



copyright BUUR



RUP Hoekakker

Stedenbouwkundige voorschriften | ontwerp

september 2017

COLOFON

Projectregisseur	Kathleen Wens
Regisseur stadsprojecten	Filip Smits
Directeur Ruimte	Katlijn Van der Veken
Ontwerper masterplan	BUUR
Secretariaat	Stadsontwikkeling, afdeling Ruimte Den Bell, Francis wellesplein 1, 2018 Antwerpen Tel +32 3 338 23 81 ruimtelijkeplanning@stad.antwerpen.be
Extern projectteam	Sweco Belgium nv Raïssa Bratkowski Kristien Mariën Danielle Boonen Els Cremers

INHOUDSOPGAVE

1	ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	4
1.1	Afstemming categorieën van gebiedsaanduiding	4
1.2	Duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen.....	4
1.3	Werken van algemeen belang	5
1.4	Fasering en bouwprogramma.....	5
1.5	Globale inrichtingsvisie	5
1.6	Parkeren	6
1.7	Maaiveld en ondergrondse constructies	6
2	BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN	7
	Artikel 1. Zone voor groen – park Hoekakker (Gr)	7
	Artikel 2. Zone voor wonen – woonwijk (Wo1)	8
	Artikel 3. Zone voor wonen – voorzieningencluster Prinshoeweg (Wo2)	10
	Artikel 4. Overdruk – waterloop.....	13
	Artikel 5. Overdruk – verbinding voor langzaam verkeer / paden	13
	Artikel 6. Overdruk – ontsluiting zone voor wonen / erfstraat	14
	Artikel 7. Overdruk – groene parking.....	14
	Artikel 8. Overdruk – zone non aedificandi.....	14
3	TERMINOLOGIE.....	15

1 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

1.1 Afstemming categorieën van gebiedsaanduiding

In het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 'tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de RUP's' wordt opgelegd dat er bij de opmaak van de uitvoeringsplannen een aantal categorieën van gebiedsaanduidingen als uitgangspunt worden gebruikt.

In volgende tabel wordt aangegeven in welke categorie elke bestemmingszone uit voorliggend RUP valt.

Categorieën Vlaams gewest	Bestemmingszones stad Antwerpen
Categorie 1. wonen	Art 2. zone voor wonen (Wo1)
Categorie 1. wonen	Art 3. zone voor wonen (Wo2)
Categorie 7. overig groen	Art 1. zone voor groen (Gr)

1.2 Duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen

Het vergroenen van het plangebied is een algemene doelstelling. De soortenkeuze en locatie van groenelementen moet kaderen binnen een visie op landschappelijke inrichting.

Bij elke vergunningsaanvraag moet de bestaande vegetatie van het gebied dat onderwerp is van de aanvraag en onmiddellijke omgeving, in kaart worden gebracht en moeten de geplande ingrepen worden gekaderd binnen de globale visie op de landschappelijke inrichting.

In open lucht is enkel functionele verlichting toegestaan.

De opbouw en afwerking van gebouwen en overige constructies moet duurzaam en degelijk zijn. De architectuur van de gebouwen en constructies moet een hoge beeldkwaliteit hebben en hedendaags zijn. Het gebruik van duurzame, esthetisch en architectonisch verantwoorde materialen is verplicht.

De draagstructuur van gebouwen en bovengrondse constructies moet erop voorzien worden om flexibel ingevuld te kunnen worden in die zin dat de verdiepingshoogte afgestemd moet zijn op verschillende functionele invullingen.

1.3 Werken van algemeen belang

De aanleg van nutsleidingen, noodzakelijke infrastructuur van openbaar nut en/of de oprichting van noodzakelijke constructies van openbaar nut wordt overal binnen het plangebied toegestaan. De noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen worden aangetoond en moet verantwoord worden bij de vergunningsaanvraag. De inplanting, het uitzicht en het volume moet afgestemd zijn op de inrichtingsvoorschriften van de betreffende zone. De realisatie van werken van algemeen belang mag de bestemming van betreffende zone niet hinderen.

1.4 Fasering en bouwprogramma

De aanleg van het park (inclusief 40.000m³ waterbuffer voor tijdelijke waterberging en -infiltratie) als fase 0 is verplicht. Vervolgens kunnen pas de woningen en aan het wonen verwante functies worden ontwikkeld. Met de oprichting van gebouwen kan pas worden aangevangen na de realisatie van het park overeenkomstig artikel 1. van de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.

Binnen het plangebied mogen maximum 450 woningen gebouwd worden. De ontwikkeling van het woningareaal zal gebeuren in 2 fasen. In een eerste fase mogen 360 woningen gebouwd worden en in een tweede fase bijkomend 90 woningen. De eerste 360 woningen mogen uitsluitend gerealiseerd worden in de zones Wo1 en Wo2 aangeduid als fase 1 op het grafisch plan. De bijkomende 90 woningen mogen eveneens in de zones aangeduid als fase 1 op het grafisch plan gerealiseerd worden en/of in de zones Wo1 zoals aangeduid als fase 2 op het grafisch plan.

In de Zone Wo1 aangeduid als fase 2 op het grafisch plan, gelden tot de realisatie ervan conform de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, de stedenbouwkundige voorschriften van art. 1 Zone voor groen – park Hoekakker. De Zone Wo1 aangeduid als fase 2 op het grafisch plan moet bijgevolg voorafgaand aan de realisatie van woningen en aan het wonen verwante functies aangelegd worden als een groene zone waarvan de inrichting afgestemd wordt op het parkontwerp.

