



Herziening RUP Nieuw Zuid

Toelichtingsnota | Definitief

juni 2023

COLOFON

Stad Antwerpen

Dienst Ruimtelijke Planning Antwerpen
Grote Markt 1, 2000 Antwerpen
Tel +32 3 338 23 80
ruimtelijkeplanning@antwerpen.be

Studiebureau

SWECO

INHOUDSOPGAVE

1	Aanleiding	7
1.1	Voorgenomen herziening	7
1.2	Overeenstemming goede ruimtelijke ordening & kwalitatieve verhoging van het ruimtelijk rendement	7
1.3	Conformiteit ruimtelijke structuurplannen	9
1.4	Conclusie	10
2	Toelichting bij de voorschriften	11
2.1	Voorziene wijziging van de voorschriften	11
2.2	Grafisch plan	11
3	Screeningsgerechtigd planproces	12
4	Screening milieu-effecten	13
4.1	Aanpak	13
4.2	Voorafgaande toetsen	14
4.3	Screening natuur	18
4.4	Screening landschap en erfgoed	19
4.5	Screening bodem	19
4.6	Screening mens – ruimte	20
4.7	Screening mens - mobiliteit	20
4.8	Screening hinder	20
4.9	Conclusie MER-screening	20
5	Resultaten adviezen plan-mer-ontheffing	21
6	Resultaten openbaar onderzoek	24
7	Kaartenbundel	27
8	Bijlage: Adviezen plan-MER-plicht	36
9	Bijlage: adviezen openbaar onderzoek	37
10	Bijlage: stedenbouwkundige voorschriften	38

1 AANLEIDING

Het bestaande RUP 'Nieuw Zuid, werd definitief goedgekeurd door gemeenteraad in juli 2014. De voorliggende herziening van het RUP gebeurt naar aanleiding van een nota van de omgevingsambtenaar van de gemeente waarin de probleemstelling geschetst werd. Deze nota werd goedgekeurd in het college van 16 december 2022. In onderstaande tekst wordt de nota integraal overgenomen.

1.1 Voorgenomen herziening

Het RUP Nieuw Zuid werd definitief vastgesteld door de gemeenteraad in juli 2014. Artikel 5 (zone voor publiek domein) van de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP biedt daarbij een kader voor de geplande heraanleg van de kaaïen. Dit artikel verplicht dat bij de bouw van een paviljoen binnen de kaaizone de footprint minimum 300 m² en maximum 800 m² bedraagt. Door voortschrijdende inzichten en gewijzigde visies oordeelt de stad Antwerpen dat dit stedenbouwkundige voorschrift het realiseren van een beter ruimtelijk rendement op het terrein verhindert. De stad Antwerpen wenst het stedenbouwkundig voorschrift onder artikel 5 te herzien zodat de bouw van een paviljoen met een kleinere footprint mogelijk wordt.

Artikel 7.4.4/1 van de VCRO maakt een soepelere wijziging van verouderde voorschriften van BPA's, APA's en inrichtingsvoorschriften van sommige gemeentelijke RUP's mogelijk. Er is geen minimale ouderdom bepaald voor deze plannen. Deze procedure geldt dus ook voor recente RUP's zoals het RUP Nieuw Zuid.

Deze versoepelde procedure laat enkel herzieningen of opheffingen toe met betrekking tot inrichtingsvoorschriften. Gezien de beoogde herziening een wijziging van de afmeting en inplanting van constructies betreft, voldoet het planinitiatief aan de voorwaarden om van de versoepelde procedure gebruik te maken.

1.2 Overeenstemming goede ruimtelijke ordening & kwalitatieve verhoging van het ruimtelijk rendement

Om de versoepelde planprocedure te hanteren dient aangetoond te worden dat de herziening bijdraagt een kwalitatieve verhoging van het ruimtelijk rendement op plaatsen waar die rendementsverhoging verantwoord is, of aan ingrepen gericht op energiebesparing (voorlaatste lid van VCRO art. 7.4.4/1§1). Ruimtelijk rendement wordt in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen gedefinieerd als de mate waarin het ruimtebeslag gebruikt wordt voor maatschappelijke doeleinden. Het genereren van hoger ruimtelijk rendement gebeurt door meer activiteiten op eenzelfde oppervlakte te organiseren zonder afbreuk te doen aan de leefkwaliteit, en dit op de best gelegen plaatsen. Het ruimtebeslag wordt daarbij gedefinieerd als de ruimte, ingenomen door onze nederzettingen, dus door huisvesting, industriële en commerciële doeleinden, transportinfrastructuur, recreatieve

doeleinden, serres etc. Parken en tuinen maken hier ook deel van uit¹. De doelstellingen van de beoogde herziening voor het RUP Nieuw Zuid voldoen aan deze voorwaarden.

De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Nieuw Zuid laten toe dat er op de Scheldekaai maximaal 5 paviljoenen worden gebouwd. In de paviljoenen zijn horeca, detailhandel, publiek toegankelijke voorzieningen, gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut toegelaten. Daarbij bedraagt de footprint van de paviljoenen minimum 300 m² en maximum 800 m². In de toelichtingsnota van het RUP wordt niet geëxpliciteerd waarom deze afmetingen gekozen zijn.

Uit concreter studiewerk in kader van het ontwerp voor de herinrichting van de Scheldekaaien Nieuw Zuid werd duidelijk dat dergelijke functies gerealiseerd kunnen worden op een footprint die aanzienlijk kleiner is dan 300 m². Zo zijn er specifiek voor de invulling van de paviljoenen als ontmoetingsruimte ontwerpexercities uitgevoerd (Voorontwerp Scheldekaaien Nieuw Zuid²), zoals weergegeven in Figuur 1. Daarbij werd vastgesteld dat dergelijke functies gerealiseerd kunnen worden op een footprint kleiner dan 300 m². Op die manier laat de herziening een verhoging van het ruimtelijk rendement toe: er kan efficiënter met de ruimte omgegaan worden gezien dezelfde functie gerealiseerd kan worden op een kleinere oppervlakte. Dit brengt meerdere voordelen met zich mee: een kleiner ruimtebeslag, een kleinere oppervlakte aan verharding en een groter aandeel open ruimte. Dit maakt ook dat de potentiële ruimte aan publiek park kan stijgen hetgeen een meerwaarde voor de buurt en de stad betekent. Ook kan gesteld worden dat kleinere paviljoenen visueel meer en bredere zichtassen naar de Schelde toelaten.



Figuur 1: Toekomstbeeld Scheldekaaien Nieuw Zuid - centrale paviljoen (PROAP - WIT – Sweco)

¹ strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, zoals goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 20 juli 2018

² <https://www.antwerpenmorgen.be/nl/projecten/scheldekaaien/tijdlijn>

Ook in het geval dat een paviljoen een technische invulling krijgt, in functie van energiebesparende maatregelen, kan de verplichte minimum footprint als een beperking optreden. De herziening van het RUP faciliteert de uitbouw van dergelijke invullingen in functie van energiebesparende maatregelen en kan dus ook beschouwd worden als een ingreep om energieprestatieverhogende handelingen toe te laten.

1.3 Conformiteit ruimtelijke structuurplannen

In het kader van versnelde herziening moet worden nagekeken of de beoogde herziening wel conform is met het van kracht zijnde structuurplan.

1.3.1 'Hogere' structuurplannen

Voor de structuurplannen van Vlaams en provinciaal niveau is duidelijk dat zij geen gedetailleerde uitspraken doen met betrekking tot de afmetingen van paviljoenen op de Scheldekaai. De punctuele aanpassing is dus niet in strijd met deze plannen.

De ruimtelijke structuurplannen zullen op termijn vervangen worden door ruimtelijke beleidsplannen. De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. Deze visie vervangt het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen nog niet maar is wel indicatief voor de beleidslijn die de Vlaamse Regering uitzet in het ruimtelijk beleid. Het verhogen van het ruimtelijk rendement (zoals hierboven benoemd) is opgenomen als een ontwikkelingsprincipe binnen de strategische visie. Zo wordt het verminderen van het bijkomend ruimtebeslag expliciet opgenomen als een strategische doelstelling van de strategische visie van het BRV.

Er kan dus geconcludeerd worden dat de herziening van het RUP Nieuw Zuid bijdraagt tot de doelstellingen van het BRV.

1.3.2 S-RSA

Het strategisch Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen (s-RSA) legt geen zaken **bindend** vast die in tegenstrijd zijn met een punctuele aanpassing van het RUP Nieuw Zuid. Het bepaalt dat Nieuw Zuid als een hefboomproject wordt geselecteerd waarvoor een visie- en actieprogramma dient opgestart of geïmplementeerd te worden. Met de opmaak van het RUP Nieuw Zuid is dat gebeurd.

Ook het **richtinggevend gedeelte** van het structuurplan doet geen uitspraken die tegenstrijdig zijn met de keuze om de minimale footprint van de paviljoenen te verlagen. De kaaien zijn in het s-RSA geselecteerd als een onderdeel van de 'harde ruggengraat'. Het programma rond de kaaien krijgt daarbij een set doelstellingen waarbij de volgende het meest relevant zijn voor de herziening van dit RUP:

- *Het versterken van het publiek karakter, de samenhang en de continuïteit van de Scheldekaaien.*
- *De inrichting van de Scheldekaaien als een duidelijk herkenbare landschappelijke entiteit in een dens stedelijk weefsel.*

- *De inrichting van de Scheldekaaien als een duidelijk herkenbare landschappelijke entiteit in een dichts stedelijk weefsel.*
- *Het versterken van de cultuurhistorische betekenis en van de beeldkwaliteit van de Scheldekaaien, met aandacht voor onder meer de schaal van de open ruimte, de zichten, de architecturale kwaliteiten van de loodsen en een aantal solitaire elementen.*
- *Een aangepaste inplanting, programmatorische invulling en architectonische uitwerking van eventuele bijkomende collectieve bebouwing opdat het publiek karakter en de samenhang van de Scheldekaaien niet in het gedrang komen.*
- *Nieuwe gebouwen mogen geen afbreuk doen aan het publieke en open karakter van de Kaaien.*
- *Het uitwerken van de nodige functies die de bovenlokale rol van de Scheldekaaien ondersteunen (recreatie, grootstedelijke voorzieningen, toeristische faciliteiten, enz.).*

Er kan gesteld worden dat het faciliteren van paviljoenen met een kleinere footprint niet tegenstrijdig is met deze doelstellingen en potentieel zelfs kan aan bijdragen door bijvoorbeeld het open en publieke karakter te versterken. Er kan geconcludeerd worden dat voorliggende herziening in overeenstemming is met het s-RSA.

