

10 BIJLAGE: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Onderstaande voorschriften betreffen een gecoördineerde versie van de Stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Nieuw Zuid. De herziening zoals beschreven in 2.1 is daarbij ingevoegd in de voorschriften zoals onderdeel van het RUP Nieuw Zuid dat definitief werd vastgesteld door de gemeenteraad in juli 2014.

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 van de stad Antwerpen
Categorie 1. Wonen	Art 1 zone voor centrumfuncties (Ce1) Art 2 zone voor centrumfuncties (Ce2) Art 3 zone voor centrumfuncties (Ce3)
Categorie 7. Overig groen	Art 4 zone voor groen – Wadipark (Gr1)
Categorie 8. Lijninfrastructuur	Art 5 zone voor publiek domein (Pu1) Art 6 zone voor publiek domein (Pu2)

1.2 Bestaande in hoofdzaak vergunde en vergund geachte niet-verkrotte gebouwen

De bestaande in hoofdzaak vergunde en niet-verkrotte gebouwen die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP mogen binnen het bestaande bouwvolume verbouwd en gerenoveerd worden.

Uitbreiding van deze gebouwen in tegenstrijd met de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP is niet toegelaten tenzij anders vermeld in de specifieke stedenbouwkundige voorschriften.

Bij herbouw of nieuwbouw van een deel of van het volledige gebouw, moeten de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP gerespecteerd worden tenzij anders vermeld in de specifieke stedenbouwkundige voorschriften.

1.3 Werken van algemeen belang

De aanleg van groene en verharde openbare ruimte, 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 desbetreffend 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 Warmtenet

Alle gebouwen die langs het warmtetracé liggen in de zones Ce1 en Gr1 dienen verplicht aan te sluiten op het warmtenet. Het warmtenet voorziet in ruimteverwarming en warm tapwater.

Deze verplichting geldt niet voor bestaande gebouwen (toestand voor de in werking treding van het RUP) en niet voor de sites van de Federale politie en Agentschap Wegen en Verkeer Antwerpen.

1.5 Duurzame stedenbouw

Het plangebied moet waterneutraal zijn. De afvoer van huishoudelijk afvalwater dient volledig gescheiden te zijn van hemelwaterafvoer. Hemelwater wordt eerst opgevangen voor hergebruik. Het overschot mag infiltreren naar de ondergrond of opgevangen worden in een tijdelijke waterberging. Enkel bij extreme neerslag mag het neerslagoverschot afstromen via vertraagde afvoer. Ingrepen mogen de bestaande waterhuishouding niet negatief beïnvloeden.

Er wordt een systeem met wadi's uitgebouwd. De wadi's in Ce1 mogen gemiddeld 2 x per jaar overstorten in één of meerdere wadi's in het wadipark (Gr1). Deze laatste mogen enkel om de 20 jaar overstorten naar het stedelijke hemelwaterafvoer- of het rioolnetwerk.

Werken moeten resulteren in een gesloten bodembalans binnen het plangebied indien de kwaliteit van de grond dit toelaat. Dit houdt in dat de uitgegraven grond binnen het plangebied blijft voor zoverre dit kan rekening houdend met de grondmechanische eigenschappen en vervuilingsgraad.

Het vergroenen van het plangebied is een algemene doelstelling. Door behoud van bestaande vegetatie en voorgroenen dient deze doelstelling te worden gerealiseerd. De soortenkeuze en locatie van groenelementen moet kaderen binnen een globale zone-overschrijdende visie op landschappelijke inrichting. Er moet worden gekozen voor streekeigen inheemse soorten afgestemd op de zanderige bodem.

In geval van behoud van bestaande vegetatie mag er geen verandering zijn in druk, bodemgesteldheid en waterhuishouding in de invloedzone van betreffende vegetatie (deze is bepaald ten opzichte van de kroonprojectie) tijdens de werffase en nadien.

Bij elke vergunningsaanvraag moet de bestaande vegetatie in kaart worden gebracht en de geplande ingrepen worden gekaderd binnen de globale visie op landschappelijke inrichting.

De inrichting van openbare wegen moet aangepast zijn aan de categorisering van betreffende weg en afgestemd zijn op de verschillende weggebruikers. Het STOP-principe moet worden gerespecteerd. Hierbij geldt dat rekening wordt gehouden met de rangorde van de vervoersvormen, die vertrekt vanuit de voetgangers, vervolgens fietsers, openbaar vervoer en pas in laatste instantie de personenwagen.

Leesbaarheid en verkeersveiligheid zijn aspecten die bij de inrichting doorvertaald moeten worden.

1.6 Duurzaam bouwen

Esthetisch en architectonisch verantwoorde materialen dienen toegepast te worden die een duurzame en degelijke constructie en afwerking van de gebouwen

garanderen en een architectuur met een hoge beeldwaarde en hedendaags karakter bewerkstelligen.

De draagstructuur moet erop voorzien worden om flexibel ingevuld te kunnen worden in die zin dat in geval van bovengronds inpandig parkeren de verdiepingshoogte afgestemd moet zijn op de mogelijkheid om het gebouw op termijn een andere functionele invullingen te geven.

1.7 Maatregelen in functie van akoestiek en lucht

Op het vlak van inplanting, gevelopbouw en isolatie worden de nodige maatregelen genomen om de negatieve effecten ten gevolge van luchtverontreiniging en de geluidsbelasting voor kwetsbare functies (zoals wonen, scholen, kinderopvang of waar een groot aantal mensen werken of verblijven) te minimaliseren.

Parallel aan deze maatregelen kunnen landschappelijke ingrepen gebeuren ten voordele van de akoestische kwaliteit van de woonwijken, de groenzones en het publiek domein.

1.8 Hoogbouw

In geval van hoogbouw moet bij de inrichtingsstudie (zie Bijzondere voorschriften) een hoofdstuk gewijd worden aan de hoogbouw en aangetoond worden hoe wordt geanticipeerd op aspecten met betrekking tot locatiegeschiktheid (met name windhinder, windgevaar, schaduwwerking en geluidsoverlast) en tot architecturale geschiktheid (beeldkwaliteit, verblijfskwaliteit, akoestiek, wind en licht).

1.9 Terminologie

Aaneengesloten bebouwing:

Bebouwingswijze waarbij het hoofdgebouw twee gemene muren of wachtgevels of beiden heeft.

Appartement:

Zelfstandige woning in een meergezinsgebouw of een gemengd gebouw.

Balkon:

Uitkragend terras.

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.).

Beeldkwaliteitplan:

Samenhangend pakket van intenties, aanbevelingen en/of richtlijnen voor het veiligstellen, creëren en/of verbeteren van de beeldkwaliteit in een welbepaald gebied. Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld voor verschillende schaalniveaus de uitgangspunten aan voor de architectonische, stedenbouwkundige en/of landschappelijke ontwikkelingen. Het is een gebiedsgericht referentiekader voor de kwaliteitsbewaking van stedenbouwkundige plannen.

Beheer:

Beheer houdt in dat voorschriften worden opgemaakt die gericht zijn op het behoud van de ruimtelijke voorwaarden die gecreëerd zijn door bestemming en inrichting. Beheren kan ook omschreven worden als zijnde gericht op het behoud van de optimale ruimtelijke voorwaarden voor het goed functioneren van de toegelaten activiteiten en het vrijwaren van de ruimtelijke karakteristieke elementen en eigenschappen van het gebied.

Bigger & cheaper:

Een niet-verwarmde en niet-geïsoleerde buitenruimte van maximaal 3 meter diep in uitbreiding van een woning die eventueel middels dak

en wanden afgesloten kan worden.

De bigger & cheaper bevindt zich buiten het verwarmde volume en/of de geïsoleerde gevel.

Materiaalgebruik en verschijningsvorm moeten afgestemd zijn op de architectuur van het gebouw waartoe ze behoren.

De bigger & cheaper wordt niet in beschouwing genomen bij de berekening van de bruto bovengrondse vloeroppervlakte en niet bij het bepalen van de bouwdiepte van het gebouw.

Bijgebouw:

Op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm 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 en uitbouwen, exclusief 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 de maximaal toegelaten bouwhoogte.

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.

Collectief (adj.):

Privaat en gemeenschappelijk toegankelijk voor een specifieke groep.

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:

1. van commerciële aard;
2. van de vrije beroepen;
3. van het ambacht.

