

provincie antwerpen

gemeente bornem

project R.U.P. nr. 8 mariekerke

grafisch plan - officieuze gecoördineerde versie

B.D. 06-04-2006



gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van

de secretaris

de burgemeester

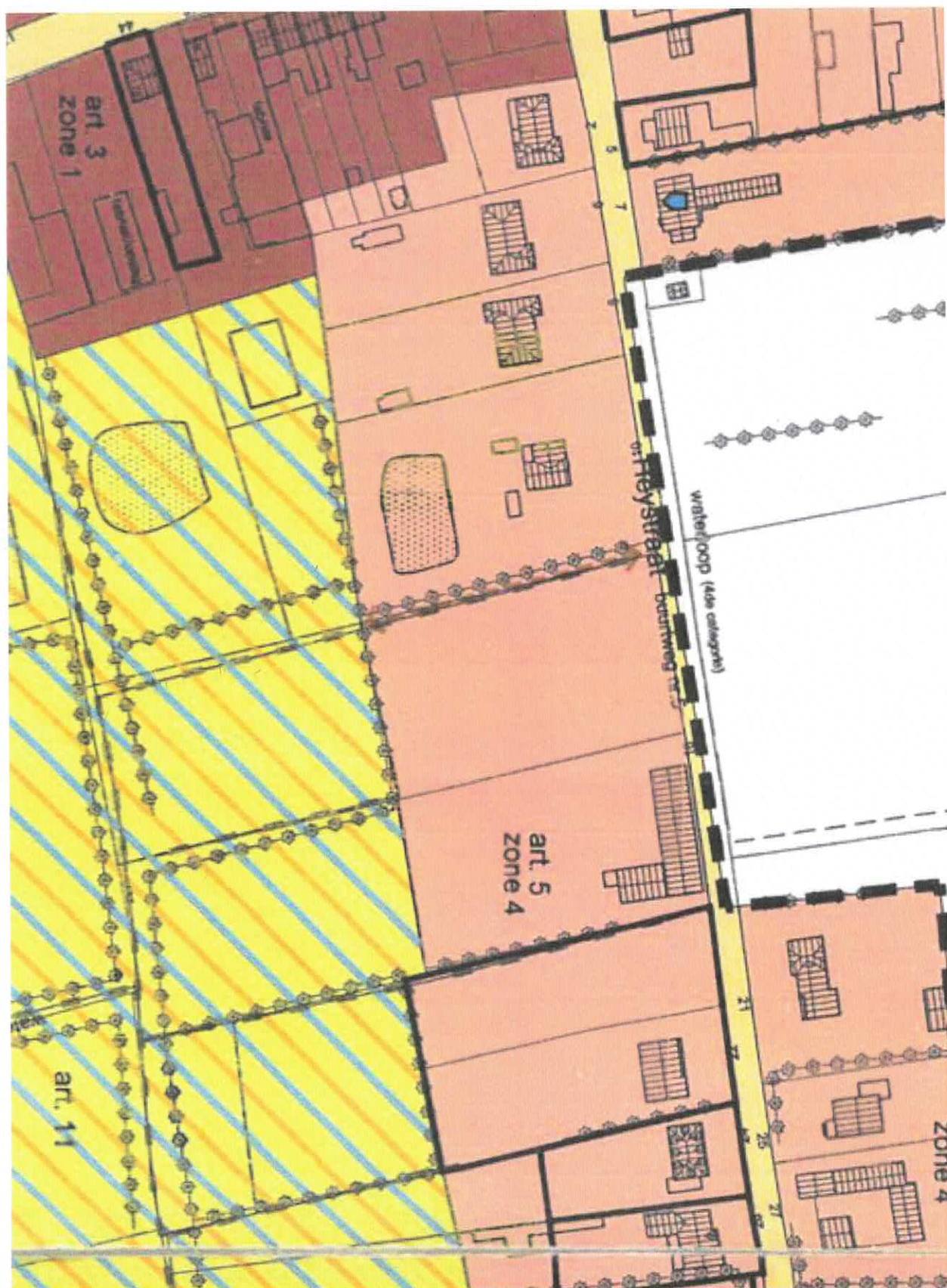
ontwerper studiegroep omgeving
uitbreidingstraat 390 2600 berchem
www.studiegroepomgeving.be

03/448.22.72

guy vloebergh
ruimtelijk planner

elisabeth wouters
ruimtelijk planner

dossiernummer R457-45
schaal 1/2000
datum april 2006



Artikel 5. Woongebied voor gekoppelde of vrijstaande bebouwing

5.1. Bestemming

5.1.1. Algemeen

5.1.1.1. Hoofdgebouwen

Op het grafische plan zijn toegelaten functies aangeduid door middel van een cijfer in overdruk.

cijfer in overdruk	eengezinsgebouwen en/of landbouwbedrijven al dan niet met ruimte voor vrij beroep	meergezinsgebouwen, appartementen	winkel, horeca of kleinbedrijf
1	x	x	x
2	x	x	
3	x		x
4	x		

x = toegelaten functie of nevenfunctie

Andere functies dan wonen mogen in geen geval de woonfunctie in de omgeving in het gedrang brengen.