Het s-RSA zal vervangen worden door een gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan dat momenteel in opmaak is: het Strategisch Ruimteplan Antwerpen. Van dit nieuwe plan is reeds een conceptnota opgemaakt. De conceptnota bevat geen tegenstrijdigheden met een punctuele aanpassing van het RUP Nieuw Zuid.

1.4 Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen herziening van het RUP Nieuw Zuid voldoet aan de voorwaarden om gebruik te maken van de vereenvoudigde procedure om verouderde inrichtingsvoorschriften te wijzigen.

De herziening bevat daarnaast geen tegenstrijdigheden met de ruimtelijke structuurplannen van de verschillende planningsniveaus.

2 TOELICHTING BIJ DE VOORSCHRIFTEN

2.1 Voorziene wijziging van de voorschriften

Het Artikel 5.2.2 van de Stedenbouwkundige Voorschriften van het RUP Nieuw Zuid bevat volgende paragraaf:

Per paviljoen bedraagt de footprint minimum 300 m² en maximum 800 m². De gezamenlijke bruto bovengrondse vloeroppervlakte bedraagt maximum 5000 m².

Deze paragraaf wordt aangepast naar:

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

De volledige stedenbouwkundige voorschriften inclusief de aanpassing zijn terug te vinden onder 10 Bijlage: Stedenbouwkundige voorschriften.

2.2 Grafisch plan

Het oorspronkelijke Grafisch Plan van het RUP Nieuw Zuid blijft ongewijzigd.

3 SCREENINGSGERECHTIGD PLANPROCES

Voorliggend planproces, de gedeeltelijke herziening van het gemeentelijk RUP 'Nieuw Zuid' conform de versnelde procedure zoals geregeld in art. 7.4.4/1 VCRO, komt overeenkomstig het DABM in aanmerking voor een "onderzoek tot milieueffectrapportage", hierna "plan-m.e.r.-screening" genoemd. Immers:

- De herziening wordt door een instantie op gemeentelijk niveau opgesteld en is gebaseerd op het decreet VCRO art. 7.4.4/1. De herziening valt onder de definitie van plan of programma van artikel 4.1.1, §1, 4° van het DABM.
- De herziening vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project en heeft betrekking op de sector 'ruimtelijke ordening'.
- De herziening bepaalt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau omdat ze slechts punctueel, voor enkele kleinere zones in de gemeente, het vergunningenkader wijzigt.
- Ze houdt tevens een kleine wijziging in omdat het vergunningenkader niet grondig wordt gewijzigd. De onderliggende bestemming wordt behouden. Enkel de minimumoppervlakte voor de paviljoenen in de kaaizone wijzigt.

Overeenkomstig artikel 4.2.3, §3 van het DABM is dus een onderzoek tot milieueffectrapportage mogelijk.

4 SCREENING MILIEU-EFFECTEN

4.1 Aanpak

4.1.1 Plancontour

De zone waarvoor de milieueffecten worden onderzocht komt overeen met de bestemming 'zone voor publiek domein (Pu1)' waarvoor de minimumoppervlakte voor de paviljoenen wordt gewijzigd.

4.1.2 Referentiescenario

De referentiesituatie bestaat uit het niet doorvoeren van deze versnelde herziening. Dat betekent dat de minimumoppervlakte voor paviljoenen op de Scheldekaaien 300 m² blijft, wat overeenkomt met het nulalternatief.

Tegelijk wordt steeds in kaart gebracht welke wijzigingen mogelijk zijn ten opzichte van de bestaande feitelijke situatie, na het doorvoeren van deze versnelde herziening. Er wordt niet beoordeeld tegenover de planologische situatie gezien deze situatie overeenkomt met de referentiesituatie.

4.1.3 Alternatieven

Andere alternatieven, zoals locatie- of uitvoeringsalternatieven, lijken in dit geval niet relevant. De afweging gaat immers over het al dan niet opheffen van het (uitermate beknopte) voorschrift dat de minimumoppervlakte voor paviljoenen oplegt.

4.1.4 Te behandelen disciplines en toetsen

We overlopen in deze screening de mogelijks relevante disciplines m.b.t. het verlagen van de minimumoppervlakte van de paviljoenen. We behandelen in de screening of via de voortoetsen:

- Mogelijke impact op speciale beschermingszones (voortoets passende beoordeling) of waardevolle natuur
- Nabijheid van de nieuwe zones voor woonverdichting bij gevaarlijke functies (sneltoets RVR)
- Mogelijke impact op erfgoed door nieuwe gebouwtypes
- Mogelijke impact op het watersysteem en bodem (kelders, overstroming)
- Mobiliteitsimpact van woonverdichting
- Mogelijke toename van gehinderden i.k.v. luchtkwaliteit, geluid en trillingen door woonverdichting

4.2 Voorafgaande toetsen

4.2.1 Sneltoets RVR

Wat betreft de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport verwijzen we naar het 'Onderzoek tot milieueffectrapportage in kader van RUP Nieuw Zuid' (BE0111002301.160). Daarin werd volgende opgenomen:

Binnen een straal van 2 km rondom het plangebied RUP wordt een hoogdrempelige SEVESO-inrichting gesitueerd (ALCA Petrol Company). Met de realisatie van de deelzone kaai wordt geen nieuwe 'aandachtsgebied' gecreëerd. Het deelplan kaai resulteert niet in betekenisvolle negatieve effecten voor de discipline mens – externe mensveiligheid

In het bijgevoegde advies van de dienst LNE, Afdeling Milieu-, Natuur³ en Energiebeleid Dienst Veiligheidsrapportering werd het volgende opgegeven:

De Dienst Veiligheidsrapportage geeft aan dat er voor geen van de beschouwde deelplannen betekenisvolle negatieve effecten te verwachten zijn inzake externe veiligheid

Kaart 1 geeft weer dat met 3M België er nog een SEVESO-inrichting in de nabijheid van het plangebied ligt.

Gelet op bovenstaande wordt binnen deze screening aangenomen dat de punctuele aanpassing van de minimumoppervlakte van de paviljoenen niet leidt tot de noodzaak om een ruimtelijk veiligheidsrapport op te maken.

4.2.2 Sneltoets Passende Beoordeling

Binnen de bestemmingszone waarvoor het voorschrift wordt gewijzigd bevindt zich een zeer kleine overlap met het Habitatrichtlijngebied. Het betreft de Schelde die langs het deelplangebied stroomt en aangeduid is als Habitatrichtlijngebied 'Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent' (BE2300006) en voor een klein gedeelte binnen het plangebied valt.

Binnen de bestemmingszone waarvoor het voorschrift wordt gewijzigd bevinden zich geen Speciale Beschermingszones. De Schelde die langs het deelplangebied stroomt is wel aangeduid als Habitatrichtlijngebied.

Verder verwijzen we naar het 'Onderzoek tot milieueffectrapportage in kader van RUP Nieuw Zuid' (BE0111002301.160). Daarin werd volgende opgenomen:

³ Inmiddels Departement Omgeving

Het Masterplan Nieuw Zuid stelt voor om de zone kaai als rivier- en duinenpark uit te werken waarbij de vegetatie wordt afgestemd op de (bestaande waardevolle) vegetatie in de wijk Nieuw Zuid. Dit is een verdere verfijning van het Masterplan Scheldekaaien. De ecologische waarde van de zone kaai zal bijgevolg verhogen ten opzichte van de bestaande situatie daar de zone nu volledig verhard is. De realisatie van deze visie is grotendeels ook mogelijk binnen de huidige gewestplanbestemming oeverstrook met bijzondere bestemming – een gebied bedoeld voor de heraanleg van de kaaien, buurtrecreatie alsmede toeristische en havenactiviteiten. Hierdoor zullen geen betekenisvolle effecten optreden ten opzichte van een autonome ontwikkeling, waarbij de kaaien een invulling krijgen op basis van de huidige bestemmingsplannen. Aan de oevers van de Schelde wordt niet geraakt. In de geplande situatie zal er minder hinder optreden dan bij exploitatie van de Mexiconatie of eventuele andere havenactiviteiten. Het plan resulteert niet in significant negatieve effecten ten opzichte van het habitatrichtlijngebied. Er worden geen cumulatieve effecten verwacht met de andere deelplannen of met andere ontwikkelingen.

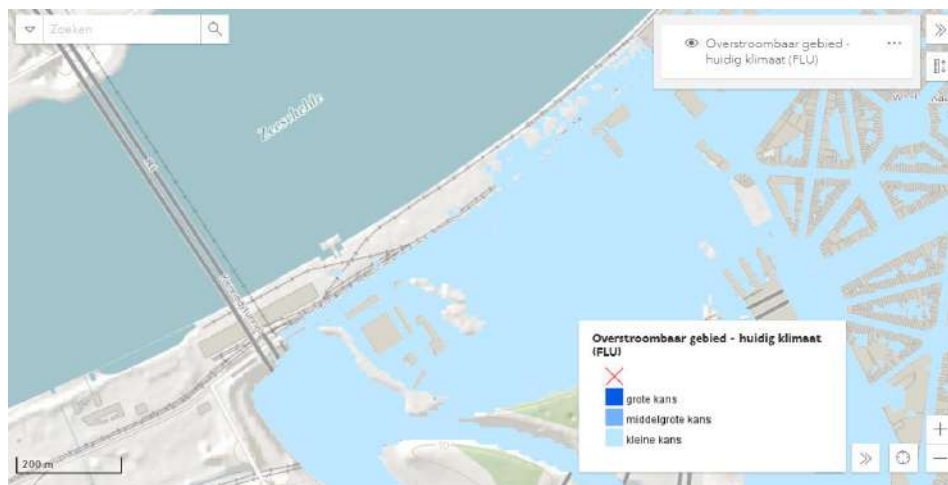
Het deelplan kaai resulteert niet in betekenisvolle negatieve effecten voor de discipline fauna en flora.