De maximale toegelaten bruto vloeroppervlakte (bvo) van bebouwing voor aan het wonen verwante functies betreft in totaal 5500 m². Maximum 1500 m² van de vloeroppervlakte (bvo) mag in de zones Wo1 worden gerealiseerd.

Er is geen fasering van toepassing.

1.5 Globale inrichtingsvisie

Alle ingrepen moeten kaderen in een inrichtingsvisie voor het volledige plangebied, met aandacht voor architecturale en landschappelijke kwaliteit, gebruikswaarde, belevingswaarde, ecologische waarde, veiligheid en toegankelijkheid.

Bij vergunningsaanvragen wordt deze visie in de vorm van een inrichtingsstudie toegelicht. De 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 voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het plangebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het plangebied. De inrichtingsstudie

maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig overgemaakt aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie, een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

1.6 Parkeren

Voldoende autoparkeerplaatsen en fietsparkeerplaatsen voor de opvang van de parkeerdruk van de woningen en de voorzieningen moeten binnen het plangebied opgevangen worden.

Bewonersparkeren (auto) moet verplicht geclusterd en ondergronds worden georganiseerd.

1.7 Maaiveld en ondergrondse constructies

Wijziging van het maaiveld is toegestaan evenals aanleg van ondergrondse constructies. Ingrepen mogen evenwel geen negatieve gevolgen hebben op de waterhuishouding.

Overgangen naar hogere of lagere delen moeten op een kwalitatieve manier opgevangen worden. Ter hoogte van de plangrens moet op de bestaande maaiveldhoogte worden aangesloten.

2 BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1. Zone voor groen – park Hoekakker (Gr)

1.1 Bestemming

De zone is bestemd voor park.

In het park moet verplicht een waterbuffer voor tijdelijke waterberging en -infiltratie van minstens 40.000 m³ geïntegreerd worden.

Zowel natuurbehoud en -ontwikkeling, recreatief gebruik als kleinschalige grondgebonden landbouwactiviteiten (stadslandbouw en/of hobbylandbouw) zijn toegelaten. Landbouwactiviteiten moeten in hoofdzaak gericht zijn op het telen van gewassen.

Het tijdelijk gebruik van de zone voor laagdynamische evenementen is toegelaten in zoverre de parkfunctie niet in het gedrang wordt gebracht noch het waterbergend vermogen of de natuurwaarde van de zone.

Niet toegelaten zijn :

- parkeren met uitzondering van de zone hiertoe aangeduid op het grafisch plan (artikel 7. Overdruk – groene parking) ;
- de inrichting en het gebruik als wedstrijdterrein voor georganiseerde sport;
- de inrichting en het gebruik voor geluidshinderlijke sporten.

Tijdelijk kunnen delen van het park aangewend worden als werfzone voor de ontwikkeling van de zones voor wonen (Zone voor wonen – woonwijk en Zone voor wonen – voorzieningencluster Prinshoeveweg). Dergelijke gebruik kan enkel in zoverre de bestemming van de zone en het waterbergend vermogen van het park niet worden gehypothekeerd, en wordt enkel toegestaan indien de noodzaak ervan gemotiveerd wordt en er geen andere redelijke oplossing mogelijk is.

1.2 Inrichting

Alle werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg en het onderhoud van de zone als park met inbegrip van maatregelen in functie van waterbeheer en -buffering.

Gebouwen en overige constructies zijn niet toegelaten uitgezonderd overige constructies die eigen zijn aan de parkinrichting zoals meubilair, spelaanleidingen en kunst. Voor dergelijke constructies geldt dat de maximale hoogte beperkt is tot de afstand tot de dichtstbijzijnde zonegrens met een absoluut maximum van 10 meter. De inplanting moet afgestemd zijn op het parkontwerp en het voorkomen van deze constructies moet positief bijdragen aan de beeldkwaliteit van de zone.

De Oudelandse beek en voorzieningen voor tijdelijke waterberging en -infiltratie moeten landschappelijk deel uitmaken van het parkontwerp. Voor de aanleg van de waterbuffer

moet een afstand van minimum 10 meter gerespecteerd worden ten aanzien van de plangrens.

De aanleg van waterpartijen met kunstmatige materialen (folie en beton) is niet toegestaan.

De inrichting van het park moet vlot onderhoud van de Oudelandse beek mogelijk maken.

De parkinrichting moet afgestemd zijn op het netwerk van langzaam verkeersverbindingen zoals op het grafisch plan aangeduid (Artikel 5. Overdruk – verbinding voor langzaam verkeer).

De inrichting van de zone moet afgestemd zijn op de landschappelijke eenheid met het groengebied Het Laar aan de overzijde van de G. Stijnenlaan.

Alle ingrepen moeten kaderen in een globale inrichtingsvisie (zie ALGEMENE VOORSCHRIFTEN Globale inrichtingsvisie).

Artikel 2. Zone voor wonen – woonwijk (Wo1)

2.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor wonen en een beperkt aantal aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen, met name gemeenschapsvoorzieningen, stadslandbouw, groene ruimten en verharde ruimten.