Doorgang:

Publiek toegankelijke verbinding voor niet-gemotoriseerd verkeer.

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

Eengezinsgebouw (huis):

Gebouw bestaande uit één zelfstandige woning, waarbij de woning samenvalt met het volledige gebouw.

Footprint:

Grondoppervlakte van een gebouw of projectie van de grondoppervlakte in geval het een gebouw betreft dat zich boven het maaiveld bevindt.

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.

Gebouw:

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

Gemengd gebouw:

Gebouw waarin meerdere functies ondergebracht zijn.

Gelijkvloers:

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

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.

Gevelvlak:

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

Georganiseerde sport:

Sport in clubverband gekoppeld aan één of meerder locaties waar

specifieke infrastructuur voor het beoefenen van deze sport en het bijhorend verenigingsleven is gelocaliseerd.

Groendak:

Dak dat volledig voorzien is van een substraatlaag of teelaarde en groen.

Groene ruimte:

Niet-bebouwde private of openbare ruimte (uitgezonderd paden en straten) tussen gebouwen met overwegend groen karakter of met de uiterlijke kenmerken van een park

Grondgebonden woning:

Woning met private toegang tot het maaiveld.

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

Haag:

Lijnvormige aanplanting van houtige gewassen met compacte structuur. Hagen worden met een korte omlooptijd geschoren of geknipt, in tegenstelling tot heggen die breed uitgroeien.

Half-open bebouwing:

Bebouwingswijze waarbij het hoofdgebouw slechts één gemene muur of wachtgevel heeft.

Handel:

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

Hoogbouw:

Gebouw van 50 meter hoog of hoger. Technische installaties, schouwen, ... vallen niet onder hoogbouw

Hoogstammige boom:

Boom die op 1,50 m hoogte een stamomtrek heeft van de dikste stam van minstens 50 cm of waarvan de centrale stam minstens 3,50 m hoog is. Hoogstammige fruitbomen worden gelijkgesteld met hoogstammige bomen.

Hotel:

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

hotelvergunning bezit.

Houtige mantel:

Strook bestaande uit houtige beplantingssoorten van minimaal 5 meter breed en maximaal 3 meter hoog.

Infiltratievoorziening:

Voorziening voor het doorsijpelen van hemelwater in de bodem.

Inheemse beplanting:

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

Inrichten:

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

Inrichtingsstudie:

Bijkomend inrichtingsdocument bij het aanvraagdossier voor een vergunning in een groter gebied waarvan de inrichting nog niet gedetailleerd is in een ruimtelijk uitvoeringsplan

Insprong:

Terugspringend bouwdeel ten opzichte van het gevelvlak of dakvlak.

Kantoor:

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

Kantoorgebouw:

Gebouw dat hoofdzakelijk gebruikt wordt als kantoor.

Grootschalig kantoorgebouw: de bruto-vloeroppervlakte is groter of gelijk aan 1500m²

Kleinschalig kantoorgebouw: de bruto-vloeroppervlakte is kleiner dan 1500m²

Kelder:

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

Kopgebouw:

Gebouw aan het begin of het einde van een aaneengesloten rij van bebouwing met een extra voorgevel.

Kroonlijst:

Horizontale gevelbeëindiging.

Kroonlijsthoogte:

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

Kruidige zoom:

Strook van minimum 2,5 meter breed bestaande uit kruidachtige planten.

Lawaaisporten:

Geluidproducerende sporten met hinder op vlak van geluid zoals autosport, motorsport, gemotoriseerde (model-)vliegsport, karting, quad, trial (4x4), waterscooters en schietsport.

Maaiveld:

Het afgewerkte bouwterrein.

Materiaaleigen kleur:

De oorspronkelijke kleur van betreffend materiaal (niet-geverfde of behandelde toestand).

Meergezinsgebouw:

Gebouw waarin minimum twee woningen zijn ondergebracht.

Nieuwbouw:

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

Nutsvoorziening:

De elektriciteitsvoorziening, infrastructuur voor zuivering van afvalwater, infrastructuur voor verwerking van afval, gasvoorziening, watervoorziening, communicatie-infrastructuur en infrastructuur voor collectieve warmtevoorziening en/of koeling.

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

Pad:

Verbinding voor langzaam verkeer en eveneens toegankelijk voor hulpdiensten.

Panorama:

Zicht (rechtstreeks uitzicht door een raam) op de Schelde en/of Scheldekaaien, een park, een groene ruimte of het uitzicht vanuit een toren.

Park:

Een groene ruimte waar bij de aanleg, de inrichting en het beheer sociaal-recreatieve en/of esthetische overwegingen overheersen en waar gelijktijdig verschillende andere functies kunnen worden vervuld.

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.

Parksetting :

Vrijstaande inplanting van gebouwen in een groene ruimte of park

Paviljoen:

Vrijstaand autonoom gebouw of bijgebouw, meestal licht geconstrueerd.

Perceel:

Afgedeelde 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.

Private buitenruimte:

Buitenruimte die ter beschikking staat van de bewoners van één woning.

Publiek (adj):

Voor iedereen toegankelijk.

Publiek domein:

Ruimte, die voor iedereen toegankelijk is.

Reca:

Verzamelnaam voor cafés en restaurants.

Rijwoning:

Grondgebonden woning binnen een aaneengesloten of half-open bebouwing.

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.

Scheidingsmuur:

Muur die twee eigendommen van elkaar scheidt.

Socio-culturele voorziening:

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

STOP-principe:

- zoveel mogelijk Stappen,
- Trappen (fiets),
- het Openbaar en collectief vervoer gebruiken,
- en daarna pas de Personenwagen inzetten.

Straatbeeld:

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

Straatwand:

De samenvoeging van alle voorgevels tussen twee straathoeken.

Striga:

De striga is een afgebakende zone die wordt behandeld als operationele eenheid. De striga wordt in principe begrensd door 2 paden (waarvan één deel uitmaakt van de striga en de andere niet) en heeft een erfonsluitende straat als as.

TAW (Tweede Algemene Waterpassing):

De referentiehoogte waartegenover hoogtemetingen in België worden uitgevoerd.

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.

Toren:

Hoogbouw met een bouwhoogte van minimum 60 meter en maximum 80 meter.

Tuin:

Onbebouwde buitenruimte, met inbegrip van zaken die tot de vaste tuininrichting behoren.

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.

Uitsprong:

Vooruitstekend bouwdeel ten opzichte van het gevelvlak of dakvlak.

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 40% 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.

Vloeroppervlakte:

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

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 en met uitzondering van balkons en bigger & cheaper.

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 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 vluchtrappen aan de buitenzijde van het gebouw.

Voorgevel:

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

Voorgevelbouwlijn:

Lijn waarop een voorgevel van een gebouw is geplaatst of geplaatst kan worden. De voorgevelbouwlijn valt samen met de rooilijn als er geen voortuinstrook aanwezig is. Anders is de voorgevelbouwlijn de grenslijn tussen de voortuinstrook en de bouwstrook.

Voortuinstrook:

Strook grond tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn.

Vrije hoogte:

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

Wachtgevel:

Gedeelte van de scheidingsmuur waartegen het gebouw op het aangrenzende perceel aangebouwd kan worden.

Wadi:

Voorziening voor de infiltratie van regenwater. Een wadi is een laagte waarin het regenwater zich kan verzamelen en in de bodem kan infiltreren. Meestal is een wadi beplant met gras of biezengras. Een wadi helpt verdroging van de bodem tegen te gaan, vormt een buffer bij overvloedige regenval en draagt bij tot de zuivering van het water.

Windhinder :

Windhinder houdt ongemakken in zoals wapperende kleding, verwaaiende haren, moeilijkheden om bv een krant te lezen enzovoort.

Windgevaar :

Windgevaar heeft betrekking op evenwichtsverlies en de onmogelijkheid om rechtop te blijven staan of verder te lopen.

Woning:

Ruimte, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk gezin.

Zone:

Een op plan omliggend 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.

2 BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1: Zone voor Centrumfuncties (Ce1)

1.1 Bestemming

De zone is bestemd voor een combinatie van functies die typerend zijn voor het stadscentrum.