Gelet op bovenstaande wordt binnen deze screening aangenomen dat de punctuele aanpassing van de minimumoppervlakte van de paviljoenen niet leidt tot de noodzaak om een Passende Beoordeling op te maken.

4.2.3 Watertoets

Uit het 'Onderzoek tot milieueffectrapportage in kader van RUP Nieuw Zuid' (BE0111002301.160) werd geconcludeerd dat het plangebied volgens de watertoetskaart geen risicozone voor overstromingen vormt. Ook volgens de overstromingskaarten van 2017 komt het gebied waarvoor het voorschrift wijzigt er uit als 'niet overstromingsgevoelig'.

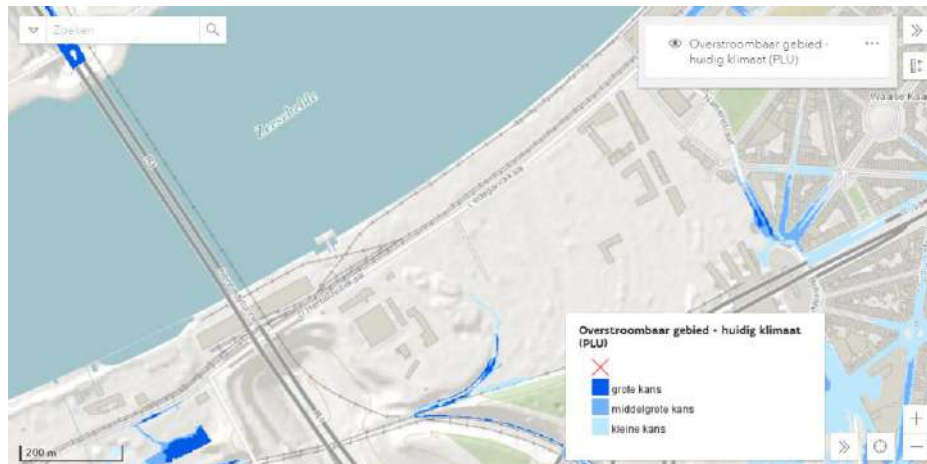
Inmiddels is een wijziging van de watertoets principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Daarbij wordt ook de watertoetskaart herzien. In de toekomst worden de verschillende overstromingsbronnen (pluviaal, fluviaal, zee) elk apart weergegeven op kaart.



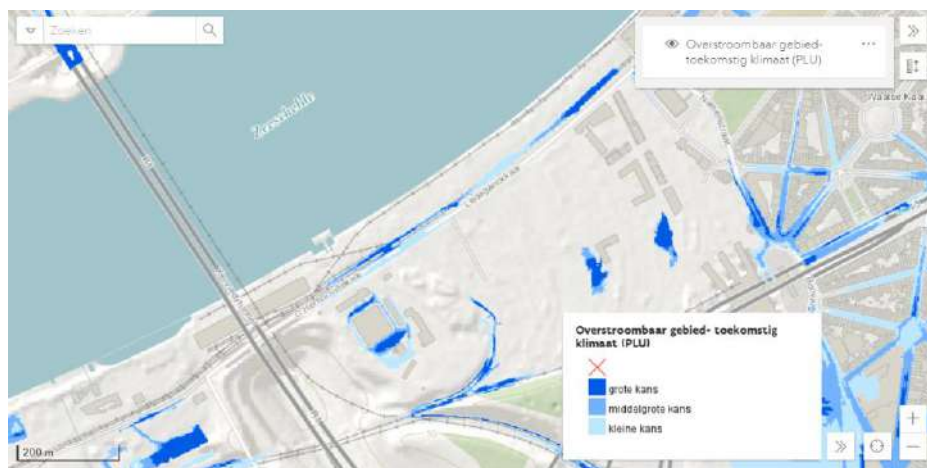
Figuur 2: watertoets (fluviaal overstroombaar gebied – huidige klimaat), via <https://www.waterinfo.be/kaartencatalogus>



Figuur 3: watertoets (fluviaal overstroombaar gebied – toekomstig klimaat), via <https://www.waterinfo.be/kaartencatalogus>



Figuur 4: watertoets (pluviaal overstroombaar gebied – huidig klimaat), via <https://www.waterinfo.be/kaartencatalogus>



Figuur 5: watertoets (pluviaal overstroombaar gebied – toekomstig klimaat), via <https://www.waterinfo.be/kaartencatalogus>

Wanneer het gaat over fluviaal overstroombaar gebied in het huidige klimaat ligt een gedeelte van het plangebied binnen de categorie 'kleine kans'. In het toekomstige klimaat ligt een groter deel van het plangebied binnen deze categorie. In het geval van pluviaal overstroombaar gebied is er in het huidige klimaat geen risico maar zit in het toekomstige klimaat een gedeelte van het plangebied tot in de categorie 'grote kans'.

Deze kaarten brengen daarbij de meest recente modelleringen in beeld die de contouren van de overstromingen aanzienlijk verfijnen.

Daarbij dient opgenomen dat in het plangebied verschillende maatregelen genomen zullen worden in functie van de overstroombaarheid. In het 'Onderzoek tot milieueffectrapportage in kader van RUP Nieuw Zuid' worden volgende maatregelen benoemt:

De waterkering langs de Schelde zal ter hoogte van Nieuw Zuid bovendien tot de vereiste Sigma-hoogte van 9,25 meter verhoogd worden.

In de bestaande situatie is de zone kaai volledig verhard. In de nieuwe situatie wordt voor de kaaien ter hoogte van het plangebied RUP gedeeltelijk een stedelijk park voorgesteld waarin een aantal paden en paviljoenen voorkomen. De infiltratiekarakteristieken van de bodem van de kaaien wijzigen bijgevolg. Hemelwater wordt minder snel afgevoerd, en kan hier deels in de bodem dringen en vertraagd afgevoerd worden. Het Masterplan kaaien voorziet een licht verlaagde zone om een vochtiger gebied te creëren om onder meer het water van de Kaaiweg te bufferen. De run off van water dat op de kaaien terecht komt, wordt hierdoor vertraagd tov de huidige situatie, wat vanuit waterhuishoudkundig oogpunt gezien als positief beschouwd wordt.

Het wijzigen van de voorschriften kan leiden tot een kleinere ruimte inname door de paviljoenen. Gezien dit kan leiden tot meer open ruimte (en minder verharde ruimte) kan dit een positief effect hebben op de infiltratiekarakteristieken.

Gelet op bovenstaande en gezien de zeer beperkte wijziging van de herziening worden geen aanzienlijke effecten op de discipline water verwacht.

4.2.4 Grensoverschrijdende effecten

Gelet op de lokale schaal van het gebied waarvoor een RUP-wijziging wordt gepland en de beperkte draagwijdte van de wijziging van de voorschriften (enkel minimumoppervlakte paviljoenen), kan worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke gewest- of landgrensoverschrijdende effecten zullen voorkomen door deze beperkte versnelde herziening.

4.3 Screening natuur

Zoals hierboven vermeld grenst het plangebied aan een habitatrichtlijngebied (Schelde). Verder liggen er binnen het plangebied zelf geen VEN of IVON gebieden. Ook grenst het gebied met biologisch waardevol gebied (de Schelde) maar is er binnen het plangebied geen overlap.

Gelet op bovenstaande en gezien de zeer beperkte wijziging van de herziening worden geen aanzienlijke effecten op fauna en flora verwacht en hoogstens een positief effect indien de vrijgehouden ruimte groen wordt ingericht.

4.4 Screening landschap en erfgoed

Voor de discipline landschap & erfgoed werd gekeken naar de landschapsrelicten, erfgoedlandschappen, inventaris van het onroerend erfgoed en beschermd onroerend erfgoed. Binnen de bestemmingszone waarvoor het voorschrift wordt gewijzigd worden volgende elementen teruggevonden die zijn opgenomen in het vastgesteld bouwkundig erfgoed:

- Kaaimuur van de Scheldekaaie met meerpalen
- Atoombunkers
- Havenhekwerk en Linden langs de Scheldekaaie

In het 'Onderzoek tot milieueffectrapportage in kader van RUP Nieuw Zuid' wordt verwezen naar cultuurhistorische inventaris die door Hazenberg is opgemaakt in kader van het Masterplan kaaie. Voor vrijwel de gehele kaaizone, van Nieuw Zuid tot aan het Loodswezen, wordt in de studie de kans op het aantreffen van archeologische resten groot geacht.

Kaart 8 toont aan dat er in het gebied verschillende archeologische waarnemingen worden teruggevonden.

In het 'Onderzoek tot milieueffectrapportage in kader van RUP Nieuw Zuid' werd geconcludeerd dat mits rekening gehouden wordt met de cultuurhistorische inventaris het deelplan kaaie niet resulteert in betekenisvolle negatieve effecten voor de discipline landschap, bouwkundige erfgoed en archeologie.

Gezien de punctuele aanpassingen aan de voorschriften worden voor de herziening ook geen aanzienlijke effecten voor de discipline landschap en erfgoed verwacht.