5.1.1.2. Bijgebouwen

Toegelaten functies: bergplaatsen, werkplaatsen, garages, zwembaden, tuinconstructies en hokken voor dieren.

5.1.2. Uitzonderingen

- Een uitzondering op de toegestane functies wordt gemaakt voor onderhouds- en instandhoudingswerken aan en verbouwingswerken van bestaande vergunde of vergund geachte - ook wat de functies betreft - gebouwen.
- In de woongebieden met overdruk 3 en 4 mag in het hoofdgebouw één extra woongelegenheid, met een bewoonbare oppervlakte van maximum 45 m² worden gerealiseerd (kangoeroewonen).

5.1.3. Openbaar domein

5.1.3.1. Tracé toekomstige voet- en fietswegen

Op het grafisch plan is binnen het gebied een 'tracé toekomstige voet- en fietswegen' aangeduid. Deze openbare ruimte dient te worden gerealiseerd volgens de voorschriften vermeld onder de bijzonder bepalingen, artikel 14, punt 14.2.3.

5.1.3.2. Nieuwe rooilijnen

Binnen het gebied kunnen nieuwe rooilijnen worden ontworpen en gerealiseerd mits wordt aangetoond dat de goede plaatselijke ordening van de betrokken percelen en van de aanpalende percelen niet in het gedrang wordt gebracht.

5.1.3.3. Bouwvrije tuinstrook i.f.v. waterlopen

Voor de inrichting en het beheer van de waterlopen, dient een bouwvrije tuinstrook te worden gerealiseerd over een breedte van 5 m landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 14, punt 14.2.4.). In deze strook zijn hoogstammig groen en alle constructies verboden, met inbegrip van verhardingen, hellende op- en afritten en bijbehorende muurconstructies.

5.2. Inrichting en beheer

5.2.1. Bebouwingswijze

De bebouwing is gekoppeld of vrijstaand, tenzij de aanwezige bebouwing een andere bebouwingsvorm verantwoordt, en voorzover hierdoor geen onafgewerkte situaties (bv. blijvende blinde wachtgevels) worden bestendig of gecreëerd.

5.2.2. Plaatsing en afmetingen van de gebouwen

5.2.2.1. Plaatsing van de gebouwen

Nieuwe gebouwen en constructies dienen steeds op een afstand van minimum 5 m ten opzichte van de op het grafisch plan aangegeven waterlopen (cfr. bijzondere bepalingen artikel 14) te worden opgericht.

Hoofdgebouwen

- Voorgevelbouwlijn:
 - gebouwen gelegen aan een groene pleinruimte: op de rooilijn.
 - gebouwen niet gelegen aan een groene pleinruimte: binnen een strook van minimum 4m en maximum 6 m achteruitspringend ten opzichte van de rooilijn of minstens gelijk aan de kleinst aanpalende voortuin.
 - Zijgevels: op de perceelsgrens, of op minimum 3 m van de perceelsgrens wanneer op het aanpalende perceel een kopwoning of een vrijstaande woning staat, behoudens autobergplaatsen overeenkomstig artikel 2.10 van de algemene bepalingen.

Bijgebouwen, behoudens autobergplaatsen overeenkomstig artikel 2.10 van de algemene bepalingen

- Gevel gericht naar het hoofdgebouw: op minimum 10 m voorbij de achtergevelbouwlijn.
- Overige gevels:
 - op een afstand van minimum 3 m van de zijdelingse en van de achterste perceelsgrenzen, of op deze perceelsgrenzen.
 - indien de achtergrens van het perceel samenvalt met de zijgrens van een ander perceel, is de plaatsing op die perceelsgrens slechts toegelaten vanaf 10 m uit het verlengde van de achtergevelbouwlijn, bepaald voor dat ander perceel.