Toegelaten functies zijn:

- wonen
- detailhandel met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 200 m² per entiteit mits wordt voldaan aan volgende voorwaarde: enkel toegelaten op het gelijkvloers en eventueel bijkomend op een aansluitende verdieping, indien beide verdiepingen rechtstreeks verbonden zijn met elkaar.
- detailhandel met een bruto-vloeroppervlakte tussen 200 m² en 1500 m² per entiteit mits wordt voldaan aan volgende voorwaarden : situering aan en toegankelijk vanaf de binnenstraat of de zonegrens met Publiek domein (Pu1 of Pu2) én huisvesting op het gelijkvloers en eventueel bijkomend op een aansluitende verdieping wordt gehuisvest, indien beide verdiepingen rechtstreeks verbonden zijn met elkaar.
- reca met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 200 m² per entiteit en gehuisvest op het gelijkvloers. Bijkomende huisvesting op een aansluitende verdieping is toegestaan indien deze rechtstreeks verbonden is met de ruimte op het gelijkvloers.
- reca uitgezonderd dansgelegenheden en/of feestzalen met een bruto-vloeroppervlakte tussen 200 m² en 1500 m² per entiteit en indien gesitueerd aan en toegankelijk vanaf de binnenstraat, de zonegrens met het Wadipark (Gr1) of de zonegrens met Publiek domein (Pu1 of Pu2) én gehuisvest op het gelijkvloers. Bijkomende huisvesting op een aansluitende verdieping is toegestaan indien deze rechtstreeks verbonden is met de ruimte op het gelijkvloers.
- reca uitgezonderd dansgelegenheden en/of feestzalen met een bruto-vloeroppervlakte tussen 200 m² en 1500 m² per entiteit mits wordt voldaan aan volgende voorwaarden: huisvesting op de bovenste laag in een toren en bereikbaar vanaf het maaiveld via een aparte toegang die uitsluitend voor de betreffende zaak dient.
- dansgelegenheden en/of feestzalen met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 1000 m² per entiteit in zoverre geluidsoverlast ten aanzien van de omgeving wordt vermeden en mits wordt voldaan aan volgende voorwaarden: situering langs de binnenstraat, de zonegrens met het Wadipark (Gr1) of de zonegrens met Publiek domein (Pu1 of Pu2) én huisvesting op het gelijkvloers en eventueel bijkomend op een aansluitende verdieping, indien beide verdiepingen rechtstreeks verbonden zijn met elkaar.
- toeristische logies

- kantoren, diensten en vrije beroepen met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 1500 m² per gebouw. De oppervlaktebeperking geldt niet in geval van situering in de balken en inclusief de torens die deel uitmaken van de balken.
- ateliers met een bruto- vloeroppervlakte kleiner dan 200 m² per entiteit in zoverre deze op de gelijkvloerse verdieping worden gehuisvest en eventueel bijkomend op een aansluitende verdieping indien beide verdiepingen rechtstreeks verbonden zijn met elkaar
- gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut
- socio-culturele voorzieningen
- recreatieve voorzieningen
- groene en/of verharde publieke en private ruimte
- parkeren

Niet toegelaten functies zijn:

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

1.2 Inrichting

1.2.1 Algemeen niveau van de wijk

Het algemeen niveau van de wijk zal aansluiten op het toekomstig niveau van de Kaaiweg enerzijds en het niveau van het wadipark (variabel rond 7,00 TAW) anderzijds.

Plaatselijk kan het maaiveld in zijn huidige situatie bewaard worden in functie van het behoud van vegetatie.

Voor striga 0 en 1 blijft het huidige peil behouden. In striga 2 wordt de overgang tussen het bestaande en het toekomstige peil van de Kaaiweg opgevangen door gradueel te verhogen naar 8,35 TAW. De andere striga worden opgehoogd tot 8,35 TAW.

Zolang de Kaaiweg niet is heraangelegd en het peil niet verhoogd is, zijn alle ingrepen toegelaten die nodig zijn voor de tijdelijke aansluiting van het openbaar domein op de Kaaiweg (peil toestand voorafgaand aan in werking treding RUP).

1.2.2 Striga en inrichtingsstudie

Deze zone is opgedeeld in acht striga, die elk met een volgnummer in overdruk op het grafisch plan zijn aangeduid.

Voor elke striga moet een globale inrichtingsstudie worden uitgewerkt en bij vergunningsaanvragen gevoegd. Dit geldt niet voor vergunningsaanvragen die geen functiewijziging naar wonen inhouden én geen wijziging van de verhouding bebouwd ten opzichte van onbebouwd in de striga of aan de verhouding van de bouwvolumes betreffen én geen impact hebben op de inrichtingsvisie van betreffende striga.

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. In het bijzonder moeten de duurzaamheidsaspecten, ruimteboekhouding en afstemming op het openbaar domein aan bod komen. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de striga waarbinnen het gelegen is en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van de striga. Indien de vergunningsaanvraag voorafnames doet ten aanzien van een aangrenzende striga of impact hebben op een aangrenzende striga en/of zone, moet ook deze striga en/of zone worden behandeld in de inrichtingsstudie. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

De opgelegde kwantitatieve bepalingen aangaande de gebouwen en de publieke ruimte worden per striga pro rata gekoppeld aan de eigendomstoestand.

Het betreft onderstaande bepalingen.

- De maximale bovengrondse brutovloeroppervlakte per striga bedraagt:
striga 0, 1 en 2 : 114970 m²
striga 3 : 49792 m²
striga 4 : 65008 m²
striga 5 : 45074 m²
striga 6 : 55549 m²
striga 7 : 33534 m²
- Per striga is de aanleg van een publiek toegankelijke speelruimte in open lucht van minstens 300 m² verplicht. Voor striga 1 en 7 geldt deze verplichting niet.
- Per striga is slechts één toren toegelaten. De locaties van de torens zijn aangegeven op het grafisch plan door middel van een coördinaat.
- Het aantal clusterparkings per striga bedraagt minstens 1 en maximum 3.

1.2.3 Gebouwen en constructies

1.2.3.1 Types en afmetingen

De gebouwen in combinatie met het netwerk van straten en paden zorgen voor een open stedelijk weefsel waarbij gesloten bouwblokken aanvullend worden toegestaan. Er worden drie hoofdtypes van gebouwen toegelaten:

- **blokken:** mogen uitsluitend in striga 0, 1, 2, 3, 4, 5 en 6 gerealiseerd worden. Blokken bestaan uit één volume met rechthoekige footprint of meerdere haaks geschakelde al dan niet met elkaar verbonden volumes met rechthoekige footprint en sluiten door hun configuratie aan minstens één zijde met een niet bebouwd binnengebied aan op een straat of een pad. Het aantal bouwlagen bedraagt minimum 4 en maximaal 8 + 1 voor technische installaties. Voor rijwoningen geldt een minimum van 3 bouwlagen. De maximale bouwdiepte per volume met rechthoekige footprint bedraagt 12 meter (exclusief bigger & cheaper) en 16 meter (exclusief bigger & cheaper) indien het gebouw zich tussen twee panorama's bevindt.
- **balken:** mogen uitsluitend in striga 0, 1, 2, 3, 5 en 7 gerealiseerd worden. Balken hebben een rechthoekige footprint. In geval het gebouw een woonfunctie huisvest, bedraagt de maximale bouwdiepte 14 meter (exclusief bigger & cheaper) en 16 meter (exclusief bigger & cheaper) indien het gebouw zich tussen twee panorama's bevindt. Indien in het gebouw geen woonfunctie wordt gehuisvest of in geval van specifieke woonvormen, zoals een verzorgingstehuis en studentenhuisvesting waarbij de individuele woonruimtes een beperkte oppervlakte hebben, bedraagt de maximale bouwdiepte 20 meter. Het aantal bouwlagen bedraagt minimum 4 en maximum 6 + 1 voor technische installaties.
- **Torens:** de torens zijn altijd geïntegreerd in een balk of een blok. De gevelbreedte van betreffende balk of blok is steeds groter dan de gevelbreedte van de toren.
De bouwdiepte van de torens is gelijk aan de bouwdiepte van het blok of de balk waarvan deze toren deel uitmaakt. De vloeroppervlakte per verdieping van de torens bedraagt maximaal 600 m². De vloeroppervlaktebeperking geldt niet voor de torens in striga 0 en 7.
De hoogte van de torens bedraagt minimum 60 meter en maximum 80 meter. De gevels van het gedeelte van een toren dat uitsteekt boven de blok of balk waarvan deze toren deel uitmaakt, moeten niet in het verlengde liggen van de blok of balk in zoverre de projectie van de gevellijnen als uiterste begrenzing wordt gerespecteerd. Insprongen, overkragingen en dergelijke boven de blok of balk waarvan de toren deel uitmaakt, zijn toegelaten binnen het maximaal toegelaten gabariet. Buiten het maximaal toegelaten gabariet worden enkel bigger & cheaper en balkons toegelaten.