4.5 Screening bodem

Uit het 'Onderzoek tot milieueffectrapportage in kader van RUP Nieuw Zuid' (BE0111002301.160) kwam de conclusie dat het plan, inclusief de inplanting van de paviljoenen, niet leidt tot betekenisvolle negatieve effecten voor de discipline bodem. De zeer punctuele wijziging van de voorschriften leidt niet tot een wijziging van het bodemgebruik, het aspect vervuiling wordt niet gewijzigd, de wijzigingen in verwacht bodemverzet zijn minimaal positief. Het wijzigen van de voorschriften kan leiden tot een kleinere ruimte inname door de paviljoenen waardoor de impact op bodem nog kleiner is.

Gelet op bovenstaande worden geen aanzienlijke effecten op discipline bodem verwacht.

4.6 Screening mens – ruimte

Uit het 'Onderzoek tot milieueffectrapportage in kader van RUP Nieuw Zuid' (BE0111002301.160) kwam de conclusie dat het plan, inclusief de inplanting van de paviljoenen, niet leidt tot betekenisvolle negatieve effecten voor de discipline ruimte. Het wijzigen van de voorschriften kan leiden tot een kleinere ruimte inname door de paviljoenen waardoor de ruimtelijke impact en de eventuele impact op zichtassen vermindert.

Gelet op bovenstaande worden geen aanzienlijke effecten op discipline ruimte verwacht.

4.7 Screening mens - mobiliteit

Het wijzigen van de voorschriften leidt niet tot wijzigingen in het programma of de verplaatsingsmogelijkheden binnen het gebied.

Gezien de punctuele aanpassingen aan de voorschriften worden voor de herziening ook geen aanzienlijke effecten voor de discipline mobiliteit verwacht.

4.8 Screening hinder

Het wijzigen van de voorschriften leidt niet tot wijzigingen in de lucht- of geluidskwaliteit in het plangebied. Er worden dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht voor de disciplines lucht en geluid.

4.9 Conclusie MER-screening

We kunnen besluiten uit de screening van de milieueffecten dat er geen aanzienlijke effecten zullen voortkomen uit de versnelde herziening van het RUP 'Nieuw Zuid'. De vereenvoudigde procedure past de voorschriften aan waardoor de paviljoenen ook een kleinere footprint kunnen krijgen. Globaal kunnen er dus eerder positieve effecten verwacht worden gezien een kleinere ruimte inname leidt tot een kleinere impact.

5 RESULTATEN ADVIEZEN PLAN-MER-ONTHEFFING

Tabel 1 bevat de adviezen die werden ontvangen in kader van de adviesvraag omtrent de plan-MER-ontheffing voor de herziening van het RUP Nieuw Zuid, volgens de vereenvoudigde procedure. Volgende adviesinstanties werden aangeschreven:

- Provincie Antwerpen, Dienst Ruimtelijke Planning
- Departement Omgeving, Omgevingsplanning
- Onroerend erfgoed
- Agentschap Natuur en BOs
- Vlaamse Milieumaatschappij, Kern Beheer en Investerings waterlopen
- Vlaamse waterweg
- Sport Vlaanderen
- OVAM
- Team Externe Veiligheid

De adviesvraag begon op 25/01/2023 en liep tot 25/02/2023. Op 27/02/2023 werd een herinneringsmail gestuurd waarbij de bevrageden tot en met 06/03/2023 de tijd werd gegeven om alsnog te reageren. De volledige adviezen worden weergegeven in 8 Bijlage: Adviezen plan-MER-plicht.

De gebundelde adviezen werden op 07/03/2023 bezorgd aan team-MER. Op basis daarvan besliste team-MER op 13/03/2023 dat de voorgenomen herziening van stedenbouwkundige voorschriften geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is. De beslissing van team-MER wordt eveneens weergegeven in 8 Bijlage: Adviezen plan-MER-plicht.

Tabel 1: synthese ontvangen adviezen plan-MER-ontheffing

Adviesinstantie	Ontvangen advies (samengevat)	Conclusie	Behandeling
RP Provincie Antwerpen	Geven geen advies		Dit advies leidt niet tot aanpassingen van de toelichtingsnota.

De Vlaamse Waterweg	de waterkering (volledig gabarit van dijken, keermuren, ...) dient te allen tijde toegankelijk te zijn om waterkeringswerken (het aanleggen, verhogen, versterken en onderhouden van waterkeringen) en toezicht van de waterkering mogelijk te maken. Alle noodzakelijke maatregelen moeten genomen worden om de integriteit en de stabiliteit van de waterkering te vrijwaren en in een stabiliteitsstudie onderzocht worden. Terreinaanlegwerken (ophogen, afgraven en opslag van grond) binnen een afstand van 10 m tot de waterkering zijn, rekening houdende met de stabiliteit en integriteit van de waterkering, niet toegestaan.	Gunstig onder voorwaarden	Dit advies leidt niet tot aanpassingen van de toelichtingsnota gezien het gegeven advies van toepassing is Op niveau van omgevingsvergunning/projectfase.
Sport Vlaanderen		Geen negatieve effecten verwacht	Dit advies leidt niet tot aanpassingen van de toelichtingsnota.

OVAM	Aandachtspunten: bij overdracht of onteigening van gronden die deel uitmaken van het projectgebied moeten de verplichtingen van het Bodemdecreet worden nageleefd bij grondverzet op gronden in het projectgebied moet rekening worden gehouden met de bepalingen over het grondverzet in het VLAREBO-besluit van 14 december 2007 er moet rekening mee worden gehouden dat een bestemmingswijziging een impact kan hebben op de verplichtingen die krachtens het Bodemdecreet en het VLAREBO rusten op gronden uit het projectgebied met vastgestelde bodemverontreiniging Er bestaan handleidingen voor bemalingen / ontharding		Dit advies leidt niet tot aanpassingen van de toelichtingsnota gezien het gegeven advies van toepassing is Op niveau van omgevingsvergunning/proj ectfase.
Team externe veiligheid	Er dient rekening gehouden te worden met de Seveso-richtlijnen, waaraan voldaan wordt.	Er moet geen ruimtelijk veiligheidsrapport opgesteld worden	Dit advies leidt niet tot aanpassingen van de toelichtingsnota.

6 RESULTATEN OPENBAAR ONDERZOEK

De herziening van het RUP Nieuw Zuid werd onderworpen aan een openbaar onderzoek dat liep van 10 april 2023 tot 10 mei 2023. Dit openbaar onderzoek werd georganiseerd met inachtneming van volgende regelingen:

- het openbaar onderzoek duurt dertig dagen;
- iedere belanghebbende kan gedurende deze termijn schriftelijke of digitale opmerkingen en bezwaren indienen.

Conform het besluit van de Vlaamse Regering⁴ werd tijdens dit openbaar onderzoek advies gevraagd aan volgende instanties:

- Deputatie
- Departement Omgeving
- Gecoro
- Agentschap onroerend erfgoed
- het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap;
- De Vlaamse Waterweg
- Agentschap voor Maritieme Dienstverlening en Kust
- Departement Mobiliteit en Openbare werken afdeling Maritieme toegang
- Vlaamse Milieumaatschappij
- Sport Vlaanderen
- Toerisme Vlaanderen
- OVAM
- Provincie Antwerpen

De ontvangen adviezen zijn gebundeld in tabel 2. De volledige adviezen worden weergegeven in 9 Bijlage: adviezen openbaar onderzoek.

⁴ Besluit van de Vlaamse Regering inzake de herziening of de opheffing van stedenbouwkundige voorschriften van algemene en bijzondere plannen van aanleg en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, met toepassing van artikel 7.4.4/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

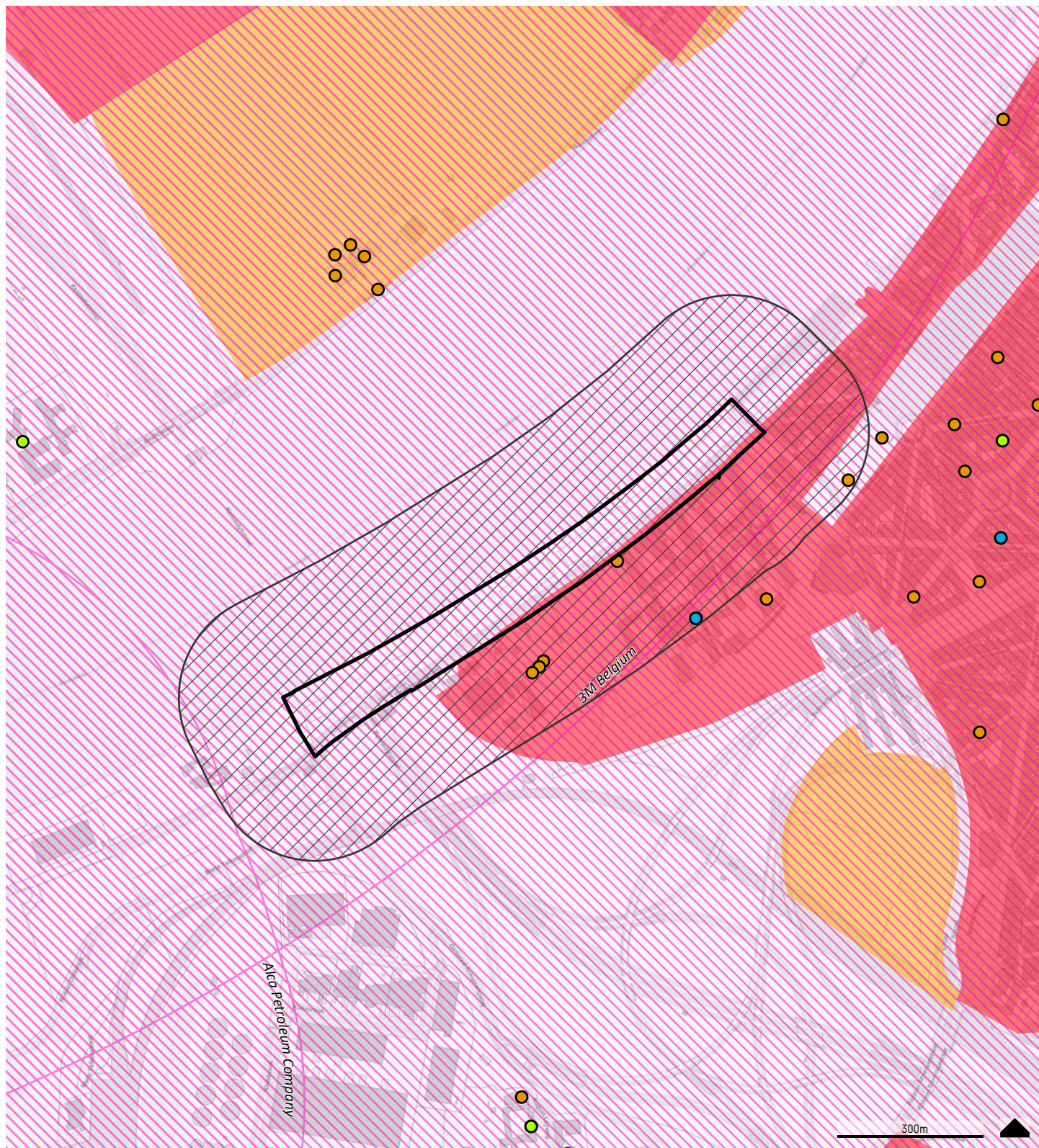
Tabel 2: Synthese ontvangen adviezen openbaar onderzoek