2.2 Inrichting

De toegelaten gebouwtypes zijn halfopen en gesloten ééngezinswoningen en vrijstaande gebouwen. De vrijstaande gebouwen kunnen enkel ingevuld worden als meergezinswoningen of in functie van stadslandbouw of gemeenschapsvoorzieningen.

Bijgebouwen zijn niet toegestaan met uitzondering van goed bereikbare fietsenstallingen voor de bewoners van de ééngezinswoningen. Maximaal één bijgebouw per hoofdgebouw is toegestaan. Betreffende bergingen dienen te worden opgevat als vrijstaand volume ten aanzien van het bijhorend hoofdgebouw. De inplanting van een bijgebouw gebeurt in functie van de goede bereikbaarheid. Koppeling van verschillende bergingen is toegestaan. De architectuur van de bijgebouwen moet afgestemd zijn op de architectuur van bijhorend hoofdgebouw of desgevallend aan de reeks van hoofdgebouwen. Het volume van een bijgebouw moet ondergeschikt zijn aan bijhorend hoofdgebouw of desgevallend aan de reeks van hoofdgebouwen.

Het maximaal aantal bovengrondse bouwlagen bedraagt 3 met plat dak of 2 + schuin dak voor ééngezinswoningen en 4 met plat dak voor vrijstaande gebouwen. De dakhelling van schuine daken bedraagt minstens 45° en maximaal 60°.

Technische elementen dienen geïntegreerd te worden in het bouwvolume in zoverre dit mogelijk is of zodanig geplaatst te worden dat ze niet zichtbaar zijn vanop het openbaar domein noch vanuit het park.

De maximale bouwdiepte bedraagt maximaal 15 meter voor ééngezinswoningen en maximaal 28 meter voor vrijstaande gebouwen. De maximale gevelbreedte per reeks ééngezinswoningen en per vrijstaand gebouw bedraagt 50 meter.

In geval er wordt aangesloten op een wachtgevel, geldt dat de kroonlijsthoogte, dakhelling en nokhoogte worden bepaald door het bestaande gebouw waarop wordt aangesloten.

Wat betreft inplanting van gebouwen geldt dat de afstand ten aanzien van de plangrens minstens gelijk is aan de bouwhoogte met een absoluut minimum van 5 meter. Dit geldt niet ingeval er wordt aangesloten op een wachtgevel.

Volgende bepalingen dienen gerespecteerd te worden :

- woonkwaliteit: de inplanting, oriëntatie en opvatting van de gebouwen in het algemeen moet gericht zijn op het verschaffen van woonkwaliteit voor zowel de bewoners van betreffende gebouwen als voor burens. Hierbij dient aandacht te gaan naar privacy en bezonning evenals naar sociale controle (ten aanzien van het belendend openbaar domein). Elke ééngezinswoning moet beschikken over een private tuin waarvan de breedte gelijk is aan de perceelsbreedte en de diepte minstens 10 meter bedraagt.
- alzijdigheid vrijstaande gebouwen: van vrijstaande gebouwen moeten alle gevels als voorgevel opgevat worden. Dit moet afleesbaar zijn minstens in het materiaalgebruik, de geleding en de gevelopeningen.
- relatie met het park: aan de zonegrens met de Zone voor groen (artikel 1.) mogen uitsluitend vrijstaande gebouwen worden opgetrokken. Private buitenruimte langs het park moet ingericht worden zodoende deze ruimtelijk aansluit op de parkinrichting mits duidelijk onderscheid tussen privaat en publiek domein. Het private karakter van private buitenruimte grenzend aan het park mag uitsluitend op een subtiel manier kenbaar gemaakt worden.
- inrichting niet bebouwde ruimte: de niet bebouwde ruimte moet op een kwalitatieve manier aangelegd worden, hetzij als openbaar domein hetzij als private buitenruimte. Verharding in functie van straataanleg, paden, parking en terrassen is toegestaan, maar voldoende groenvoorzieningen moeten het groene karakter waarborgen. In voortuinen is enkel functionele verharding voor het verlenen van toegang tot de gebouwen toegestaan. Waar het gebruik van de verharding het toelaat, moet de verharding uitgevoerd worden in (semi)waterdoorlatende materialen. In andere gevallen moet het ontwerp afgestemd zijn op oppervlakkige afstroom en infiltratie in de aangrenzende groenvoorzieningen.
- afsluitingen:
 - afsluitingen van private buitenruimte bij vrijstaande gebouwen is toegestaan in zoverre de hoogte beperkt blijft tot 70 cm hoogte en deze architecturaal deel uitmaken van de gebouwen, uitgevoerd worden in beplanting of als landschappelijk element (met name een talud of water). In geval in functie van sectorale wetgeving andere verplichtingen nagekomen moeten worden, zijn hogere afsluitingen wel toegestaan. In dat geval geldt enkel dat het voorkomen van de afsluitingen moet afgestemd zijn op de architectuur van betreffend gebouw.

- Afsluitingen van voor- en zijtuinen bij ééngezinswoningen is toegestaan in zoverre de hoogte beperkt blijft tot 70 cm hoogte en deze architecturaal deel uitmaken van de gebouwen, uitgevoerd worden in beplanting of als landschappelijk element (met name een talud of water).
- Afsluitingen van achtertuinen bij ééngezinswoningen is toegestaan in zoverre deze worden uitgevoerd als haag al dan niet aangevuld met een draad aan de binnenzijde en de hoogte beperkt blijft tot 2,6 meter. De maximale hoogte van poortjes in achtertuinen bedraagt eveneens 2,6 meter. Het materiaal en het uitzicht van dergelijke poortjes moet afgestemd zijn op de architectuur van bijhorende woning.
- ondergrondse parkings : ondergrondse parkings mogen uitsluitend geclusterd en onder privaat eigendom worden gerealiseerd. De toegangen tot ondergrondse parkings dienen zowel voor voertuigen als voor voetgangers inpandig te worden voorzien.