In aanvulling op bovenstaande zijn ook volgende types toegelaten:

- Gebouwen met een grotere footprint en gesloten bouwblokken in striga 0 voor alle toegelaten bestemmingen en in de andere striga uitsluitend voor de huisvesting van gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut in de vorm van kantoren, sportinfrastructuur of scholen/kinderdagverblijven. Deze gebouwen worden enkel toegelaten indien aan de overige voorschriften wordt voldaan. De layout van dergelijk gebouw moet garanderen dat in elke werk- en verblijfsruimte natuurlijk licht kan toetreden.
- Op percelen de aan minstens 3 zijden grenzen aan openbaar domein is eveneens de oprichting van paviljoenen in een parksetting toegestaan voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut in zoverre de kleinschaligheid van de gebouwen een meerwaarde betekent voor de specifieke functies die er

gehuisvest worden. Gebruik van de paviljoenen voor in hoofdzaak berging, opslag of het stallen van voertuigen is niet toegestaan.

De verhouding tussen bebouwde oppervlakte en niet-bebouwde oppervlakte bedraagt maximum 1/3.

Wat betreft de inplanting ten aanzien van andere gebouwen geldt dat een tussenafstand gerespecteerd moet worden die minstens gelijk is aan de hoogte van het hoogste gebouw.

De paviljoenen zijn maximaal twee bouwlagen hoog.

In elke gevel moet via gevelopeningen een relatie tussen het gebouw en de omgeving worden gerealiseerd of moet de architectuur van het gebouw middels geleding en materiaalgebruik een dialoog met de omgeving tot stand brengen.

De bouwhoogte is beperkt tot het maximaal aantal toegestane bouwlagen berekend op 4 meter hoogte bruto per laag. In gebouwen met minder bouwlagen kunnen hogere bouwlaaghoogtes gerealiseerd worden in zoverre de theoretisch berekende maximale bouwhoogte niet wordt overschreden.

Bigger & cheaper kunnen enkel waar een panorama is en zijn maximaal 3 meter diep vanaf de gevel. Bigger & cheaper langs de erfontsluitende straten en aan de zonegrens met het wadipark (Gr1) kunnen daarenboven enkel boven de private buitenruimte.

Boven het openbaar domein moet een vrije hoogte van minstens 2,6 meter gegarandeerd worden en zijn bigger & cheaper slechts toegestaan vanaf de eerste verdieping. Langs de kaaien kunnen bigger & cheaper maximaal 1,25 meter boven het openbaar domein uitkragen.

Balkons zijn aan alle gevels toegestaan vanaf de eerste verdieping mits de diepte van het overkragend gedeelte beperkt is tot maximum 1,25 meter. Boven het openbaar domein moet een vrije hoogte van minstens 2,6 meter gegarandeerd worden.

1.2.3.2 Inplanting

De gevellijn van de geïsoleerde gevels van de gelijkvloerse verdieping langs de Kaaien is de rooilijn of de scheidslijn tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen.

De gevellijn van de geïsoleerde gevels langs binnenstraat is de rooilijn of de scheidslijn tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen.

Langs het wadipark (zone Gr1) volgen de geïsoleerde gevels de zonegrens zonder dat een kromming in de gevel wordt opgelegd en in zoverre aan de overige bepalingen kan worden tegemoet gekomen.

De gevellijnen (geïsoleerde gevels) van de gebouwen langs de erfontsluitende straten staan in het verlengde van elkaar.

Voor de geïsoleerde gevels langs de paden geldt dat geïsoleerde gevels tussen twee straten, een pad en een straat of twee paden in het verlengde van elkaar moeten staan.

Insprongen zijn toegelaten in zoverre minstens 2/3 van de geveloppervlakte in het verlengde van de andere gebouwen blijft conform de stedenbouwkundige voorschriften.

De tussenafstanden tussen de torens moeten een evenwichtig verdeling over de wijk garanderen. De langse zijde van de torens staat haaks op de Schelde met uitzondering van de torens in striga 0 en 7.

De torens zijn aangegeven op het grafisch plan middels een coördinaat. Deze coördinaat moet binnen de footprint van de toren vallen.

De 45°-regel volgens zoninval voor het vermijden van schaduwval ten aanzien van gevelopeningen van woningen moet gehanteerd worden.

1.2.3.3 Daken en technische installaties

Platte daken zijn verplicht.

De daken worden ingeschakeld voor de productie van hernieuwbare energie, ingericht als verblijfsruimte of als groen dak aangelegd.

Technische installaties bovenop de gebouwen moeten architecturaal geïntegreerd worden. Hierbij moet rekening gehouden worden met zowel het zicht vanop het openbaar domein als het zicht vanuit de omliggende gebouwen.

1.2.3.4 Bepalingen over woonkwaliteit

Elke woning moet beschikken over een panorama en een private of collectieve buitenruimte in de vorm van een tuin, een daktuin, een terras of een bigger & cheaper met een minimale oppervlakte van $4 \text{ m}^2 + 2 \text{ m}^2$ per slaapkamer per woning en als minimale afmeting 2 meter.

Een private buitenruimte moet rechtstreeks bereikbaar zijn vanuit de woning. Een collectieve buitenruimte moet ofwel direct toegankelijk zijn vanuit de woningen die er op aangewezen zijn, ofwel toegankelijk zijn via een gemeenschappelijke ruimte.

1.2.3.5 Bepalingen over de beleving van de plint vanop het publiek domein

Voor detailhandel geldt dat gevelopeningen in functie van contact met de straat verplicht zijn en een levendige plint moeten garanderen.

Voor reca geldt dat een gebruiksruimte op het gelijkvloers zichtbaar moet zijn vanop het openbaar domein.

1.2.4 Niet-bebouwde delen

1.2.4.1 Algemeen

De niet-bebouwde delen moeten aangewend worden voor de realisatie van private buitenruimte, de aanleg van straten, paden en publieke verblijfsruimten en van een regenwatersysteem bestaande uit wadi's en grachten.

De aanleg van de niet-bebouwde delen moet in staan voor het groene karakter van de wijk.

1.2.4.2 Private buitenruimte en collectieve buitenruimte

In elke private buitenruimte moeten voldoende groenelementen worden voorzien om het groen karakter van betreffend gebied te garanderen. Het kan hierbij gaan om bomen en/of gazon, bodembedekkers en struiken. Een eventuele afscheiding tussen private en publieke buitenruimte (buiten de 16 meter zone rond de erfonthluitende straat of van het pad) moet geïntegreerd worden in de architectuur van betreffend gebouw en voldoende transparant zijn om beide aangrenzende ruimten visueel met elkaar te verbinden.

Langs de Kaaïen en Binnenstraat worden geen private en collectieve buitenruimten toegelaten.

De gebouwen langs de erfonthluitende straat hebben een gemeenschappelijke tuin van 2 meter diep aan de straatzijde. Mits het woningen met een panorama betreft, kunnen ze in de plaats van een gemeenschappelijke tuin een private tuin van 4 meter diep hebben.

De gebouwen aan het wadipark (Gr1) kunnen aan het pad een gemeenschappelijke tuin hebben van 2 meter diep of een private tuin van 4 meter diep.

De gebouwen langs de paden kunnen een private tuin hebben van 4 meter.

Verhardingen in de tuinen zijn enkel toegestaan in functie van een toegangspad of een terras en maximaal 3 meter diep gemeten vanaf de gevel. Een afsluiting van de tuin is toegestaan indien uitgevoerd met struiken of als haag eventueel geflankeerd door draad aan de private zijde. Poortjes zijn toegestaan in zoverre ze afgestemd zijn op de architectuur van het gebouw waartoe ze behoren.

1.2.5 Publieke ruimte, ontsluiting en circulatie

Het circulatiesysteem is opgedeeld in een netwerk voor gemengd verkeer en een netwerk voor louter langzaam verkeer (enkel voetgangers en fietsers). Het netwerk van straten en paden is schematisch aangegeven op het grafisch plan en moet als dusdanig gerealiseerd worden.