Adviesinstantie	Ontvangen advies (samengevat)	Conclusie	Behandeling
RP Provincie Antwerpen	De provincie kan zich vinden in de vooropgestelde wijziging. De aanpassing van het voorschrift laat een verhoging van het ruimtelijk rendement toe en is gestoeld op studiewerk en ontwerp oefeningen voor de herinrichting van de Scheldekaaien. Akkoord met RUP.	Gunstig.	Dit advies leidt niet tot aanpassingen van de toelichtingsnota.
Sport Vlaanderen	Geen opmerkingen bij wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften.	Gunstig	Dit advies leidt niet tot aanpassingen van de toelichtingsnota.
GECORO	De GECORO adviseert de herziening RUP Nieuw Zuid gunstig.	Gunstig	Dit advies leidt niet tot aanpassingen van de toelichtingsnota.
Elia	Elia vraagt rekening te houden met de aanwezigheid van de ondergrondse hoogspanningsleidingen gelegen langsheen en doorheen het betrokken gebied. geen diepwortelende begroeiing boven en vlakbij ondergrondse leidingen mag komen omdat deze de leidingen kan beschadigen. Verder dienen de veiligheidsvoorschriften in de onmiddellijke omgeving van hoogspanningsgeleiders gevolgd te worden.	Gunstig, onder voorwaard en	Dit advies leidt niet tot aanpassingen van de toelichtingsnota gezien het gegeven advies van toepassing is op niveau van omgevingsvergunning /projectfase.
De Vlaamse Waterweg	DVW adviseert dat de waterkering te allen tijde toegankelijk moet zijn om waterkeringswerken mogelijk te	Gunstig, onder	Dit advies leidt niet tot aanpassingen van de toelichtingsnota gezien het gegeven advies van

	maken. De integriteit en stabiliteit van de waterkering dient gevrijwaard te worden en in een stabiliteitsstudie onderzocht te worden. Terreinaanlegwerken binnen een afstand van 10m tot de waterkering zijn niet toegestaan. Het advies is gunstig onder deze voorwaarden.	voorwaard en	toepassing is op niveau van omgevingsvergunning /projectfase.
VMM	Geen advies	/	/
Agentschap Maritieme Dienstverlenin g en kust	Geen advies	/	/
OVAM	Geen advies	/	/

Van de adviesinstanties die niet in deze tabel zijn opgenomen werd geen reactie ontvangen.

7 KAARTENBUNDEL



Bron: WMS GRB; WFS MercatorNet; POI Geopunt - download WFS-data dd. 2022-09-17

Herziening RUP Nieuw Zuid MER-screening 1 **EXTERNE MENSVEILIGHEID**

- projectgebied
- projectgebied buffer 200m

Voorzieningen:

- Ziekenhuizen (alg/psych)
- Oudervoorzieningen (RH/WZC)
- Onderwijs
- Kinderopvang
- Recreatie

- Recreatiegebied (gewestplan)
- woongebied (gewestplan)

Sevesobedrijven:

- Hogedrempel Sevesobedrijven
- Lagedrempel Sevesobedrijven

Seveso consultatiezones:

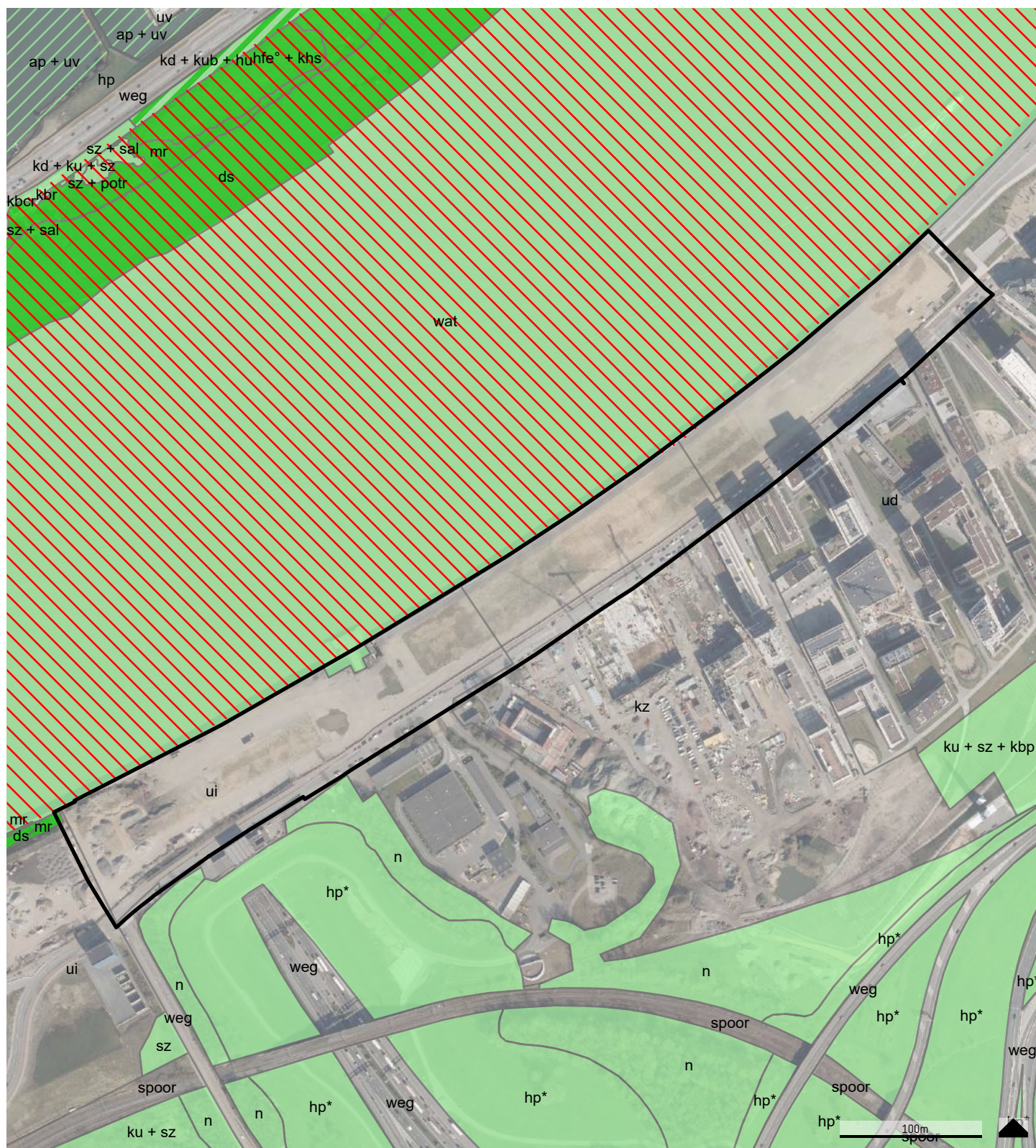
- Hogedrempel Sevesobedrijven
- Lagedrempel Sevesobedrijven



Bron: Orthofotomosaic, middenschaal, winteropnamen, kibur, meest recent, Vlaanderen, WFS Riv. INBO, BWK versie 2, 2018, Boswijzer 2018, VHA WFS MercatorNet - download WFS-data dti. 2022-09-17

Herziening RUP Nieuw Zuid
MER-screening
2
NATURA 2000 HABITAT
EN BOSWIJZER

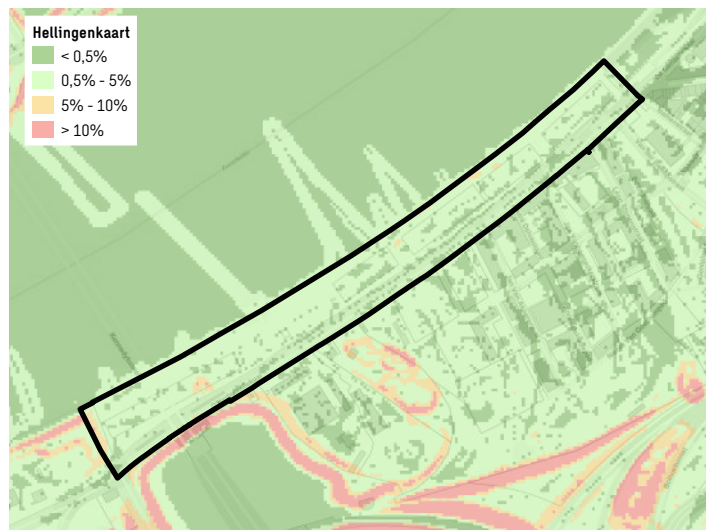
- | | |
|---|---|
|  projectgebied | <u>BWK 2:</u> |
|  Bos |  Habitat |
|  VHA-waterlopen |  Onzeker habitat |
| |  Deels habitat |



