

Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan?

Een ruimtelijk uitvoeringsplan (afgekort een RUP) is een juridisch afdwingbaar document dat in concrete richtlijnen zegt wat er wel en niet kan in een afgebakend gebied. Het bepaalt waar en hoe er in uw buurt in de toekomst gebouwd en verbouwd mag worden. Op welke plaatsen kunnen er bijvoorbeeld woningen, bedrijven, winkels, openbare ruimte of recreatie komen? Alle toekomstige ontwikkelingen worden aan dit plan getoetst. Op onderstaande luchtfoto ziet u het afgebakend gebied waarop RUP Mariaburg van toepassing is.



Waarom een RUP voor Mariaburg?

Ruimte voor behoud en vernieuwing

Respect voor de historische betekenis van de wijk vormt de basis van dit RUP. Er is zowel aandacht voor de waardevolle panden als voor het meer bescheiden lokale erfgoed. Tegelijk wordt rekening gehouden met de vraag naar vernieuwing van de wijk. Zoeken naar een evenwicht tussen enerzijds het behouden van de bepalende kenmerken en anderzijds de vraag naar vernieuwing is een blijvend aandachtspunt, waar binnen dit RUP rekening mee wordt gehouden.

Ruimte voor groen

De stad en het district Ekeren willen het bestaande groen zoveel mogelijk behouden, verbeteren en waar mogelijk uitbreiden. Dat laatste is vooral mogelijk in de grotere bouwblokken met ruime binnengebieden. Ook het water in de omgeving speelt een belangrijke rol. Het RUP wil de Donkse beek en de Kaartse beek opwaarderen en de ruimte bieden om het kleinschalig waternetwerk te verbeteren.

Wat zijn de stappen?

De opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan verloopt volgens verschillende stappen die hieronder op een tijdlijn worden uitgezet. Na de opmaak van het voorontwerp vond er een onderzoek plaats naar de mogelijke gevolgen van het RUP Mariaburg voor het milieu (de mer-screening). Hieruit blijkt dat het RUP geen aanleiding geeft tot negatieve milieugevolgen. Daarom is het plan intussen voorlopig vastgesteld en het openbaar onderzoek van start gegaan. Zo krijgt iedereen de kans om het plan in te kijken en erop te reageren alvorens het definitief wordt.



Nog opmerkingen?

Het openbaar onderzoek voor het RUP Mariaburg loopt van 10 juli tot en met 7 september 2017. Dit wil zeggen dat u in deze periode het volledige plan kan raadplegen, zowel digitaal als op papier.

Waar kan u het RUP raadplegen?

- in het districtshuis van Ekeren, Veltwijcklaan 27 – 2180 Ekeren:
Meld u aan tijdens de openingsuren van de loketten en vraag naar het RUP Mariaburg.
- op de website van de stad Antwerpen:
U kan het RUP Mariaburg thuis digitaal raadplegen via www.antwerpen.be/rupmariaburg.

Hoe opmerkingen geven?

Als u bezwaren of opmerkingen heeft over dit RUP bezorgt u deze uiterlijk de laatste dag van het openbaar onderzoek:

- via een aangetekende brief aan: GECORO, Grote Markt 1, 2000 Antwerpen
- via mail aan: gecoro@stad.antwerpen.be

Meer informatie

Ruimtelijke Planning

Francis Wellesplein 1

2018 Antwerpen

tel: 03 338 23 81

mail: ruimtelijkeplanning@stad.antwerpen.be

Wijkoverleg Ekeren

Veltwijcklaan 27

2180 Ekeren

tel: 03 338 29 07

mail: wijkoverleg.ekeren@stad.antwerpen.be

V.U. Patricia De Somer, Grote Markt 1, 2000 Antwerpen, Deze nieuwsbrief is een uitgave van de stad Antwerpen en werd redactioneel afgesloten op 27 juni 2017. De stad Antwerpen is niet verantwoordelijk voor informatie die niet meer correct is als gevolg van wijzigingen na deze datum.



Met z'n allen naar een mooie en groene buurt in Ekeren



In de wijk Sint-Mariaburg en een stukje van de wijk Donk in Ekeren bestaat een sterk bewustzijn over het cultureel erfgoed. De samenhang tussen straten, het groene karakter en de architectuur maken van deze buurt een aangename en mooie woonomgeving. De laatste decennia ondergaat het historische karakter echter veranderingen. Door verbouwingen en vermenging van bouwstijlen wordt het architecturaal samenhangende beeld op bepaalde plaatsen onderbroken. Door de bebouwingsdruk wordt het ook steeds moeilijker om het vele groen te bewaren.