5.2.2.2. Afmetingen van de gebouwen

Hoofdgebouwen

- Bouwhoogte:
 - gekoppelde bebouwing: overeenkomstig het minimum- en maximumgebouwenprofiel a (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 1)
 - vrijstaande bebouwing: overeenkomstig het minimum- en maximumgebouwenprofiel b (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 1).
- Bouwdiepte:
 - gekoppelde bebouwing: overeenkomstig minimum- en maximumgebouwenprofiel a (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 1)
 - vrijstaande bebouwing: overeenkomstig minimum- en maximumgebouwenprofiel b (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 1)
 - bouwvrije afstand tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens: minimum 10 m
 - grotere bouwdiepte, tot maximum 40 m: uitsluitend toegelaten wanneer een andere functie dan de woonfunctie wordt gerealiseerd op de volledige gelijkvloerse verdieping (met uitzondering van circulatie- en bergruimten).

Bijgebouwen, behoudens autobergplaatsen overeenkomstig artikel 2.10 van de algemene bepalingen

- Bebouwde oppervlakte: maximum 25 % van de totale perceelsoppervlakte, met een maximum van 150 m² per perceel.
- Maximale kroonlijsthoogte: 3 m.
- Maximale nokhoogte: 4 m.

5.2.2.3. Afwijkingen

- Afwijkingen van bovenvermelde bepalingen met betrekking tot de plaatsing en de afmetingen van de gebouwen kunnen worden toegelaten voor instandhoudings- en onderhoudswerken aan en verbouwingen van bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen.
- Mits wordt aangetoond dat de ontwikkeling van de aanpalende percelen in de omgeving volgens de van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften niet in het gedrang wordt gebracht, kunnen eveneens andere afwijkingen van bovenvermelde bepalingen met betrekking tot de plaatsing en de afmetingen van de gebouwen worden toegelaten.

5.2.3. Voorkomen van de gebouwen

5.2.3.1. Gevel- en dakmaterialen

- Gevel- en dakmaterialen: esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, qua kleur in harmonie met de omgeving.
- Blinde gevels: af te werken in hetzelfde gevel- of dakbedekkingsmateriaal van het gebouw. Afwerking van wachtgevels: bitumenasfalt- en foliebekleding niet toegelaten.

5.2.3.2. Gevelindeling

- Vereiste minimumperceelsbreedte voor de realisatie van een toegang in de voorgevel tot één of meerdere garages:
 - 7 m is wanneer de benedenverdieping een woonfunctie heeft
 - 20 m in andere gevallen.

- Totale maximumbreedte van de toegangen tot een of meerdere garages in de voorgevel: 1/3 van de gevelbreedte.

5.2.3.3. Dakvormen

- Hoofdgebouwen bij gekoppelde bebouwing:
 - zadeldak met overheersende nokrichting evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn
 - dakhelling van minimum 35° en maximum 50°.
- Hoofdgebouwen bij vrijstaande bebouwing: dakvorm vrij te kiezen.
- Uitbouwen en bijgebouwen: dakvorm vrij te kiezen.

5.2.3.4. Afwijkingen

Afwijkingen van bovenvermelde bepalingen met betrekking tot het voorkomen van de gebouwen kunnen worden toegelaten voor instandhoudings- en onderhoudswerken aan en verbouwingen van bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen.

5.2.4. Aanleg

- In de voortuinstrook mogen alleen het noodzakelijke gedeelte dat als toegang tot een gebouw of bijgebouw wordt aangewend of parkeerplaatsen om te voldoen aan de parkeerverplichtingen worden verhard.
- In het niet-verharde gedeelte van de voortuin dient minimum 1 streekeigen hoogstam (cfr. lijst in bijlage) per 50 m² bouwvrije strook aangeplant te worden om een maximaal groen karakter te verkrijgen.
- Naast en voorbij het maximumgebouwenprofiel kan per perceel in totaal maximum 50 m² worden verhard in functie van de aanleg van terrassen, tuinpaden, e.d.
- De niet-bebouwde of verharde delen van het gebied worden aangelegd als groene ruimte.
- De 'groene buffer', op het grafisch plan aangeduid met groene bollen, dient te worden gerealiseerd in de vorm van een groen heestermassief aangelegd als buffer naar de aanpalende tuinen:
 - in een strook van 3 m te rekenen vanaf de perceelsgrens, waar geen constructies en verhardingen zijn toegelaten
 - hoogte van het volgroeid heestermassief: minstens 3 m
 - minimum 50 % van de aan te planten heesters is streekeigen (cfr. lijst in bijlage)
 - per 100 m² dient minimum 1 streekeigen hoogstam aangeplant (cfr. lijst in bijlage).