Herziening RUP Nieuw Zuid
MER-screening
3
**BIOLOGISCHE
WAARDERINGSKAART**

-  projectgebied
 belangrijke faunistische waarde

- | | |
|--|--|
|  | Biologisch minder waardevol |
|  | Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen |
|  | Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen |
|  | Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen |
|  | Biologisch waardevol |
|  | Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen |
|  | Biologisch zeer waardevol |



Bron: WMS GRB, WMS WHM Watertoets, WMS Waterinfo

Herziening RUP Nieuw Zuid
MER-screening
4
WATERTOETS



Herziening RUP Nieuw Zuid
MER-screening
5

**OVERSTROMINGSGEVOELIGE
GEBIEDEN**

MER-screening

5

OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

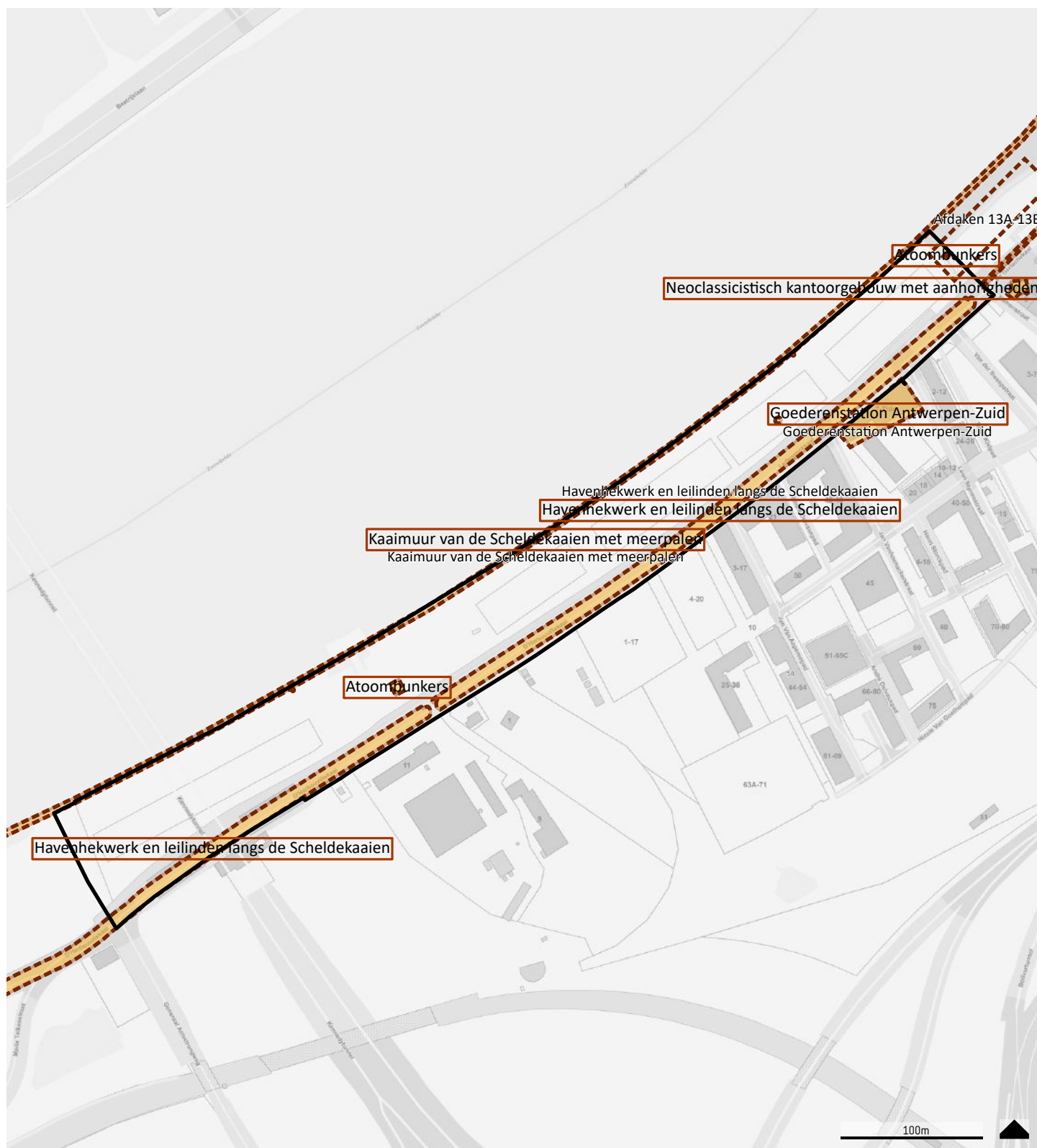
Watertoets - Overstromingsgevoelige gebieden 2017

- ☐ Niet overstromingsgevoelig
☒ Effectief overstromingsgevoelig
☐ Mogelijk overstromingsgevoelig

- Effectief overstromingsgevoelig

- ☐ Mogelijk overstromingsgevoelig

-  projectgebied



Bron: WMS GRB, WFS MercatorNet - download WFS-data dd. 2022-09-17

- projectgebied
- wetenschappelijke inventarissen (niet vastgestelde erfgoedobjecten)
 - landschappelijk erfgoed - elementen
 - bouwkundig erfgoed - elementen
- vastgestelde inventarissen (aanduidingsobjecten)
 - bouwkundig erfgoed
 - historische tuinen en parken
 - houtige beplantingen
- wetenschappelijke inventarissen (niet vastgestelde erfgoedobjecten)
 - bouwkundig erfgoed - gehelen
 - landschappelijk erfgoed - gehelen

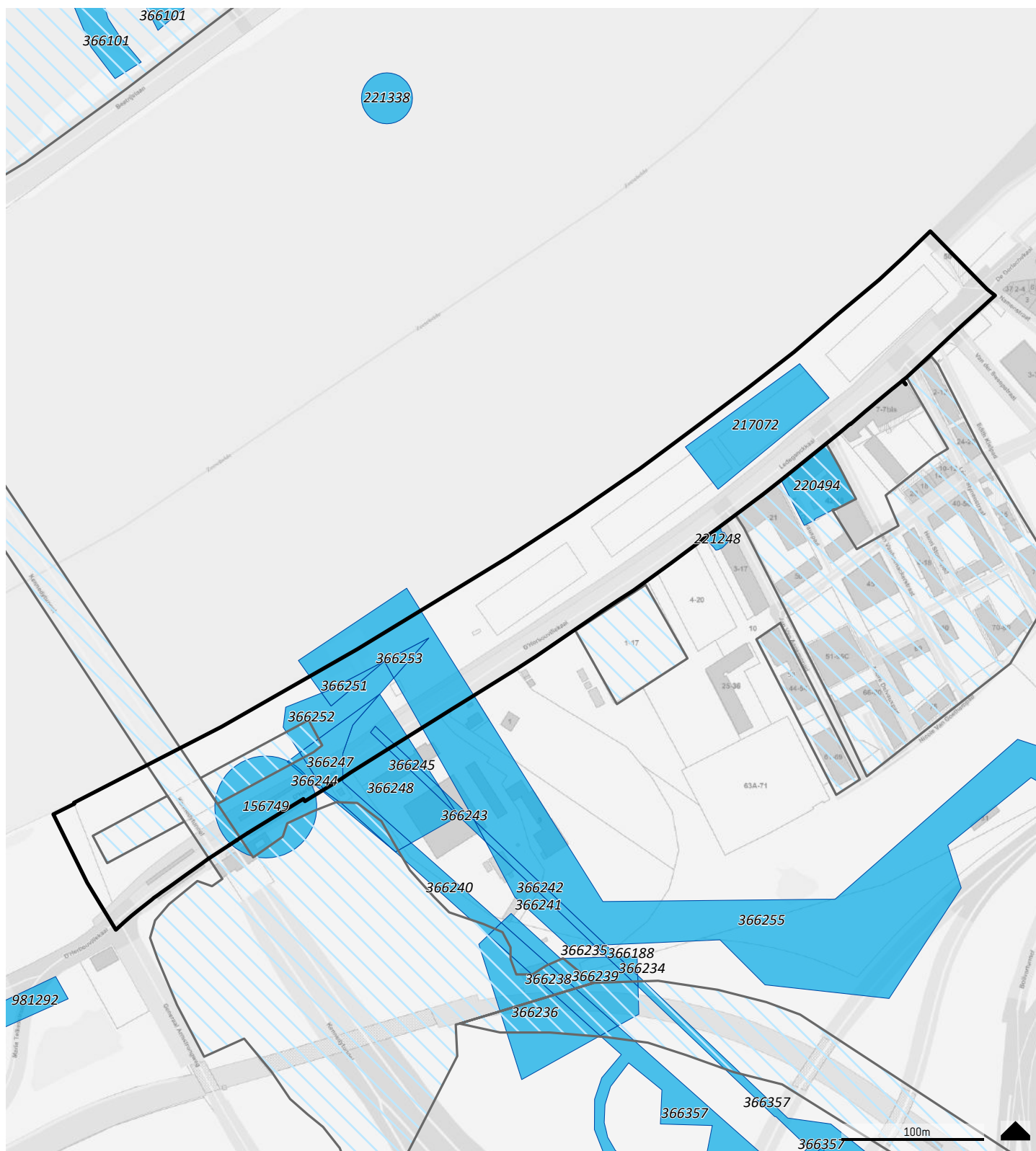
Herziening RUP Nieuw Zuid
MER-screening
6
**ONROEREND ERFGOED
INVENTARISSEN**



Bron: WMS GRB; WFS MercatorNet - download WFS-data dd. 2022-09-17

-  projectgebied
- Beschermde onroerend erfgoed (aanduidingsobjecten)
 -  overgangszones
 -  cultuurhistorische landschappen
 -  stads-en dorpsgezichten
 -  archeologische sites
 -  monumenten
- Unesco werelderfgoed
 -  Unesco Werelderfgoed - bufferzones
 -  Unesco Werelderfgoed - kernzones