Alle ingrepen moeten kaderen in een globale inrichtingsvisie (zie ALGEMENE VOORSCHRIFTEN Globale inrichtingsvisie).

In de Zone Wo1 aangeduid als fase 2 op het grafisch plan, gelden tot de realisatie ervan conform de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, de stedenbouwkundige voorschriften van art. 1 Zone voor groen – park Hoekakker. De eigenaars zijn verantwoordelijk voor het beheer van de betreffende gronden, dewelke aangelegd worden als een groene zone waarvan de inrichting afgestemd is op het parkontwerp.

Artikel 3. Zone voor wonen – voorzieningencluster Prinshoeweg (Wo2)

3.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca en kleinschalige logies, bedrijven, kantoren en diensten, stadslandbouw, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, groene ruimten en verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Onderstaande voorwaarden gelden met betrekking tot de toegelaten bestemmingen :

- detailhandel is enkel toegestaan mits gesitueerd op het gelijkvloers en in zoverre de bruto-vloeroppervlakte (BVO) kleiner is dan 800 m² per entiteit en de totale oppervlakte binnen het plangebied beperkt blijft tot maximum 2000 m².
- reca is enkel toegestaan in zoverre de bruto-vloeroppervlakte kleiner is dan 250 m² per entiteit en de gelagzaal zich op het gelijkvloers bevindt.
- toeristische logies zijn toegelaten mits het aantal kamers beperkt blijft tot maximum 20.
- voor kantoren, diensten en vrije beroepen is de bruto-vloeroppervlakte beperkt tot 200 m² per entiteit.

- voor ateliers is de bruto- vloeroppervlakte beperkt tot 200 m² per entiteit en deze mogen enkel op de gelijkvloerse verdieping worden gehuisvest.

Niet toegelaten functies zijn :

- groothandel
- industrie
- logistiek
- deze die omwille van hun intrinsiek hinderlijk en/of storend karakter niet verenigbaar zijn met wonen.

3.2 Inrichting

De toegelaten bouwtypes zijn halfopen en gesloten ééngezinswoningen en vrijstaande gebouwen. De vrijstaande gebouwen kunnen enkel ingevuld worden als meergezinswoningen, aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen of een combinatie van beiden.

Bijgebouwen zijn niet toegestaan met uitzondering van goed bereikbare fietsenstallingen voor de bewoners van de ééngezinswoningen. Maximaal één bijgebouw per hoofdgebouw is toegestaan. Betreffende bergingen dienen te worden opgevat als vrijstaand volume ten aanzien van het bijhorend hoofdgebouw. De inplanting van een bijgebouw gebeurt in functie van de goede bereikbaarheid. Koppeling van verschillende bergingen is toegestaan. De architectuur van bijgebouwen moet afgestemd zijn op de architectuur van bijhorend hoofdgebouw of desgevallend aan de reeks van hoofdgebouwen. Het volume van een bijgebouw moet ondergeschikt zijn aan bijhorend hoofdgebouw of desgevallend aan de reeks van hoofdgebouwen.

Het maximum aantal bovengrondse bouwlagen bedraagt 3 met plat dak of 2 + schuin dak voor ééngezinswoningen en 4 met plat dak voor vrijstaande gebouwen. De dakhelling van schuine daken bedraagt minstens 45° en maximaal 60°.

Technische elementen dienen geïntegreerd te worden in het bouwvolume in zoverre dit mogelijk is of zodanig geplaatst te worden dat ze niet zichtbaar zijn vanop het openbaar domein noch vanuit het park.

De maximale bouwdiepte bedraagt maximaal 15 meter voor ééngezinswoningen en maximaal 28 meter voor vrijstaande gebouwen.

De maximale gevelbreedte per reeks ééngezinswoningen en per vrijstaand gebouw bedraagt 75 meter.

In geval er wordt aangesloten op een wachtgevel, geldt dat de kroonlijsthoogte, dakhelling en nokhoogte worden bepaald door het bestaande gebouw waarop wordt aangesloten.

Wat betreft inplanting van gebouwen geldt dat de afstand ten aanzien van de plangrens minstens gelijk is aan de bouwhoogte met een absoluut minimum van 5 meter. Dit geldt niet in geval er wordt aangesloten op een wachtgevel.