5.2.5. Verkavelingsvoorschriften

5.2.5.1. Vorm van de kavels

Nieuwe kavelgrenzen zullen zoveel mogelijk, maar niet noodzakelijk, loodrecht staan op de rooilijn.

5.2.5.2. Afmetingen van de kavels

- Minimum- en maximumbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn:
 - voor vrijstaande gebouwen: minimum 15 m en maximum 30 m
 - voor gekoppelde gebouwen: minimum 9 m en maximum 13 m.

- Minimumdiepte van de kavels gemeten vanaf de rooilijn: de diepte van de voortuinstrook, gelijk aan de kleinst aanpalende voortuin, vermeerderd met de minimumdiepte voor een hoofdgebouw, zijnde 9 m, vermeerderd met 10 m voor de tuin.
- De kavelafmetingen moeten zodanig zijn dat zij de bebouwing, overeenkomstig de desbetreffende voorschriften, van de in de omgeving liggende percelen of de afwerking met een kopgebouw van een huizenblok op een aanpalend perceel niet in het gedrang brengen.

5.2.5.3. Afwijkingen

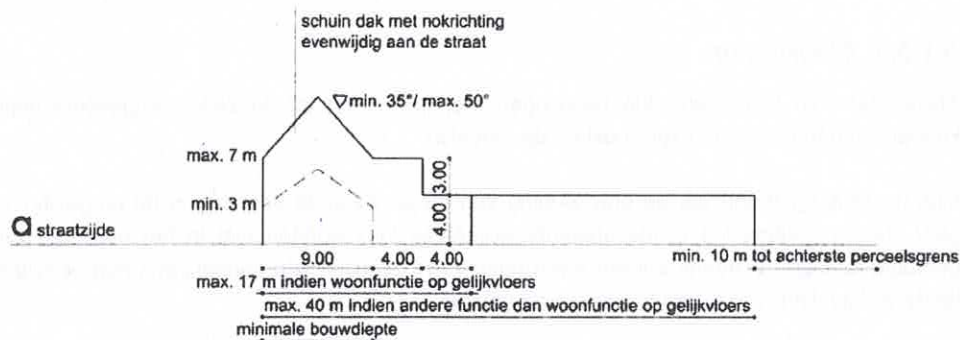
Afwijkingen van bovenvermelde bepalingen met betrekking tot de verkavelingsvoorschriften kunnen worden toegelaten voor bestaande percelen.

Mits wordt aangetoond dat de ontwikkeling van de aanpalende percelen in de omgeving volgens de van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften niet in het gedrang wordt gebracht kunnen eveneens andere afwijkingen van bovenvermelde bepalingen met betrekking tot de verkavelingsvoorschriften worden toegelaten.

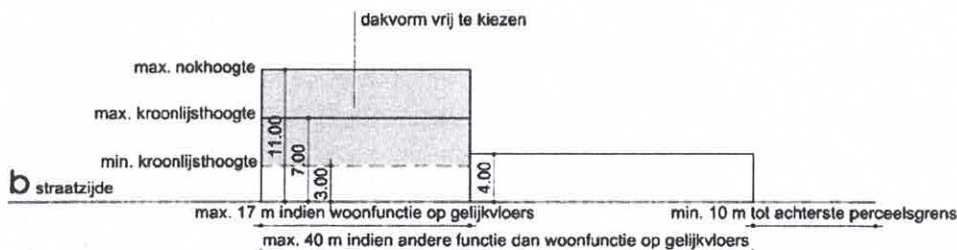
Artikel 1 In het grafisch plan voorkomende gebouwenprofielen

1.1. Minimum- en maximumgebouwenprofielen

aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing



vrijstaande bebouwing



1.2. Aansluitingen bij de aanpalende gebouwen

1.2.1. Algemeen

Tegen een bestaand vergund gebouw dat afwijkt van de hierboven beschreven profielen, moet harmonisch worden aangesloten.

Bij het aanbouwen aan bestaande vergunde gebouwen met een groter gebouwenprofiel dan voorzien in het gebied, mag het nieuwe gebouw daarvoor afwijken van het maximumgebouwenprofiel om een harmonische overgang mogelijk te maken.

1.2.2. Uitzonderingen

Uitzonderingen op de verplichte harmonische aansluiting kunnen worden gemaakt indien:

- het profiel van het aanpalende pand lager is dan het aangegeven minimumprofiel
- het naastliggende pand in een zeer slechte fysische toestand verkeert en hier dringende en ingrijpende bouwwerken noodzakelijk zijn.

Artikel 14. Openbaar domein

14.1. Bestemmingen

Van het openbaar domein maken deel uit:

- wegen en straten
- voet- en fietsweg
- tracé toekomstige voet- en fietsweg
- waterlopen
- groene pleinruimte.

