebben.

18.2.5 Daken

Gebouwen en constructies hebben een zadeldak waarvan de nok evenwijdig met de voorgevel loopt. Staande dakvensters zijn toegelaten op minimum 1,00 meter afstand van het verlengde van elke scheidingsmuur of zijgevel en op minimum 0,40 meter uit het voorgevelvlak. De afstand tussen de aanzet van een staand dakvenster en de kroonlijst of dakrand ervan bedraagt maximaal 1/3 van de afstand tussen de kroonlijst en de nok van het zadeldak.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald door de gemeentelijke verordening terzake.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

18.2.6 Parkeren en berging

De toegang vanaf de straat tot de parkeerplaatsen is beperkt tot 1 in- en uitrit per gebouw. Parkeerplaatsen en fietsenstallingen mogen ondergronds en/of op het maaiveld worden ingericht. Bijgebouwen voor garages zijn maximaal 3,50 meter hoog. De brutogrondoppervlakte per garage bedraagt maximaal 21 m². Gebouwen voor garages zullen eenzelfde architecturaal uitzicht hebben als het hoofdgebouw.

Per wooneenheid moet er minimum 4 m² gesloten berging worden gerealiseerd.

18.2.7 Materialen

De materiaalkeuze is vrij maar wordt hoofdzakelijk bepaald door de bestaande bebouwing en de ruimtelijke en harmonische inpasbaarheid van de materialen binnen de bestaande omgeving. De materiaalkeuze dient de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen of er positief mee te contrasteren. Er zal enkel gewerkt worden met hoogwaardige duurzame materialen.

18.2.8 De niet bebouwde ruimte

De gedeelten van de zone die niet bebouwd worden en niet dienen voor de aanleg van parkeerplaatsen worden maximaal ingericht als tuin. Binnen een zone van 4,00 meter vanaf de achtergevel is het toegelaten verhardingen aan te brengen in functie van het aanleggen van terrassen. Het aanbrengen van verhardingen voor toegangen en inritten is beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor de toegang tot de gebouwen en de parkings.

18.3 Art 18.3: Zone Nijverheidsstraat - Hoogstraat

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De verplichting om een ruime private buitenruimte te realiseren moet de woonkwaliteit in dit kleine en dicht bebouwde bouwblok verhogen. De buitenruimte kan bestaan uit een terras of tuin op het maaiveld en uit een balkon of dakterras op de verdiepingen.

Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald door de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening terzake.

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

18.3.1 Inplanting
Indien op het perceel een voorbouwlijn is aangeduid, dan moeten alle gebouwen zich op of achter deze voorbouwlijn bevinden.

18.3.2 Bouwhoogte
De bouwhoogte bedraagt maximaal 11,00 meter.

18.3.3 Harmonie met aangrenzende bebouwing
Aan de straatkant hebben alle gebouwen dezelfde kroonlijsthoogte, dakhelling en nokhoogte. Een kopgebouw moet steeds drie volwaardige gevels hebben.

18.3.4 Bepalingen betreffende private buitenruimten
Elke wooneenheid moet beschikken over een private buitenruimte van minstens 40 m². Langs de Nijverheidsstraat en de Hoogstraat is het toegelaten om balkons en terrassen over een afstand van maximum 1,25 meter diep en 2,50 meter breed over de rooilijn te laten uitkragen, minimum 2,50 meter boven het bestaande of ontworpen straat- of maaiveldniveau. Langs de Sint-Bernardsesteenweg zijn geen uitkragingen over de voorbouw- of rooilijn toegelaten.

18.3.5 Parkeren en berging
De toegang vanaf de straat tot de parkeerplaatsen is beperkt tot 1 in- en uitrit per gebouw. Parkeerplaatsen en fietsenstallingen mogen ondergronds en/of op het maaiveld worden ingericht. Gebouwen voor garages zijn maximaal 3,50 meter hoog. De brutogrondoppervlakte per garage bedraagt maximaal 21 m². Gebouwen voor garages zullen eenzelfde architecturaal uitzicht hebben als het hoofdgebouw.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Per wooneenheid moet er minimum 4 m² gesloten berging worden gerealiseerd.

18.3.6 Materialen

De materiaalkeuze is vrij maar wordt hoofdzakelijk bepaald door de bestaande bebouwing en de ruimtelijke en harmonische inpasbaarheid van de materialen binnen de bestaande omgeving. De materiaalkeuze dient de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen of er positief mee te contrasteren. Er zal enkel gewerkt worden met hoogwaardige duurzame materialen.

18.3.7 De niet bebouwde ruimte

De gedeelten van de zone die niet bebouwd worden en niet dienen voor de aanleg van parkeerplaatsen worden maximaal ingericht als tuin. Het aanbrengen van verhardingen voor toegangen en inritten is beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor de toegang tot de gebouwen en de parkings.

19 Art 19: Zone voor garages

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De inplanting van de garages moet rekening houden met de bestaande erfdienstbaarheden.

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

Gebiedscategorie: wonen

De zone is bestemd voor garages.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het instandhouden en het vernieuwen van bestaande garages en voor het bouwen van nieuwe garages zijn toegelaten.

Garages hebben een plat dak. De maximale bouwhoogte bedraagt 3,50 meter.

De materiaalkeuze is vrij maar wordt hoofdzakelijk bepaald door de bestaande bebouwing en de ruimtelijke en harmonische inpasbaarheid van de materialen binnen de bestaande omgeving. Er zal enkel gewerkt worden met hoogwaardige duurzame materialen.