Herziening RUP Nieuw Zuid
MER-screening
7
**ONROEREND ERFGOED
BESCHERMINGEN**



Bron: WMS GRB; WFS MercatorNet, CAI 11/2021 - download WFS-data dd. 2022-09-17

Herziening RUP Nieuw Zuid MER-screening 8 **ARCHEOLOGIE**

-  projectgebied
-  archeologische sites (beschermd onroerend erfgoed)
-  gebieden geen archeologie (onroerend erfgoed)
-  archeologische zones (vastgestelde inventaris onroerend erfgoed)
-  archeologie elementen (wetenschappelijke inventaris onroerend erfgoed)
-  archeologie gehelen (wetenschappelijke inventaris onroerend erfgoed)
-  archeologische elementen (CAI)

8 BIJLAGE: ADVIEZEN PLAN-MER-PLICHT

Le Roy, Maxime

Van: Ruimte Provincie Antwerpen <Ruimte@provincieantwerpen.be>
Verzonden: woensdag 15 februari 2023 7:59
Aan: Ruimtelijke planning
CC: VERCAMMEN Jannes
Onderwerp: FW: Adviesvraag plan - MER screeningsnota herziening RUP Nieuw Zuid

WAARSCHUWING: DIT IS EEN EXTERNE MAIL

Deze mail komt van buiten onze organisatie. Kijk eerst of je het mailadres en de afzender herkent en/of vertrouwt. Doe dat voor je bijlagen opent of links aanklikt. Zo houden we onze organisatie veiliger voor phishing.

Meer weten over phishing of toch geklikt op een schadelijke link? Lees [hier](#) meer.

Geachte

De dienst Ruimtelijke Planning van de provincie Antwerpen zal geen advies formuleren op voorliggende mer-screening.

Met vriendelijke groeten

Caly De Waele
Administratief bediende
Dienst Ruimtelijke planning
Departement Ruimte, Erfgoed & Mobiliteit

Op vrijdag werk ik niet (4/5)

Koningin Elisabethlei 22, 2018 Antwerpen
03/240 52 53
caly.dewaele@provincieantwerpen.be



Van: Ruimtelijke planning <Ruimtelijkeplanning@antwerpen.be>
Verzonden: donderdag 26 januari 2023 9:36
Aan: Ruimte Provincie Antwerpen <ruimte@provincieantwerpen.be>; GOP.ANT.omgeving@vlaanderen.be; adviezen@onroerenderfgoed.be; aves.ant@vlaanderen.be; watertoets@vmm.be; RUP@vlaamsewaterweg.be; omgeving@sport.vlaanderen; Natalie H <MERadvies@ovam.be>
CC: maxime.leroy@swecobelgium.be
Onderwerp: Adviesvraag plan - MER screeningsnota herziening RUP Nieuw Zuid

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	Bijlagen
26/01/2023	HOV_11002_229_10 014_00001	U20230223053	
vragen naar / e-mail		telefoonnummer	datum
Kaat Vermeulen Kaat.vermeulen@vlaamsewaterweg.be			23-2-2023

Betreft: ZEESCHELDE - ANTWERPEN – herziening RUP

Geachte

In het kader van de herziening RUP Nieuw Zuid wordt de Vlaamse Waterweg NV (DVW) om advies gevraagd.

De herziening van het RUP maakt het mogelijk dat er een kleinere footprint van de paviljoenen (< 300 m²) gerealiseerd wordt.

In de herziening is ook rekening gehouden met nieuwe richtlijnen rond de watertoets die zowel fluviale als pluviale overstromingen in rekening brengen. Er wordt rekening gehouden met de kleine kans op fluviale overstromingen door het voorzien van een waterkering op Sigma-hoogte (9,25 mTAW). Met betrekking tot de grote kans op pluviale overstromingen (toekomstig klimaat) wordt aangehaald dat de afstroming beperkt zal worden door het voorzien van het stedelijk park in combinatie met een verlaagde zone die dienst zal doen als buffer.

Er worden geen schadelijke effecten op het watersysteem verwacht door deze herziening van het RUP.

Principieel en vanuit het voorzorgprincipe adviseert DVW, afdeling Regio Centraal dat de waterkering (volledig gabarit van dijken, keermuren, ...) te allen tijde toegankelijk moet zijn om waterkeringswerken (het aanleggen, verhogen, versterken en onderhouden van waterkeringen) en toezicht van de waterkering mogelijk te maken.

Alle noodzakelijke maatregelen moeten genomen worden om de integriteit en de stabiliteit van de waterkering te vrijwaren en in een stabiliteitsstudie onderzocht



worden. De verkrijger is aansprakelijk voor alle verzakkingen, incidenten en ongevallen die kunnen voortvloeien uit de aanleg, het bestaan, onderhoud, verandering of schorsing van de werken. Eventuele gebreken die optreden aan de waterkering na het beëindigen van de werken moeten onmiddellijk aan DVW gerapporteerd worden en in voorkomend geval direct hersteld worden tot de volledige voldoening van DVW, zo niet zullen deze herstellingswerken van ambtswege op kosten en risico's van de verkrijger worden uitgevoerd.

Terreinaanlegwerken (ophogen, afgraven en opslag van grond) binnen een afstand van 10 m tot de waterkering zijn, rekening houdende met de stabiliteit en integriteit van de waterkering, niet toegestaan. Deze werken kunnen namelijk aanleiding geven tot afschuivingen, verzakkingen en andere stabiliteitsproblemen. Binnen de 10-meter zone mag geen grond gestapeld worden. Afwijkingen hiervan dienen, gemotiveerd door een stabiliteitsstudie, schriftelijk aangevraagd te worden bij DVW, afdeling Regio Centraal.

Besluit

Het advies is gunstig onder deze voorwaarden.

Hoogachtend

ir. Wim Dauwe
afdelingshoofd
afdeling Regio Centraal

CC: GHU

Arenbergstraat 5
1000 BRUSSEL
T +32 (0)2 209 45 11
www.sport.vlaanderen

Stad Antwerpen
t.a.v. college van burgemeester en schepenen
t.a.v. Yasmine Nollet
Francis Wellesplein 1
2018 ANTWERPEN

Vragen naar	Telefoonnummer	Bijlage(n)	Datum
Sarah Denys omgeving@sport.vlaanderen	02/209 46 01	/	06/02/2023

Betreft: Advies MER-screening in het kader van de herziening van het RUP "Nieuw Zuid" te Antwerpen

Geacht college,

We hebben uw adviesvraag aangaande de MER-screening in het kader van de herziening van het RUP "*Nieuw Zuid*" te Antwerpen goed ontvangen.

Wij stellen vast dat:

- ✓ de MER-screeningnota wordt opgesteld omwille van een beperkte aanpassing aan het goedgekeurde RUP "Nieuw Zuid";
- ✓ dit RUP in juli 2014 door de gemeenteraad werd goedgekeurd;
- ✓ gebruikmakend van artikel 7.4.4/1 beperkte wijzigingen kunnen worden doorgevoerd aan een vigerend ruimtelijk plan via een versoepelde procedure;
- ✓ grondig wordt gemotiveerd en nagegaan of deze procedure gevolgd kan worden;
- ✓ men de minimale footprint van de voorziene paviljoenen wil schrappen uit de stedenbouwkundige voorschriften;
- ✓ het grafisch plan ongewijzigd blijft.

Advies

In de toelichtingsnota wordt goed weergegeven waarom deze procedure gevolgd wordt.

We hebben geen opmerkingen bij de beschrijving van de milieueffecten en de conclusie dat geen negatieve effecten worden verwacht.



Wij hopen u hiermee van dienst te zijn. Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben dan kan u contact opnemen met Francis Pepermans of Sarah Denys: 02 209 46 01 of omgeving@sport.vlaanderen

Met vriendelijke groeten,
i.o.

Diederik Van Briel,
Afdelingshoofd, afdeling Sportinfrastructuur

Advies: Adviesvraag plan - MER screeningsnota herziening RUP Nieuw Zuid

////////////////////////////////////
Auteur: Natalie Hoffmann

Versie: 1
////////////////////////////////////

Hieronder vindt u het antwoord op uw adviesvraag:

Concreet kan in dit dossier verwezen worden naar de volgende **informatiebronnen** over de bodemkwaliteit van gronden uit het projectgebied:

- de bodemattesten van de gronden die deel uitmaken van het projectgebied: bij de gemeente(n) uit projectgebied kan worden nagegaan of de OVAM bodemattesten aan de gemeente heeft afgeleverd voor gronden uit het betrokken projectgebied. Die bodemattesten kunnen dan bij de gemeente geraadpleegd worden. Bodemattesten voor de gronden uit het projectgebied kunnen ook bij de OVAM worden aangevraagd via <https://ovam.vlaanderen.be/hoe-vraag-ik-een-bodemattest-aan>. Het bodemattest geeft een overzicht van de informatie over de bodemkwaliteit die in het Grondeninformatieregister van de OVAM voor de betreffende grond is opgenomen.
- het geoloket van de OVAM met bodeminformatie: het geoloket toont op een kaart de ligging van de bodemdossiers waarvoor bij OVAM informatie gekend is en geeft aan in welke fase het bodemdossier zich bevindt (oriënterend bodemonderzoek, beschrijvend bodemonderzoek, bodemsaneringsproject, bodemsaneringswerken, eindverklaring). Het geoloket kan geraadpleegd worden op volgende website <https://services.ovam.be/ovam-geoloketten>.
- www.degrotegrondvraag.be: deze toepassing toont op een kaart de ligging van risicogronden die werden uitgewisseld door de gemeente met de OVAM. Tevens wordt aangegeven of op deze gronden reeds een (oriënterend) bodemonderzoek heeft plaatsgevonden
- www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling: op deze website toont de pfas-opdrachthouder van de Vlaamse Regering een beknopt overzicht van de aanpak en stand van onderzoeken en bijhorende no regret-maatregelen per site in een gemeente.