Volgende bepalingen dienen gerespecteerd te worden :

- woonkwaliteit : de inplanting, oriëntatie en opvatting van de gebouwen in het algemeen moet gericht zijn op het verschaffen van woonkwaliteit voor zowel de bewoners van betreffende gebouwen als voor burens. Hierbij dient aandacht te gaan naar privacy en bezonning evenals naar sociale controle (ten aanzien van het belendend openbaar domein). Elke ééngezinswoning moet beschikken over een private tuin waarvan de breedte gelijk is aan de perceelsbreedte en de diepte minstens 10 meter bedraagt.
- alzijdigheid vrijstaande gebouwen : van vrijstaande gebouwen moeten alle gevels als voorgevel opgevat worden. Dit moet afleesbaar zijn minstens in het materiaalgebruik, de geleding en de gevelopeningen.
- relatie met het park: aan de zonegrens met de zone voor groen (Artikel 1.) mogen uitsluitend vrijstaande gebouwen worden opgetrokken. Private buitenruimte langs het park moet ingericht worden zodoende deze ruimtelijk aansluit op de parkinrichting mits duidelijk onderscheid tussen privaat en publiek domein. Het private karakter van private buitenruimte grenzend aan het park mag uitsluitend op een subtiele manier kenbaar gemaakt worden.
- inrichting niet bebouwde ruimte : de niet bebouwde ruimte moet op een kwalitatieve manier aangelegd worden, hetzij als openbaar domein hetzij als private buitenruimte. Verharding in functie van straataanleg, paden, parking en terrassen is toegestaan, maar voldoende groenvoorzieningen moeten het groene karakter waarborgen. In voortuinen is enkel functionele verharding voor het verlenen van toegang tot de gebouwen toegestaan. Waar het gebruik van de verharding het toelaat, moet de verharding uitgevoerd worden in (semi)waterdoorlatende materialen. In andere gevallen moet het ontwerp afgestemd zijn op oppervlakkige afstroom en infiltratie in de aangrenzende groenvoorzieningen.
- afsluitingen :
 - afsluitingen van private buitenruimte bij vrijstaande gebouwen is toegestaan in zoverre de hoogte beperkt blijft tot 70 cm hoogte en deze architecturaal deel uitmaken van de gebouwen of uitgevoerd worden in beplanting of als landschappelijk element (met name een talud of water). In geval in functie van sectorale wetgeving andere verplichtingen nagekomen moeten worden, zijn hogere afsluitingen wel toegestaan. In dat geval geldt enkel dat het voorkomen van de afsluitingen moet afgestemd zijn op de architectuur van betreffend gebouw.
 - Afsluitingen van voor- en zijtuinen bij ééngezinswoningen is toegestaan in zoverre de hoogte beperkt blijft tot 70 cm hoogte en deze architecturaal deel uitmaken van de gebouwen of uitgevoerd worden in beplanting of als landschappelijk element (met name een talud of water).
 - Afsluitingen van achtertuinen bij ééngezinswoningen is toegestaan in zoverre deze worden uitgevoerd als haag al dan niet aangevuld met een draad aan de binnenzijde en de hoogte beperkt blijft tot 2,6 meter. De maximale hoogte van poortjes in achtertuinen bedraagt eveneens 2,6 meter. Het materiaal en het uitzicht van dergelijke poortjes moet afgestemd zijn op de architectuur van bijhorende woning.

- ondergrondse parkings : ondergrondse parkings mogen uitsluitend geclusterd en onder privaat eigendom worden gerealiseerd. De toegangen tot ondergrondse parkings dienen zowel voor voertuigen als voor voetgangers inpandig te worden voorzien.

Alle ingrepen moeten kaderen in een globale inrichtingsvisie (zie ALGEMENE VOORSCHRIFTEN Globale inrichtingsvisie).

Artikel 4. Overdruk – waterloop

De weergave op het grafisch plan geeft indicatief het tracé van de Oudelandse beek aan.

De loop en de oevers van de Oudelandse beek mogen worden aangepast in functie van de waterbeheersing (uitbreiding van het waterbergend vermogen) en van de verhoging van de ecologische waarde. De aansluitingen liggen vast.

Kleinschalige constructies in functie van waterbeheersing (zoals knijpconstructies, stuwen en noodoverlaten) en natuurontwikkeling zijn toegestaan. De inrichting van de 5 meter brede erfdienstbaarheidsstrook langs beide oevers moet gericht zijn op het mogelijk maken van onderhoud van de waterloop.

Artikel 5. Overdruk – verbinding voor langzaam verkeer / paden

De weergave op het grafisch plan geeft indicatief het te realiseren netwerk van paden voor langzaam verkeer aan. Deze paden moeten integraal deel uitmaken van de inrichting van de bestemmingszones waarin ze gelegen zijn en kunnen deels overlappen met de erfstraten.

Het indicatief karakter heeft betrekking op het tracé van de paden. De aansluitingen op het bestaand wegennet liggen vast. Hiervan kan niet afgeweken worden. De locatie waar wordt aangesloten op Prinshoeveweg en Gerardus Stijnenlaan, is te kiezen in functie van het netwerk voor langzaam verkeer en de verkeersveiligheid.

De inrichting moet veilige en comfortabele verplaatsingen voor voetgangers en fietsers mogelijk maken. Het uitzicht van deze paden kan verschillen afhankelijk van de bestemmingszone waarin ze zich bevinden.

Artikel 6. Overdruk – ontsluiting zone voor wonen / erfstraat

De weergave op het grafisch plan geeft indicatief aan hoe de zones voor wonen (Wo1 en Wo2) ontsloten moeten worden.

Het indicatief karakter heeft betrekking op het tracé van de weg. De erfstraten moeten centraal binnen de zones voor wonen (Wo1 en Wo2) gepositioneerd worden of langs de plangrens en mogen niet als grens tussen de betreffende zones en het park worden opgevat.

De aansluitingen op het bestaand wegennet liggen vast. Hiervan kan niet afgeweken worden.