De zone wordt ontsloten voor gemengd verkeer via de Kaaiweg. Een ondergeschikte verbinding tussen de wijk en de gedempte zuiderdokken is toegestaan in zoverre dit geen sluipverkeer met zich meebrengt. Het netwerk voor gemengd verkeer bestaat uit een centrale 'binnenstraat' en een reeks van doodlopende erfonthluitende straten die aansluiten op de kaaiweg en de binnenstraat kruisen.

De binnenstraat is tenminste 20 meter breed. Asverspringingen zijn niet toegelaten.

De profielbreedte (de ruimte van geïsoleerde gevel tot geïsoleerde gevel) van de erfonthluitende straten bedraagt 16 meter. Het openbaar domein is tenminste 12 meter breed. De assen zijn vastgelegd op het grafisch plan. Een afwijking van 1 meter aan weerszijden wordt toegestaan. De assen liggen in één rechte lijn en er worden geen asverspringingen toegestaan.

Laden en lossen in functie van de toegelaten detailhandel met bruto-vloeroppervlakte tussen 200m² en 1500m² mag enkel via de Kaai en de binnenstraat gebeuren en moet inpandig worden georganiseerd.

Het netwerk voor louter langzaam verkeer bestaat uit een reeks van paden die aansluiten op de kaaiweg en die de binnenstraat kruisen en uit twee verbindingen parallel aan de kaaiweg / binnenstraat waarvan één gelegen is op de zuidelijke zonegrens.

Het netwerk van paden wordt ingeschakeld in functie van de opvang van hemelwater in de vorm van wadi's en is eveneens toegankelijk voor bepaald gemotoriseerd verkeer met name nooddiensten, onderhoud, afvalophaling en verhuishagens.

De paden zijn enkel toegankelijk voor langzaam verkeer. De paden zijn tenminste 16 meter breed van geïsoleerde gevel tot geïsoleerde gevel. Het openbaar domein is tenminste 8 meter. De assen zijn weergegeven op het grafisch plan. Een afwijking van 5 meter aan weerszijden wordt toegestaan. De assen kunnen verspringen ter hoogte van de binnenstraat.

1.2.6. Parkeren en stallen

Parkeren wordt verplicht geclusterd en inpandig georganiseerd. Parkeerplaatsen op het maaiveld zijn enkel toegelaten langs de openbare weg en voor zover zij het openbaar domein niet domineren.

De toegangen tot de ondergrondse parkings moeten zowel voor auto's als voor voetgangers inpandig worden voorzien. Bovendien moeten de in- en uitgangen voor voetgangers rechtstreeks verbonden zijn met een openbare ruimte. De parkings zijn uitsluitend toegankelijk via de erfonthluitende straten en maximaal via 2 toegangen die uitgeven op het openbaar domein. De inplanting moet zodanig gebeuren dat er wordt voldaan aan de maximale wandelafstand van 70 meter ten aanzien van de woningen enerzijds en dat overbodige belasting van de erfonthluitende straten met gemotoriseerd verkeer wordt vermeden anderzijds.

1.3 Overgangsbepaling Federale politie en AWW

In afwijking van stedenbouwkundige voorschriften voor deze zone, is in Striga 6 en 7 een overgangsmaatregel van toepassing in functie van de gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut die er momenteel aanwezig zijn (Federale politie en Agentschap Wegen en Verkeer van de Vlaamse overheid).

Het betreft een overgangsmaatregel die vervalt op het moment dat de huidige gebruikers, zoals gekend op het moment van inwerkingtreding van dit RUP, de site verlaten.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van betreffende gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten. Het gaat hierbij meer bepaald over het aanpassen en/of uitbreiden van bestaande gebouwen, het oprichten van nieuwe gebouwen, realisatie van constructies en aanleg van verharding en/of beplanting.

Het volume van gebouwen en constructies, de proporties, de verschijningsvorm en de inplanting ervan moeten afgestemd zijn op de bestemming van de zone (zone voor centrumfuncties) en de inrichtingsvoorschriften die van toepassing zijn in zoverre dat dit verenigbaar is met de specifieke functionele eisen verbonden aan betreffende werken, handelingen en wijzigingen.

Ook de inrichting van de niet-bebouwde ruimte moet, in zoverre dat dit verenigbaar is met de specifieke functionele eisen verbonden aan betreffende werken, handelingen en wijzigingen, afgestemd zijn op de bestemming van de zone (zone voor centrumfuncties) en de inrichtingsvoorschriften die van toepassing zijn.

1.4 Overgangsbepaling tijdelijke parking

De tijdelijke inrichting van delen van de zone als bovengrondse parking om de parkeerbehoefte van één striga op te vangen, is toegestaan in zoverre deze landschappelijk worden geïntegreerd.

Artikel 2: Zone voor Centrumfuncties (Ce2)

2.1 Bestemming

De zone is bestemd voor een combinatie van functies die typerend zijn voor het stadscentrum.

Toegelaten functies zijn:

- wonen in zoverre elke woning beschikt over een leefbare private of collectieve buitenruimte in de vorm van een tuin, een daktuin of een terras met een minimale oppervlakte van 4 m² + 2 m² per slaapkamer per woning en als minimale afmeting 2 meter.
- detailhandel met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 1500 m² per entiteit mits situering op het gelijkvloers en eventueel bijkomend op een aansluitende verdieping wordt gehuisvest, indien beide verdiepingen rechtstreeks verbonden zijn met elkaar.
- reca met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 200 m² per entiteit en gehuisvest op het gelijkvloers. Bijkomende huisvesting op een aansluitende verdieping is toegestaan indien deze rechtstreeks verbonden is met de ruimte op het gelijkvloers.
- dansgelegenheden en/of feestzalen met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 1000 m² per entiteit en in zoverre geluidsoverlast ten aanzien van de omgeving wordt vermeden en mits situering op het gelijkvloers en eventueel bijkomend op een aansluitende verdieping, indien beide verdiepingen rechtstreeks verbonden zijn met elkaar.
- toeristische logies
- kantoren, diensten en vrije beroepen
- ateliers met een bruto- vloeroppervlakte kleiner dan 200 m² in zoverre deze op de gelijkvloerse verdieping worden gehuisvest en eventueel bijkomend op een aansluitende verdieping indien beide verdiepingen rechtstreeks verbonden zijn met elkaar
- gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut
- socio-culturele voorzieningen
- recreatieve voorzieningen
- groene en/of verharde publieke en private ruimte

Niet toegelaten functies zijn :

- groothandel
- industrie
- logistiek

- functies die omwille van hun intrinsiek hinderlijk en/of storend karakter niet verenigbaar zijn met de bestemming.

2.2 Inrichting

2.2.1 Algemeen

Bij vergunningsaanvragen moet een inrichtingsstudie voor de gehele zone worden gevoegd. Dit geldt niet voor vergunningsaanvragen die geen wijziging aan de verhouding van de bouwvolumes inhoudt én geen wijziging van de verhouding bebouwd ten opzichte van onbebouwd in de zone betreffen én geen impact hebben op de inrichtingsvisie van de zone. Ook voor aanpassingswerken aan gebouwen opgenomen in de Inventaris bouwkundig erfgoed is geen inrichtingsstudie nodig.

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. In het bijzonder moeten de duurzaamheidsaspecten en de afstemming op de omgeving aan bod komen. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de zone waarbinnen het gelegen is en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van de zone.

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

2.2.2 Bouwblok en gebouwen

2.2.2.1 Plaatsing van de bebouwing

De gebouwen moeten op de zonegrens worden geplaatst en zodanig dat een gesloten bouwblok wordt gerealiseerd. Onderbrekingen in de straatwand zijn toegestaan in zoverre het overwegend gesloten karakter van de straatwand als geheel gerespecteerd wordt.

2.2.2.2 Afmetingen van de gebouwen

De gebouwen bestaan uit minimaal 3 en maximaal 5 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte bedraagt 17 meter langs de Jan Van Gentstraat.

De gebouwen bestaan uit minimaal 3 en maximaal 6 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte bedraagt 20,5 meter langs het park (Gr1) en plein (Pu2).

Afwijking van het minimum aantal lagen is toegelaten in geval dit

vereist is vanuit sectorale regelgeving.

Langs de Jan Van Gentstraat is een zesde bouwlaag (kroonlijsthoogte maximaal 21 meter) toegestaan voor maximum 50% van de grondoppervlakte van betreffend gebouw.