Om ervoor te zorgen dat de omgeving in en rond Sint-Mariaburg mooi groen en architecturaal kwalitatief blijft, heeft de stad een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) opgemaakt. De ambitie is om er het cultuurhistorisch erfgoed, de architectuurkenmerken en het groene karakter te bewaren.

Het volledige toekomstplan voor deze buurt leggen we u graag uit in deze folder. Meer info vindt u ook online via: www.antwerpen.be/rupmariaburg.



Ekeren

Zes richtlijnen voor een mooie, groene buurt



Cultuurhistorisch erfgoed en architectuur bewaren

De architectuur in de omgeving van Mariaburg is erg kenmerkend. Liefst 149 panden werden geïnventariseerd op de Vlaamse inventaris van bouwkundig erfgoed. Zeven ervan werden bovendien beschermd als monument. Voor deze panden gelden specifieke regels en normen. Het RUP heeft als doel om zowel de panden als de bijhorende tuinen te beschermen.

Naast de mooi bewaard gebleven panden zijn er ook verschillende vernieuwde woningen. Enerzijds zijn er beperkte verbouwingen die nauwelijks invloed hebben op de woning of op het straatbeeld. Anderzijds zijn er verbouwingen die drastischer zijn en wel invloed hebben op de omgeving. In nog andere gevallen worden bestaande panden gesloopt voor het oprichten van nieuwbouw. De doelstelling van het RUP is om garanties uit te werken zodat het historisch waardevolle en typische woonkarakter van de buurt beschermd wordt.

Groene karakter beschermen

Typierend en waardevol is ook het groene karakter van de wijken Sint-Mariaburg en Donk. Vele straten hebben een zeer groene uistraling door de beplanting van bomen. Ook de meeste binnengebieden zijn groen.

Dit is een belangrijk element voor de ontwikkeling als woonwijk en recreatiegebied, maar door bebouwingsdruk staat het groengehalte onder druk. Het RUP omvat kwaliteitseisen om ervoor te zorgen dat de bouw mogelijkheden worden afgestemd op het behoud van dit groene karakter.



Nieuwe ontwikkelingen in binnengebieden sturen



Uit ontwerpend onderzoek blijkt dat drie inbreidingsgebieden binnen de zone van het RUP in aanmerking komen voor bijkomende ontwikkeling met woningbouw. Dit is bepaald op basis van hun grootte, vormverhouding en perceelsstructuur.

Het RUP formuleert de randvoorwaarden van mogelijke bebouwing, met het groene karakter als één van de basisvoorwaarden.

Het gaat om drie gebieden binnen de volgende straten:

- Kapelsesteenweg – Marcel De Backerstraat – Isabellalei – Bist;
- Kapelsesteenweg – Prinshoeveweg – Jozef Ickxstraat – Veltwijcklaan;
- Prinshoeveweg – Kruidenlaan – Veltwijcklaan – Jozef Ickxstraat.

Verlinting Kapelsesteenweg tegengaan

Langs de Kapelsesteenweg ontwikkelden zich enkele duidelijke handelskernen aansluitend op de historische woonkernen. Deze gebieden zijn door de jaren heen aangegroeid en uitgebreid. Ook tussen de handelskernen vestigden zich intussen detailhandelaars en de laatste decennia ook enkele grootschalige handelszaken.

Het RUP heeft daarom tot doelstelling om de kleinhandelszaken en residentiële functies een duidelijke plaats te geven en de verlinting van de Kapelsesteenweg tegen te gaan.



Signaalgebied voor overstromingen opnemen

Het stukje KMO-zone gelegen aan de Maria-Theresialei is overstromingsgevoelig. Daarom werd dit gebied in 2014 door Vlaanderen geselecteerd als te onderzoeken ‘signaalgebied’. De Vlaamse overheid stelt dat het waterbergend vermogen van dit gebied behouden moet blijven.

In maart 2017 werd beslist dat dit perceel mee opgenomen moet worden in het gemeentelijk RUP Mariaburg als zone voor groen en waterbuffering. De bedoeling is dat het zo een groene buffer vormt voor eventuele overstromingen.