De inrichting moet afgestemd worden op de erfontsluitende functie van de straten waarbij het verblijfskarakter primeert.

Artikel 7. Overdruk – groene parking

De weergave op het grafisch plan geeft aan waar in het park een bezoekersparking voor gemotoriseerd verkeer mag worden aangelegd. De afstand tot de oevers van de Oudelandse beek bedraagt minstens 7 meter.

Ten aanzien van de plangrens moet de nodige buffering worden voorzien om inkijk, geur- en geluidshinder naar de aanpalende percelen te voorkomen.

De inrichting moet afgestemd worden op het parkontwerp en de Oudelandse beek. Inrichting en materiaalgebruik moet enerzijds afgestemd zijn op het gebruik van de ruimte als parking en anderzijds aansluiten bij de inrichting van het park.

Zowel het type verharding als de aanplanting van opgaande beplanting moet resulteren in een groen karakter dat als het ware deel uitmaakt van het park.

Waar het gebruik van de verharding het toelaat, moet de verharding uitgevoerd worden in (semi)waterdoorlatende materialen. In andere gevallen moet het ontwerp afgestemd zijn op oppervlakkige afstroom en infiltratie in de aangrenzende groenvoorzieningen.

Artikel 8. Overdruk – zone non aedificandi

De weergave op het grafisch plan geeft aan waar in de zone voor wonen (Wo2) het oprichten van bovengrondse gebouwen niet is toegestaan.

3 TERMINOLOGIE

Achtertuint:

Het gedeelte van de tuin dat zich bevindt achter de achtergevellijn.

Beeldkwaliteit:

De kwaliteit van de verschijningsvorm van een gebouw, een object of een omgeving of het samenstel daarvan. Het gaat in hoofdzaak om het uitzicht en de onderlinge samenhang tussen de bebouwde en onbebouwde ruimtelijke elementen. Het uitzicht en de samenhang worden enerzijds bepaald door de vormelijke kwaliteiten van de bebouwing (volumes, schaal, fijnkorreligheid, ritme, kleur) en van de onbebouwde ruimte (stratentracé, pleinen, enz.) en anderzijds door ervarings- en waarnemingsaspecten (de kwaliteit van zichten, geluiden of stilte, gevoel voor veiligheid, herkenbaarheid, herbergzaamheid, enz.).

Bijgebouw:

Op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door beeld en functie onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Bouwdiepte:

Afstand vanaf de bouwlijn waarover de gehele diepte gebouwd mag worden, inclusief afdaken, uitbouwen en terrassen (uitgezonderd gelijkvloerse terrassen).

Bouwhoogte:

Hoogte gemeten vanaf het straatniveau tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen en antennes.

Liftschachten en technische installaties worden niet als ondergeschikt bouwonderdeel beschouwd en moeten vervat worden in het bouwvolume.

Bouwlaag:

Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van het gelijkvloers en met uitsluiting van de kelder en zolder.

Bouwlijn:

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

Brutobovengrondse vloeroppervlakte (bbvo):

Zie Vloeroppervlakte.

Bruto-vloeroppervlakte (bvo):

Zie Vloeroppervlakte.

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.

Diensten:

Als diensten worden beschouwd de dienstverrichtingen welke gewoonlijk tegen vergoeding geschieden. De diensten omvatten met name werkzaamheden:

- van commerciële aard;
- van de vrije beroepen;
- van het ambacht.

Duurzaam materiaal:

Bouwfysisch verantwoord en bestendig materiaal, waarbij gestreefd wordt naar het toepassen van het principe van de "trias ecologica (een beslissingskader waarbij het gaat om drie opeenvolgende stappen in volgorde te doorlopen met het oog op een optimaal 'duurzaam' effect)":

1. het voorkomen van onnodig materiaalgebruik
2. gebruik van gezonde en milieuvriendelijke materialen uit onuitputtelijke grondstoffen
3. het gebruik van materialen uit eindige grondstoffen die goed scoren op vlak van milieu en gezondheid

Erfstraat:

Straat die in eerste instantie is ingericht als verblijfsruimte maar die tevens instaat voor erfontsluiting van de aanpalende percelen/gebouwen.

Evenement:

Eénmalige of wederkerende verplaatsbare gebeurtenis; in de meeste gevallen publiek toegankelijk maar mogelijk met een besloten karakter.

Fietsstalplaats en fietsparkeerplaats:

- a) Fietsstalplaats: plaats bestemd om een fiets van een bewoner of een werknemer te stallen. Gericht op langere duur.
- b) Fietsparkeerplaats: plaats bestemd om een fiets van een bezoeker te parkeren. Gericht op kortere duur.

Functie:

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

a) Hoofdfuncties: alle functies, onbeperkt toegelaten op een bepaald perceel of in een bepaald gebied.

b) Nevenfuncties: alle functies, beperkt toegelaten op een bepaald perceel of in een bepaald gebied.

Functionele verlichting:

Verlichting die louter gericht is op het verhogen van de zichtbaarheid van toegangen en routes in tegenstelling tot sfeerverlichting die gericht is op het creëren van een aangename verblijfs sfeer.

Gebouw:

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

Gelijkvloers:

Onderste bouwlaag van een gebouw, gelegen boven de pas van het maaiveld.