Langs het park (Gr1) en plein (Pu2) is een zevende bouwlaag (kroonlijsthoogte maximaal 24 meter) toegestaan voor maximum 50% van de grondoppervlakte van betreffend gebouw.

Ten aanzien van een gebouw opgenomen in de Inventaris bouwkundig erfgoed geldt dat het verschil in bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

De maximale bouwdiepte exclusief terrassen is afhankelijk van de functie en bedraagt voor wonen 14 meter en andere functies 20 meter. Ook in geval van specifieke woonvormen zoals een verzorgingstehuis en studentenhuysvesting waarbij de individuele woonruimtes een beperkte oppervlakte hebben, mag de bouwdiepte maximum 20 meter bedragen.

Bij nieuwbouw of verbouwing met wijziging van het bouwvolume van gebouwen grenzend aan een gebouw opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed, geldt dat aangesloten moet worden op de bouwdiepte van het gebouw opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed.

Platte daken zijn verplicht, met uitzondering van de gebouwen opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed en aansluiting op deze gebouwen, en worden ingeschakeld voor de productie van hernieuwbare energie, ingericht als verblijfsruimte of als groen dak aangelegd.

Technische installaties bovenop de gebouwen moeten architecturaal geïntegreerd worden en geïntegreerd in de bovenste bouwlaag. Hierbij moet rekening gehouden worden met zowel het zicht vanop het openbaar domein als het zicht vanuit de omliggende gebouwen.

2.2.2.3 Bepalingen over de beleving van de plint vanop het publiek domein

Voor detailhandel geldt dat gevelopeningen in functie van contact met de straat verplicht zijn en een levendige plint moeten garanderen.

Voor reca geldt dat een gebruiksruimte op het gelijkvloers zichtbaar moet zijn vanop het openbaar domein

2.2.3 Niet-bebouwde ruimte

De niet-bebouwde ruimte en de beplanting van de aanwezige binnenplaatsen en tuinen moeten bewaard blijven. Bij verbouwingen moet het percentage niet-bebouwde ruimte/bebouwde ruimte per perceel vergroten of gelijk blijven.

Voor nieuwbouw moet een oppervlakte van minimum 15% van de perceelsoppervlakte voorzien worden als onbebouwde ruimte.

Uitzonderingen worden enkel toegestaan op hoekpercelen. In deze gevallen wordt de oppervlakte onbebouwde ruimte vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen.

2.2.4 Parkeren en stallen

Parkeren mag uitsluitend inpandig, al dan niet ondergronds, worden georganiseerd. In uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen in functie van betreffend gebouw, mogen ook parkeerplaatsen voor andere gebouwen in het bouwblok en ter vervanging van de bestaande parking in Ce2 en Gr1 (in open lucht en op maaiveldniveau) worden gerealiseerd.

De in- en uitgangen voor voetgangers moeten in dat geval rechtstreeks verbonden zijn met een openbare ruimte. De toegangen tot ondergrondse parkings voor auto's mogen niet gerealiseerd worden aan de zonegrenzen met GR1 en Pu2.

2.3 Specifiek voorschrift: parking (aanduiding op het grafisch plan in overdruk)

De zone hiertoe in overdruk aangeduid op het grafisch plan mag als overgangsmaatregel tijdelijk als parking in open lucht en op maaiveldniveau ingericht en gebruikt worden.

Deze overgangsmaatregel vervalt op het moment dat de bebouwing boven de zone voor parking wordt gerealiseerd. Nadien moet deze zone integraal worden ingericht conform de stedenbouwkundige voorschriften.

Artikel 3: Zone voor Centrumfuncties (Ce3)

3.1 Bestemming

De zone is bestemd voor een combinatie van functies die typerend zijn voor het stadscentrum.

Toegelaten functies zijn:

- wonen in zoverre elke woning beschikt over een leefbare private of collectieve buitenruimte in de vorm van een tuin, een daktuin of een terras met een minimale oppervlakte van 4 m² + 2 m² per slaapkamer per woning en als minimale afmeting 2 meter.
- detailhandel met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 1500 m² per entiteit en mits gesitueerd op het gelijkvloers en eventueel bijkomend op een aansluitende verdieping wordt gehuisvest, indien beide verdiepingen rechtstreeks verbonden zijn met elkaar.
- reca met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 200 m² per entiteit en gehuisvest op het gelijkvloers. Bijkomende huisvesting op een aansluitende verdieping is toegestaan indien deze rechtstreeks verbonden is met de ruimte op het gelijkvloers.
- dansgelegenheden en/of feestzalen met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 1000 m² per entiteit en in zoverre geluidsoverlast ten aanzien van de omgeving wordt vermeden en mits situering op het gelijkvloers en eventueel bijkomend op een aansluitende verdieping, indien beide verdiepingen rechtstreeks verbonden zijn met elkaar. Van de laatste voorwaarde mag afgeweken worden indien er een aparte toegang is vanaf het maaiveld die uitsluitend voor de betreffende zaak dient.
- toeristische logies
- kantoren, diensten en vrije beroepen met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 1500 m² per gebouw.
- ateliers met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 200 m² per entiteiten en in zoverre deze op de gelijkvloerse verdieping worden gehuisvest en eventueel bijkomend op een aansluitende verdieping indien beide verdiepingen rechtstreeks verbonden zijn met elkaar
- gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut
- socio-culturele voorzieningen
- recreatieve voorzieningen
- groene en/of verharde publieke en private ruimte

Niet toegelaten functies zijn :

- groothandel
- industrie

- logistiek
- functies die omwille van hun intrinsiek hinderlijk en/of storend karakter niet verenigbaar zijn met de bestemming.

3.2 Inrichting

3.2.1 Algemeen

Voor de zone moet een globale inrichtingsstudie worden uitgewerkt. Bij vergunningsaanvragen wordt deze inrichtingsstudie gevoegd. Dit geldt niet voor vergunningsaanvragen die geen wijziging aan de verhouding van het bouwvolume inhoudt én geen wijziging van de verhouding bebouwd ten opzichte van onbebouwd in de zone én geen impact hebben op de inrichtingsvisie van de zone. 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. In het bijzonder moeten de duurzaamheidsaspecten en de afstemming op het openbaar domein aan bod komen. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de zone en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van de zone.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

3.2.2 Gebouwen

3.2.2.1 Types en inplanting

Wat betreft types en inplanting is er een vrije keuze tussen een gesloten bouwblok bestaande uit rijwoningen en/of andere gebouwen van het type gesloten bebouwing (gemengde invulling of louter wonen in de vorm van meergezinsgebouwen) of één of meerdere vrijstaande gebouwen in een parksetting.

Bijgebouwen zijn niet toegelaten.

3.2.2.2 Afmetingen

De bbvo bedraagt maximaal 18.090 m².

De bouwdiepte (exclusief terrassen) bedraagt maximaal 16 meter voor woonfuncties. Voor andere functies bedraagt de maximale bouwdiepte 20 meter. Ook in geval van specifieke woonvormen zoals

een verzorgingstehuis en studentenhuysvesting waarbij de individuele woonruimtes een beperkte oppervlakte hebben, mag de bouwdiepte maximum 20 meter bedragen.

In geval van gesloten bebouwing bestaan gebouwen uit minimaal 3 en maximaal 5 bouwlagen. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 17 meter. Een zesde bouwlaag (kroonlijsthoogte maximaal 21 meter) is toegestaan voor maximum 50% van de grondoppervlakte van betreffend gebouw. Langs de Kaaiweg bedraagt de bouwhoogte minimum 4 en maximum 6 lagen (kroonlijsthoogte maximaal 21 meter).

In geval van hoogbouw bedraagt de maximale bouwhoogte 50 meter.

De 45°-regel volgens zoninval voor het vermijden van schaduwval ten aanzien van gevelopeningen van woningen moet gehanteerd worden.

De dakvorm is vrij te kiezen. Platte daken worden ingeschakeld voor de productie van hernieuwbare energie, ingericht als verblijfsruimte of als groen dak aangelegd.

Technische installaties bovenop de gebouwen moeten architecturaal geïntegreerd worden in de bovenste bouwlaag. Hierbij moet rekening gehouden worden met zowel het zicht vanop het openbaar domein als het zicht vanuit de omliggende gebouwen.