Met uitzondering van de waterlopen vervullen zij verkeersfuncties voor diensten, aangelanden, bewoners en recreanten.

De waterlopen vervullen waterhuishoudkundige en ecologische functies.

14.2. Inrichting en beheer

14.2.1. Wegen en straten

Met wegen en straten wordt bedoeld: die delen van de gemeentelijke verkeerswegen, die binnen de grenzen van het R.U.P. vallen.

14.2.1.1. Bebouwing

Er zijn geen constructies toegelaten, behalve verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden, schuilhuisjes, straatmeubilair en installaties behorend bij de ondergrondse nutsleidingen.

14.2.1.2. Aanleg

De gebieden worden aangelegd in functie van de verkeersafwikkeling, met aandacht voor het groene karakter van de omgeving en het erfkarakter van de aanpalende ruimten.

Het kappen of rooien van bomen is vergunningsplichtig. Vervanging is verplicht. Bij vervanging worden niet-streekeigen heesters en bomen vervangen door een streekeigen heester- en boomsoort (cfr. lijst in bijlage).

14.2.2. Voet- en fietswegen

De voet- en fietswegen zijn toegankelijk voor voetgangers, fietsers en landbouw- en prioritaire dienstvoertuigen.

14.2.2.1. Bebouwing

Er zijn geen constructies toegelaten, behalve verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden, straatmeubilair en installaties behorend bij de ondergrondse nutsleidingen.

14.2.2.2. Aanleg

Uit aanleg en onderhoud moet respect voor de natuurlijke omgeving en de eigenheid ervan blijken.

Het kappen of rooien van bomen is vergunningsplichtig. Vervanging is verplicht. Bij vervanging worden niet-streekeigen heesters en bomen vervangen door een streekeigen heester- en boomsoort (cfr. lijst in bijlage).

De verhardingsmaterialen zijn waterdoorlatend. K.w.s.- en monoliete betonverhardingen zijn niet toegelaten.

14.2.3. Tracé toekomstige voet- en fietswegen

De op het grafisch plan aangegeven tracés voor toekomstige voet- en fietswegen kunnen worden gerealiseerd en moeten van bebouwing worden gevrijwaard. Wanneer zij worden gerealiseerd moeten zij steeds toegankelijk zijn voor voetgangers, fietsers en landbouw- en prioritaire dienstvoertuigen.

14.2.3.1. Bebouwing

Er zijn geen constructies toegelaten, behalve verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden, straatmeubilair en installaties behorend bij de ondergrondse nutsleidingen.

14.2.3.2. Aanleg

De wegverharding is minimum 3 m breed en de as van deze doorsteek bevindt zich binnen een zone van maximum 5 m uit de as van het pijlsymbool dat staat ingetekend op het grafisch plan.

De verhardingsmaterialen zijn waterdoorlatend. K.w.s.- en monoliete betonverhardingen zijn niet toegelaten.

14.2.4. Waterlopen

14.2.4.1. Bebouwing

Er zijn geen constructies toegelaten.

14.2.4.2. Aanleg

Uit de aanleg en het beheer van de waterloop moet respect voor de natuurlijke omgeving blijken.

Het rechte trekken, inbuizen of dempen van de waterloop is niet toegelaten.

Bij heraanleg van de oeversversterkingen moeten natuurlijke, ecologisch verantwoorde materialen worden gebruikt zoals beplanting met inheemse grondvasthoudende oevervegetatie. Beton, niet-gecertificeerd tropisch hardhout en schanskorven zijn niet toegelaten.

14.2.5. Groene pleinruimte

Deze groene pleinruimten zijn verblijfsruimten, met bijzondere aandacht voor voetgangers en fietsers.

14.2.5.1. Bebouwing

Er zijn geen constructies toegelaten, behalve verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden, schuilhuisjes, straatmeubilair, speelelementen en installaties behorend bij de ondergrondse nutsleidingen.

14.2.5.2. Aanleg

Uit aanleg en onderhoud moet respect voor de natuurlijke omgeving en de eigenheid van de omgeving blijken. Het belang van het verkeersarme verblijfskarakter moet duidelijk blijken in de aanleg van deze openbare ruimte.

Het groene karakter van de omgeving dient maximaal te worden doorgetrokken in deze openbare ruimte door aanplanting van streekeigen bomen (cfr. lijst in bijlage).

De verhardingsmaterialen zijn waterdoorlatend. K.w.s.- en monoliete betonverhardingen zijn niet toegelaten.