Verblijfsrecreatie voor jeugdbeweging mogelijk maken

Tussen Hof De Bist en de woonwijk Mariaburg ligt een lokaal van de plaatselijke jeugdbeweging. Volgens het huidige gewestplan is dit zone voor dagrecreatie, wat overnachten niet mogelijk maakt. De doelstelling van het RUP is om verblijfsrecreatie wel mogelijk te maken ter hoogte van het lokaal van de jeugdbeweging.

De zone wordt bevestigd in zijn huidige bestemming, namelijk dagrecreatie, maar ter hoogte van het lokaal van de jeugdbeweging aan Hof De Bist wordt verblijfsrecreatie toegestaan. Op deze manier zou de Chiro kunnen overnachten in de lokalen.



Situering en algemene voorschriften

Situering

Het plangebied is gelegen ten noorden van Antwerpen in Ekeren. Het ligt buiten het centrum van het district. In het noorden wordt het studiegebied begrensd door de Kaartse beek, de grens met de gemeente Kapellen. In het oosten vormt de Kapelsesteenweg de grens van het gebied. Het noordelijk deel van het studiegebied behoort tot de wijk Sint-Mariaburg, het zuidelijke deel tot de wijk Donk.

Algemene voorschriften

De doelstellingen van het RUP worden vertaald naar de algemene voorschriften en bijzondere voorschriften per bestemmingszone en overdrukzone. De algemene voorschriften gelden voor het volledige plangebied van dit RUP. Ze omvatten onder andere de harmonieregel, het referentiebeeld en de overgangsmaatregelen voor zaken of gebouwen die nu nog niet beantwoorden aan het RUP.

De harmonieregel zorgt ervoor dat wijzigingen in het straatbeeld en de inbreng van nieuwe woningen in harmonie zijn met de naburige panden en de stedelijke context. Het gaat onder meer om de gevelopbouw, de dakvorm, het aantal bouwlagen en het materiaalgebruik. Het referentiebeeld wordt bepaald door het gevelbeeld van de aanpalende panden. Wanneer het pand onderdeel is van een koppelbebouwing of geheel van gelijke panden wordt enkel de andere koppelwoning of het geheel als referentiebeeld genomen. In alle andere gevallen worden zeven panden links en zeven panden rechts meegenomen.

In de bijzondere voorschriften worden de verschillende bestemmings- en overdrukzones beschreven. De bestemmingszones zijn zones met een specifieke bestemming en daaraan verbonden richtlijnen. Overdrukzones zijn delen van een bestemmingszone waarvoor aanvullende richtlijnen gelden.

Vijf bestemmingszones

De bijzondere voorschriften gelden enkel in de bestemmingszone waarvoor ze van toepassing zijn. De vijf zones zijn:

- 1. zone voor wonen:** uitsluitend gericht op een residentiële invulling.
- 2. zone voor wonen - woonpark:** hoofdzakelijk vrijstaande bebouwing op grote percelen die deel uitmaken van een parklandschap met hoogstammige bomen.
- 3. zone voor detailhandel:** ondernemingen die verenigbaar zijn met de aanpalende zones, die geen hinder of gevaarrisico inhouden voor de omgeving en geen overmatig autoverkeer genereren.
- 4. zone voor groen:** groen en waterbuffering – bestemd voor de buffering van water en als overgangsgebied.
- 5. zone voor dagrecreatie:** de huidige zone voor dagrecreatie blijft, maar krijgt er een overdruk bij.

Zes overdrukzones

Overdrukzones zijn de zones waarop een aanpassing van de voorschriften voor de bestemmingszone gelden. De zes overdrukzones zijn:

- 1. indicatief – water:** waterloop met aan weerszijden een reservatiestrook. Dat is de zone van 5 meter die noodzakelijk is voor het onderhoud aan de waterloop.
- 2. detailhandel:** winkelkern langs de Kapelsesteenweg met kleinschalige detailhandel, horeca en diensten met een maximale oppervlakte van 1500m² op de gelijkvloerse en de eerste verdieping samengeteld.
- 3. monumenten:** alle panden en bijhorende buitenruimten die geselecteerd zijn als monument.
- 4. waardevol erfgoed:** alle panden en bijhorende buitenruimten met hoge erfgoedwaarde.
- 5. inbreidingsgebieden:** de drie bouwblokken die na ontwerpend onderzoek werden aangeduid als zones voor woonverkaveling.
- 6. zone voor verblijfsrecreatie:** toegestaan ter hoogte van het lokaal van de jeugdbeweging aan Hof De Bist.

Meer info vindt u online via: www.antwerpen.be/rupmariaburg.