3.2.2.3 Bepalingen over de beleving van de plint vanop het publiek domein

Voor detailhandel geldt dat gevelopeningen in functie van contact met de straat verplicht zijn en een levendige plint moeten garanderen.

Voor reca geldt dat een gebruikruimte op het gelijkvloers zichtbaar moet zijn vanop het openbaar domein

3.2.3 Niet-bebouwde ruimte

De niet-bebouwde delen moeten aangewend worden voor de realisatie van private buitenruimte of publieke ruimte. Maximaal 1/3 van de niet bebouwde ruimte mag verhard worden.

Een eventuele afsluiting van de niet-bebouwde ruimte aan de straatzijde is maximaal 1,2 meter hoog en uitgevoerd met struiken of als haag eventueel geflankeerd door draad aan de binnenzijde.

3.2.4 Parkeren en stallen

Parkeren wordt verplicht geclusterd en inpandig georganiseerd. De toegangen tot de parking dienen zowel voor auto's als voor voetgangers inpandig te worden voorzien.

Slechts één parking is toegestaan in deze zone. Deze parking sluit op maximaal 2 plaatsen aan op het openbaar domein

Artiktel 4: Zone voor groen – Wadipark (Gr1)

4.1 Bestemming

De zone is bestemd voor park. Enkel natuurbehoud- en ontwikkeling en recreatief gebruik zijn toegelaten.

Als nevenbestemming mag de zone gebruikt worden voor tijdelijke waterberging en infiltratie.

Het tijdelijk gebruik van de zone voor evenementen is toegelaten in zoverre de parkfunctie van de zone niet in het gedrang wordt gebracht.

Parkeren is enkel toegelaten in de daartoe op het grafisch plan aangeduide zone.

Niet toegelaten zijn :

- de inrichting en het gebruik als wedstrijdterrein voor georganiseerde sport
- de inrichting en het gebruik voor lawaaispoorten

In de gebouwen zijn volgende bestemmingen toegelaten:

- gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- socio-culturele voorzieningen
- recreatie
- reca

4.2 Inrichting

4.2.1 Algemeen

De zone moet ingericht worden als een relatief open en reliëfrijk landschap met inheemse planten. De grotendeels grasrijke begroeiing moet worden afgewisseld met bloemrijke bermen en heester- en boomgroepen. De heester- en boomgroepen zijn telkens voorzien van een kruidige zoom en houtige mantel tenzij de aangrenzende open ruimte smaller is dan 25 meter. De heester- en boomgroepen bestaan uitsluitend uit onderstaande voorkeurssoorten en aanvullende soorten.

Voorkeurssoorten:

- Hippophae rhamnoides (Duindoorn)
- Prunus padus (Vogelkers)
- Rhamnus cathartica (Wegedoorn)

- Rosa rubiginosa (Eglantier)

Aanvullende soorten:

- Acer campestre (Spaanse aak)
- Betula pendula (Ruwe berk)
- Betula pubescens (Zachte berk)
- Cytisus scoparius (Brem)
- Frangula alnus (Sporkehout)
- Fraxinus excelsior (Gewone es)
- Ligustrum vulgare (Wilde liguster)
- Quercus robur (Zomereik)
- Salix alba (Schietwilg)
- Salix caprea (Boswilg)
- Salix cinerea (Gauwe wilg)
- Salix repens (Kruipwilg)
- Sambucus nigra (Gewone vlier)
- Sorbus aucuparia (Wilde lijsterbes)

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, voor de verbinding tussen de site van de Federale politie en AWW enerzijds en de R1 anderzijds en voor tijdelijke evenementen.

Eventuele voorzieningen voor tijdelijke waterberging, infiltratie en bufferende (o.a. akoestische) maatregelen zijn enkel toegelaten indien ze landschappelijk deel uitmaken van het parkontwerp en het functioneren van het park niet nefast beïnvloeden.

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

Alle ingrepen moeten kaderen in een globale inrichtingsvisie voor de zone met aandacht voor landschappelijke kwaliteit, gebruikswaarde, belevingswaarde, ecologische waarde, veiligheid en toegankelijkheid.

Bij vergunningsaanvragen wordt deze visie in de vorm van een inrichtingsstudie gevoegd. 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 de

zone en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van de zone en de samenhang met de inrichting van de strategische ruimte Groene Singel. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan verwijzen naar een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

4.2.2 Gebouwen

In deze zone mogen enkel gebouwen worden opgetrokken in functie van onderhoud, sanitair, gemeenschapsvoorzieningen, recreatie, reca en kleinschalige sociale en/of culturele activiteiten die beter in de parkomgeving thuishoren dan in de aangrenzende zones voor centrumfuncties. Ook de bouw van een warmtecentrale met schouw al dan niet met bijhorende ondersteunende of educatieve ruimten is toegelaten.

In totaal zijn er maximum 4 afzonderlijke gebouwen toegestaan waarvan één warmtecentrale en 3 paviljoenen.

Elk paviljoen mag niet groter zijn dan 1000 m³. Een tussenafstand van minstens 80 meter ten aanzien van de zonegrens moet worden gerespecteerd.

Het maximaal bouwvolume van de warmtecentrale is beperkt tot 4000 m³. Voor de warmtecentrale gelden geen afstandsbepalingen.

De inplanting, het volume en de architecturale uitwerking van de paviljoenen en de warmtecentrale moeten erop gericht zijn om een minimale visuele impact op de parkomgeving met zich mee te brengen. De dakvorm is vrij. Technische installaties op het dak zijn niet toegestaan en in geval van platte daken moeten deze groen uitgevoerd worden.

Enkel het gebruik van sobere en/of materiaaleigen kleuren is toegestaan.

4.2.3 Niet-bebouwde ruimte

Verhardingen moeten beperkt worden tot maximaal 20% van de oppervlakte van de zone en mogen enkel worden aangelegd in functie van het aansluitingscomplex en voor paden, ontsluiting van de gebouwen, terrassen, sport & spel en de parking in zoverre wordt tegemoet gekomen aan betreffende voorschriften. Enkel het gebruik van sobere en/of materiaaleigen kleuren is toegestaan.

De niet verharde delen in deze zone moeten integraal ingezaaid en/of aangeplant worden. De bestaande vegetatie dient behouden en geïntegreerd te worden of omgevormd middels omvormingsbeheer.

Afgravingen en ophogingen in functie van de inrichting van het park, waterbeheer en bufferende (o.a. akoestische) maatregelen zijn toegestaan.

4.3 Specifiek voorschrift: parking (aanduiding op het grafisch plan in overdruk)

De zone hiertoe middels overdruk aangeduid op het grafisch plan mag als overgangsmaatregel tijdelijk als parking op maaiveldniveau ingericht en gebruikt worden. Deze overgangsmaatregel vervalt op het moment dat bebouwing boven de zone voor parking in Ce2 wordt gerealiseerd. Nadien moet het maaiveld integraal als park worden ingericht conform de stedenbouwkundige voorschriften.

Binnen de zone hiertoe middels overdruk aangeduid op het grafisch plan, mag een ondergrondse parking worden gerealiseerd als onderdeel van een ondergrondse parking in de zone Ce2. Binnen de zone middels overdruk op het grafisch plan aangeduid, moet een gronddekking van minstens 3 meter behouden blijven. In- en uitritten of andere constructies met impact op het maaiveld zijn niet toegestaan.

4.4 Specifiek voorschrift: erfontsluitende straat (aanduiding op het grafisch plan in overdruk)

De ontsluiting van het bouwblok Ce2 zal gebeuren via de bestaande straten en een aan te leggen erfontsluitende straat.

4.5 Beheer

Het beheer moet evenwichtig afgestemd zijn op de tweeledige bestemming van de zone namelijk natuurbehoud- en ontwikkeling enerzijds en recreatie anderzijds.

In functie hiervan worden delen intensief en delen extensief beheerd en kan omvormingsbeheer ingeschakeld worden.

De extensief beheerde delen hebben specifiek tot doel om onderstaande soorten te laten gedijen:

- *Coronilla varia* (Bont kroonkruid)
- *Gnaphalium luteo-album* (Bleekgele droogbloem)
- *Sherardia arvensis* (Blauw walstro)
- *Vicia villosa* subsp. *Varia* (Bonte wikke)

Artikel 5: Zone voor publiek domein (Pu1)

5.1 Bestemming

De zone is bestemd voor publiek domein in de vorm van wegenis, parking, infrastructuur voor openbaar vervoer, langzaam verkeersvoorzieningen en groene en/of verharde verblijfsruimte in open lucht.