Geluidshinderlijke sporten:

Sporten die zorgen voor tijdelijk omgevingslawaai (ongewenst of schadelijk geluid buitenshuis dat door menselijke activiteiten wordt veroorzaakt) door bijvb. het gebruik van gemotoriseerde voertuigen of schietactiviteiten.

Gemeenschapsvoorziening:

Niet-commerciële voorzieningen van een publiekrechtelijke partij en/of instelling(en) die het algemeen nut dienen en geen winstbejag nastreven.

Gevel:

Buitenmuur van een gebouw.

Gevellijn:

Projectie van de lijn waarop de gevel gebouwd is.

Groothandelsbedrijf:

Bedrijf dat voor eigen rekening en risico goederen verhandelt die buiten de eigen onderneming zijn vervaardigd en die aan bedrijfsmatige (niet-consumptieve) afnemers worden afgeleverd

Handel:

Het kopen en verkopen van goederen, diensten en/of energie

Herbouwen:

Een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

Hobbylandbouw:

Het geheel van activiteiten waarbij het land wordt gebruikt ten behoeve van de productie van planten en dieren voor menselijk gebruik maar zonder winstbejag.

Hoofdzakelijk vergund:

Een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:

- a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft,
- b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.

Horeca:

Verzamelaan voor cafés, restaurants, en hotels.

Hotel:

Toeristische logies die over ten minste vier kamers en/of accommodaties voor ten minste tien personen beschikt en een hotelvergunning bezit.

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.

Kantoor:

Bedrijf waar als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening wordt uitgevoerd met een hoofdzakelijk beheers- en administratief karakter en een hoge personeelsdensiteit.

Kelder:

Ruimte die volledig of gedeeltelijk onder het maaiveld ligt tussen de fundering en het gelijkvloers.

Kroonlijst:

Horizontale gevelbeëindiging.

Kroonlijsthoogte:

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

Laagdynamisch evenement:

Gebeurtenis die verplaatsbaar is en waarbij muziek, kunst, cultuur, sport, religie, wetenschap of een combinatie van deze centraal staat en gepaard gaat met een tijdelijke opstelling van één of meerdere constructies (zoals podia, festivaltenten, dranktenten, hulpdiensten, toiletten en signalisatie). De oppervlakte van de opstelbare constructies bedraagt maximum 2000 m² en het aantal aanwezigen maximum 1500. Een

laagdynamisch openluchtevenement heeft een beperkte impact op het terrein, mobiliteit, licht en geluid.

Landbouw:

Het geheel van economische activiteiten waarbij het land wordt gebruikt ten behoeve van de productie van planten en dieren voor menselijk gebruik.

Maaiveld:

Het afgewerkte bouwterrein.

Netto-vloeroppervlakte (bvo):

Zie Vloeroppervlakte.

Nieuwbouw:

Als nieuwbouw worden beschouwd ofwel een volledig nieuw op te richten gebouw, ofwel een gebouw waaraan een verbouwing is uitgevoerd waarbij meer dan 40% 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 en infrastructuur voor collectieve warmtevoorziening en/of koeling.

Ondergrondse werken:

Uitgravingen en afgravingen.

Onderhouds- en instandhoudingswerken:

Werken die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.

Openbaar (adj):

Publiek toegankelijk en eigendom van een overheid.

Openbaar domein:

Goederen die eigendom zijn van de overheid en ofwel bestemd zijn tot het gebruik van allen ofwel bestemd zijn voor het gebruik door een openbare dienst

Openbare weg:

Elke weg die openstaat voor het openbaar verkeer

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.

Publiek (adj):

Voor iedereen toegankelijk.

Publiek domein:

Ruimte, die voor iedereen toegankelijk is.

Reca:

Verzamelnaam voor cafés en restaurants.

Rooilijn:

Huidige of toekomstige scheidslijn tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen, vastgelegd middels een rooilijnplan. Zij heeft tot taak de openbare weg op een bepaalde breedte te handhaven of te brengen.

Socio-culturele voorziening:

Ruimte waar in hoofdzaak evenementen van culturele aard worden aangeboden. Hieronder vallen zowel concertzalen, musea, evenementenhallen en bioscopen.

Stadslandbouw:

Het geheel van economische activiteiten waarbij het land wordt gebruikt ten behoeve van de productie van planten en dieren voor menselijk gebruik afgestemd op een stedelijke context.

Stijgpunt:

Voorziening waardoor voetgangers een hoogteverschil kunnen overwinnen. Stijgpunten kunnen als trap, roltrap of lift zijn uitgevoerd.

Straatbeeld:

De verschijningsvorm van het geheel van de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt van een publieke open ruimte.

Terras:

Toegankelijke verharde buitenruimte in, op of buiten een gebouw, aangelegd als verblijfs- of wandelplek.

Terrein:

Door kadastrale of andere grenzen bepaald stuk grond.

Toegelaten bouwvolume:

Theoretisch volume waarbinnen een gebouw zich moet bevinden.

Uitbreiden:

Vergroten van een bestaand bouwwerk, het anders bouwen ervan zonder dat het volledig wordt afgebroken of heropgericht. Het gebeurt buiten het bestaande bouwvolume en met volumevermeerdering. Als de uitbreiding meer dan de helft van de bestaande oppervlakte is, wordt het beschouwd als nieuwbouw.

Uitgraving:

Grond verwijderen in functie van de realisatie van een bouwput.

Verblijfsruimte:

Ruimte voor het verblijven van mensen. Hieronder vallen, zonder limitatief te zijn: leefruimtes, slaapkamers, kamers, kantoor/bureelruimtes en onderwijslokalen. Enkele voorbeelden van ruimtes die hier niet onder vallen: badkamers, toiletten, handelszaken, restaurants, cafés, ruimtes voor industrie en ambacht, bergplaatsen.

Verbouwen:

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 60% van de bestaande buitenmuren moeten blijven staan.

Verdieping:

Bouwlaag boven het gelijkvloers.

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.

Vloer:

Bodem van een vertrek of een andere ruimte en het vlak daarvan.

De vloeroppervlakte dient te worden onderscheiden in bruto-vloeroppervlakte, constructie-oppervlakte en netto-vloeroppervlakte.

De vloeroppervlakte dient beschouwd te worden als zijnde de vloer-terreinindex (V/T) aangezien de vloeroppervlakte samen met de afbakening van de ruimte waarbinnen deze gerealiseerd mag worden, zoals bepaald in het RUP, resulteert in de V/T.

Bruto bovengrondse vloeroppervlakte (bbvo):

De bruto bovengrondse vloeroppervlakte van een gebouw is de som van de bruto-vloeroppervlakte van alle vloerniveaus met uitzondering van de bruto-vloeroppervlakte van vloerniveaus of delen van vloerniveaus lager dan 70 cm onder de pas van het aangrenzend straatniveau, tenzij het verblijfsruimten, badkamers, toiletten, handelszaken, restaurants of cafés betreft.

Bruto-vloeroppervlakte (bvo):

De bruto-vloeroppervlakte van een gebouw is de som van de bruto-vloeroppervlakten van alle vloerniveaus.

Vloerniveaus zijn verdiepingen, geheel of gedeeltelijk in de grond, verdiepingen boven de grond, verdiepingen voor installaties, dakverdiepingen, zolders. De bruto-vloeroppervlakte van ieder vloerniveau volgt uit de buitenomtrek van de aan het gebouw begrenzende bouwdelen op vloerhoogte. Hierbij zijn de buitenvlakken van de begrenzingen bepalend. De oppervlakte van trappen, liften en installatieschachten dienen op elk vloerniveau tot de bruto-vloeroppervlakte te worden gerekend.

Niet tot de bruto-vloeroppervlakte moeten worden gerekend de oppervlakten van hier en daar uitstekende delen van de buitenwand kleiner dan 0,5 m²;

- hier en daar aan de buitenzijde van het gebouw voorkomende nissen, groter dan 0,5 m²;
- hier en daar uitwendige vrijstaande kolommen kleiner dan 0,5 m²;
- schalmgaten en vides groter dan 4 m²;
- holle ruimten of kruipruimten tussen het maaiveld en de onderzijde van het gebouw;
- kruipkelders, tenzij deze volledig geconstrueerd zijn en deel uitmaken van het gebouw met een hoogte van ten minste 1,5 m;
- daken en dakterrassen;
- terrassen;
- open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw.

Netto-vloeroppervlakte (bvo):

Netto-vloeroppervlakte: de netto-vloeroppervlakte van een gebouw is de vloeroppervlakte gemeten tussen de begrenzende bouwdelen. Ze wordt berekend als het verschil van de bruto-vloeroppervlakte en de constructieoppervlakte. Enkel de vloeroppervlakte gelegen in een zone met een minimale plafondhoogte van 2,60 meter en/ of de vloeroppervlakte van een bewoonbare zolder komt hierbij in aanmerking.

Tot de netto-vloeroppervlakte behoren ook:

- a. de vloeroppervlakten ingenomen door leidingen, radiatoren en andere verwarmingselementen, kastenwand en dergelijke;
- b. de oppervlakten ingenomen door deuropeningen, vensternissen, uitsparingen en nissen in de verticaal opgaande bouwdelen, zolang de vloeroppervlakte die ze creëren groter is dan 0,50 m².

Niet tot de netto-vloeroppervlakte behoren:

- a. de vloeroppervlakten ingenomen door schouwen, kolommen, leidingkokers;
- b. verblijfsruimten, waarvan de in aanmerking te nemen netto-vloeroppervlakte kleiner is dan 4,00 m²;
- c. niet bewoonbare kelder en zolder.

Voorgevel:

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

Voortuin:

Het gedeelte van de tuin dat zich bevindt tussen de rooilijn en de voorgevellijn.

Vrije hoogte:

Netto hoogteverschil tussen de bovenzijde van de afgewerkte vloerplas en de onderkant van het afgewerkt plafond of een balkenstructuur.

Wonen:

Huisvesting van een gezin en alle andere vormen van huisvesting inclusief studentenhuisvesting, zorgwonen (woning voor mensen die zorg nodig hebben maar zelfstandig kunnen wonen, in de nabije omgeving van een zorginstelling) en dergelijke meer.

Woning:

Ruimte bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk gezin.

Zijtuin:

Het gedeelte van de tuin dat zich bevindt tussen de voorgevellijn en de achtergevellijn.

Zone:

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

Zonegrens:

Grens van een bestemmingszone.

RUP Hoekakker

Toelichtingsnota | ontwerp

Opgemaakt door de afdeling ruimte Antwerpen,

Filip Smits

regisseur stadsprojecten

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

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

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat dit plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van tot en met

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