In het geval van inrichting als groene en/of verharde verblijfsruimte in open lucht zijn recreatieve, sociale en culturele activiteiten toegelaten evenals sport en spel.

In de paviljoenen zijn horeca, detailhandel, publiek toegankelijke voorzieningen, gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut toegelaten. Voor de commercieel uitgebate activiteiten, in zoverre deze zijn toegelaten, bedraagt de maximale bovengrondse bruto-vloeroppervlakte maximum 200 m² per unit.

5.2 Inrichting

5.2.1 Algemeen

Alle werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg en het onderhoud van het publiek domein met inbegrip van maatregelen in functie van waterkering en tijdelijke evenementen.

Vaste of verplaatsbare constructies die het publieke functioneren van de ruimte ondersteunen, zijn toegestaan. Deze constructies dienen te voldoen aan de redelijke eisen van welstand en in harmonie te zijn met de aanleg van de zone.

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

Bij vergunningsaanvragen wordt deze visie in de vorm van een inrichtingsstudie gevoegd. 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 de zone en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van de zone. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Bij de inrichting van de zone voor publiek domein moet zowel rekening worden gehouden met de noodzakelijke verkeersfuncties (verbinden en/of verzamelen en/of ontsluiten) als met de gewenste verblijfskwaliteit en de landschappelijke kwaliteit.

Ondergrondse parkings zijn toegelaten. De in- en uitritten moeten geïntegreerd worden in het ontwerp van de publieke ruimte en mogen de doorwaadbaarheid, gebruikswaarde, veiligheid en belevingswaarde niet negatief beïnvloeden.

Parkeerplaatsen op het maaiveld zijn enkel toegelaten langs de openbare weg en voor zover zij het openbaar domein niet domineren. Inritten naar ondergrondse parkings moeten zodanig ingeplant worden dat barrièrewerking vermeden wordt.

De delen die niet als openbare weg worden aangelegd, moeten ingericht worden als groene en/of verharde open verblijfsruimte.

Verhardingen en/of de voegen dienen waterdoorlatend te zijn of te hellen naar onverharde delen waar neerslag alsnog kan infiltreren. Ook ongebufferde afvoer naar de Schelde is toegelaten.

De gebruikte materialen, beplanting, verlichting, straatmeubilair en de inrichting in het algemeen moet in dienst staan van de ruimtelijke kwaliteit.

5.2.2 Paviljoenen

Gebouwen zijn niet toegelaten met uitzondering van maximaal 5 paviljoenen op de Scheldekaai binnen het bouwveld zoals in overdruk aangeduid op het grafisch plan.

~~Per paviljoen bedraagt de footprint minimum 300 m² en maximum 800 m².~~

Per paviljoen bedraagt de footprint maximum 800 m². De gezamenlijke bruto bovengrondse vloeroppervlakte bedraagt maximum 5000 m².

De hoogte van de gebouwen is beperkt tot maximaal 3 bouwlagen en een bouwhoogte van maximaal 12 meter. Bijkomend zijn technische installaties op het dak toegestaan in zoverre deze niet in het gebouw verwerkt kunnen worden en indien ze architecturaal geïntegreerd worden.

Er wordt geen referentiepeil opgegeven. De gebouwen mogen zwevend op piloti's gebouwd worden in zoverre de ruimte onder het gebouw wordt open gehouden uitgezonderd de verticale verbinding tussen het maaiveld in functie van de ontsluiting van gebouw.

De dakvorm is vrij maar moet binnen het maximaal toegelaten gabariet blijven. De inplanting van de paviljoenen moet zodanig gebeuren dat het verlengde van de paden en erfontsluitende straten in de aanpalende Zone voor centrumfuncties (Ce1) wordt gevrijwaard van bebouwing.

5.2.3 Kaaiweg

De verbinding tussen d'Herbouvillekaai en De Gerlachekaai is te behouden.

Het niveau van de kaaiweg moet verhoogd worden en aansluiting geven op de nieuwe straten van Nieuw Zuid die op 8,35 TAW aangelegd zullen worden vanaf striga 3.

Het profiel van de verbinding moet naadloos aansluiten op het profiel van de twee genoemde straten in functie van de leesbaarheid en verkeersveiligheid.

5.2.4 Groene link

Tussen de Scheldekaai ten noordoosten van de zone (momenteel bestemd als oeverstrook met bijzondere bestemming volgens het gewestplan) en de te vrijwaren 14,5 ha publiek toegankelijke groenzone / ecologische corridor ten zuidwesten van de zone zoals bepaald in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen, moet een groene link gerealiseerd worden.

5.3 Fasering

5.3.1 Tijdelijke parkings op de Scheldekaai

De inrichting van tijdelijke parkings op de Scheldekaai is toegelaten in de periode voorafgaand aan de herinrichting van deze zone naar aanleiding van de aanpassing van de waterkering conform het Geactualiseerd Sigmaphan in combinatie met de globale heraanleg van de Scheldekaaien.

Artikel 6: Zone voor publiek domein (Pu2)

6.1 Bestemming

De zone is bestemd voor publiek domein in de vorm van wegenis, parking, infrastructuur voor openbaar vervoer, langzaam verkeersvoorzieningen en groene en/of verharde verblijfsruimte in open lucht.

In het geval van inrichting als groene en/of verharde verblijfsruimte in open lucht zijn recreatieve, sociale en culturele activiteiten toegelaten evenals sport en spel.

6.2 Inrichting

6.2.1 Algemeen

Alle werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg en het onderhoud van het publiek domein met inbegrip van maatregelen in functie van waterberging.

Vaste of verplaatsbare constructies die het publieke functioneren van de ruimte ondersteunen, zijn toegestaan. Deze constructies dienen te voldoen aan de redelijke eisen van welstand en in harmonie te zijn met de aanleg van de zone.

Bij de inrichting van de zone voor publiek domein moet zowel rekening worden gehouden met de noodzakelijke verkeersfuncties (verbinden en/of verzamelen en/of ontsluiten) als met de gewenste verblijfskwaliteit en de landschappelijke kwaliteit.

Parkeerplaatsen op het maaiveld zijn enkel toegelaten langs de openbare weg en voor zover zij het openbaar domein niet domineren. Ondergrondse parkings zijn toegelaten.

De delen die niet als openbare weg worden aangelegd, moeten ingericht worden als groene en/of verharde open verblijfsruimte.

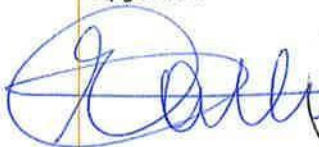
Verhardingen en/of de voegen dienen waterdoorlatend te zijn of te hellen naar onverharde delen waar neerslag alsnog kan infiltreren.

De gebruikte materialen, beplanting, verlichting, straatmeubilair en de inrichting in het algemeen moet in dienst staan van de ruimtelijke kwaliteit.

RUP Nieuw Zuid

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Opgemaakt door de afdeling ruimte Antwerpen,


Katlijn Van der Veken



hoofd afdeling ruimte

Gezien en goedgekeurd door
de deputatie in zitting van

17 juli 2014

In opdracht:

De Provinciegriffier
(w.g.)

Danny Toelen

De Voorzitter
(w.g.)

Cathy Berx

Voor eensluidende kopie;
Voor de Provinciegriffier;
Het departementshoofd,


Wim Lux

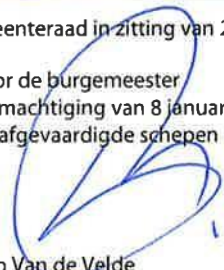
Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 26-05-2014

Voor de stadssecretaris
bij machtiging van 9 juni 2013
de bestuurscoördinator


Katlijn Van der Veken



Voor de burgemeester
bij machtiging van 8 januari 2013
de afgevaardigde schepenen


Rob Van de Velde

Herziening RUP Nieuw Zuid

Toelichtingsnota | ontwerp

Opgemaakt door de afdeling Omgeving Antwerpen,

Filip Smits

regisseur stadsprojecten

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting
van (datum)

Voor de algemeen directeur
bij machtiging van 11 januari 2019
de bestuurscoördinator

Voor de burgemeester
bij machtiging van 7 januari 2019
de afgevaardigde schepen