Verder moet rekening gehouden worden met de volgende **algemene aandachtspunten**:

- bij overdracht van gronden die deel uitmaken van het projectgebied moeten de verplichtingen van het Bodemdecreet worden nageleefd: bodemattestverplichting (artikel 101 Bodemdecreet) en de bijzondere procedure voor de overdracht van **risicogronden** (artikel 102 tot en met 115 Bodemdecreet: o.a. uitvoering van een oriënterend bodemonderzoek);
- bij onteigening van gronden die deel uitmaken van het projectgebied moeten de bepalingen van het Bodemdecreet worden gevolgd (artikel 119 en 119bis van het Bodemdecreet);
- bij grondverzet op gronden in het projectgebied moet rekening worden gehouden met de bepalingen over het grondverzet in het VLAREBO-besluit van 14 december 2007;

- Een grondwaterhandeling zoals het infiltreren en het onttrekken van grondwater kan een nabijgelegen bodemverontreiniging verspreiden. Daarnaast kan verontreiniging ook impact hebben op de handeling zoals bij de lozing van onttrokken grondwater dat verontreinigd is. Er werd daarom een richtlijn rond grondwaterhandelingen opgemaakt. Die biedt een praktische handleiding voor wie van plan is om een grondwaterhandeling uit te voeren. Deze handleiding is beschikbaar via deze link : <https://ovam.vlaanderen.be/bemalingsvoorschriften>.
- Bij ontharding kan men een verontreiniging aanwezig onder de verharding verspreiden. Om na te gaan hoe hiermee aan de slag te gaan, werd er een handleiding voor ontharders opgesteld. Deze is beschikbaar via [Bodeminformatie voor ontharders - gebruikershandleiding](#)
- er moet rekening mee worden gehouden dat een **bestemmingswijziging** een impact kan hebben op de verplichtingen die krachtens het Bodemdecreet en het VLAREBO rusten op gronden uit het projectgebied met vastgestelde bodemverontreiniging, zo onder meer:
 - een bestemmingswijziging kan een impact hebben op een eerdere beoordeling door de OVAM van de aard en de ernst van de bodemverontreiniging op gronden uit het projectgebied en bijgevolg eventueel op de **saneringsnoodzaak** en de **saneringsurgentie**.
 - een bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot wijziging van **het saneringsdoel** voor een te saneren grond: zie artikel 10, §2 en 21, §1 Bodemdecreet.
 - een bestemmingswijziging na een beslissing van de OVAM tot ambtshalve sanering van een verontreinigde grond heeft tot gevolg dat de **eventuele meerkost** in geval van aanpassing van het saneringsdoel moet worden vergoed door de persoon die eigenaar is van de grond op het moment van de bestemmingswijziging: zie artikel 157, tweede lid Bodemdecreet.
 - een bestemmingswijziging kan de verplichting met zich brengen om een **nieuw oriënterend bodemonderzoek** uit te voeren bij de overdracht van een risicogrond gelegen in het projectgebied, meer bepaald als ingevolge de bestemmingswijziging de grond valt onder een bestemmingstype waarvoor strengere bodemsaneringsnormen gelden: zie artikel 64 en bijlage IV van het VLAREBO-besluit van 14 december 2007.

Aan de initiatiefnemer van het RUP

**Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -projecten**
Team Externe Veiligheid
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02 553 03 55
seveso@vlaanderen.be

uw bericht van
23/12/2022

uw kenmerk

ons kenmerk
RVR-AV-1798

bijlagen

vragen naar/e-mail
Erwin Mariën
erwin.marien@vlaanderen.be

telefoonnummer
+32 492 595 876

datum
13/01/2023

**Betreft: Herziening RUP 'Nieuw Zuid' te Antwerpen
 (toelichtingsnota - versie december 2022)**

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van het Team Externe Veiligheid van mijn afdeling.

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ moet in het beleid inzake ruimtelijke ordening rekening gehouden worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen enerzijds en aandachtsgebieden² anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Het advies van het Team Externe Veiligheid heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w., op het risico waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

De stad Antwerpen wenst het RUP 'Nieuw Zuid' te herzien. De herziening houdt een wijziging van een stedenbouwkundig voorschrift in. Deze wijziging op zich heeft geen invloed op het aspect externe mensveiligheid. Het Team Externe Veiligheid bevestigt daarom m.b.t. dit RUP zijn eerder standpunt aangaande de externe mensveiligheid. Bij het RUP moet dus **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** opgemaakt worden.

¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

² Aandachtsgebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

Het Team Externe Veiligheid hoeft geen deel uit te maken van het planteam.

Hoogachtend,

Isabel Jacobs
Afdelingshoofd
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten

Beslissing over de plan-MER-plicht¹ van de herziening van stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Nieuw Zuid in Antwerpen volgens VCRO artikel 7.4.4/1.

Dossiernummer: SCRHO22010

Het Team Mer ontving op 7 maart 2023 het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota en de adviezen) dat de stad Antwerpen liet opstellen voor het hierboven vermelde plan.

Volgens het dossier heeft het plan tot doel om de voorschriften van het RUP Nieuw Zuid in Antwerpen te herzien volgens de procedure voorzien in artikel 7.4.4/1 in de VCRO. De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Het doel is om het stedenbouwkundig voorschrift onder artikel 5 (zone voor publiek domein) te herzien zodat de bouw van een paviljoen met een kleinere footprint mogelijk wordt.

Zoals in de screeningsnota aangegeven wordt, komt herziening van stedenbouwkundige voorschriften in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage en kan er dus een plan-m.e.r.-screening gemaakt worden.

Het screeningsdossier bevat de nodige informatie over de voorgenomen herziening van stedenbouwkundige voorschriften en heeft de relevante milieudisciplines voldoende besproken.

Vanuit de adviesinstanties kwamen er geen bezwaren tegen de vaststelling in de screeningnota dat de herziening van stedenbouwkundige voorschriften geen aanzienlijke milieueffecten kan genereren. De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen waaruit het Team Mer kan besluiten dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieueffecten onvolledig of onjuist is.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

Rekening houdend met het bovenvermelde bevestigt het Team Mer dat de voorgenomen herziening van stedenbouwkundige voorschriften geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

De beslissing dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is houdt geen standpunt in over de wenselijkheid van de voorgenomen herziening van stedenbouwkundige voorschriften.

¹ Volgens het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Het Team Mer zorgt ervoor dat het screeningsdossier en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn door de publicatie ervan op de website van het departement Omgeving - Milieueffectrapportage (www.omgeving.vlaanderen.be/mer-dossierdatabank).

Isabel Jacobs

Afdelingshoofd

Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP)

9 BIJLAGE: ADVIEZEN OPENBAAR ONDERZOEK

Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit
Dienst Ruimtelijke Planning

AANGETEKEND
GECORO Antwerpen
Grote Markt 1
2000 Antwerpen

datum 4 mei 2023
ons kenmerk GemRUP-2023-0002 - Poststuk PU-2023-00057787
contactpersoon VERCAMMEN Jannes |
Jannes.VERCAMMEN@provincieantwerpen.be
onderwerp Gemeentelijk RUP 'Nieuw Zuid Herziening' te Antwerpen:
Advies n.a.v. openbaar onderzoek

Geachte,

Als bijlage vindt u het advies van de deputatie d.d. 4 mei 2023 naar
aanleiding van het openbaar onderzoek.

Hoogachtend.

Namens de provinciegriffier
In opdracht



Wim Lux
Departementshoofd

Namens de deputatie,

De gedeputeerde,



Luk Lemmens

Bijlage: advies openbaar onderzoek



208 PoD

Lijst van de aangetekende zendingen

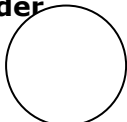
AFGIFTE IN GETAL

Afgegeven op:.....

Aantal:.....Nr...../.....

Door

Afzender



PROVINCIE ANTWERPEN
Naam: Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit
Adres: Koningin Elisabethlei 22
B-2018 Antwerpen

advies openbaar onderzoek - Antwerpen - Nieuw Zuid Herziening - GemRUP-2023-0002

Barcode-etiket	Bestemming	Adres (straat, nr, plaats van bestemming)	aard van de zending (1)
	GECORO Antwerpen	Grote Markt 1 2000 Antwerpen	

(1) In te vullen door het postkantoor

Mededeling

Vermeld uw naam en adres op de zending om vertraging te voorkomen in geval van terugzending naar de afzender. Overeenkomstig onze algemene verkoopsvoorwaarden (art.VIII §3) wordt in binnenlandse dienst een klacht enkel aanvaard mits voorlegging van het ontvangstbewijs en ingediend binnen de 6 maanden te rekenen vanaf de afgifte datum (in internationale dienst binnen 1 jaar te rekenen vanaf de dag na de afgifte).

**De Post- N. V. van publiek recht -Muntcentrum -1000 BRUSSEL -BR. 566.374- BE
214.596.464**

**Antwerpen - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
'Nieuw Zuid' Herziening**

ADVIES d.d. 4 mei 2023 n.a.v. openbaar onderzoek

1. Vormvereisten

De gemeente volgt de procedure zoals bepaald in artikel 7.4.4/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (B.S. 20 augustus 2009) om voorliggende stedenbouwkundige voorschriften op te heffen of te herzien. Het plan voldoet aan de vormvereisten van artikel 2.2.5 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (B.S. 20 augustus 2009).

2. Bespreking

2.1. Verenigbaarheid met beleidskader

2.1.1. Hoger beleidskader

Overeenstemming met het RSPA

Het RUP Nieuw Zuid werd in zitting van 2014 goedgekeurd door de deputatie en werd toen in overeenstemming geacht met het RSPA. Voorliggende kleine aanpassing aan de voorschriften verandert deze beoordeling niet.

Overeenstemming met het RSV

Departement Omgeving brengt advies uit inzake de overeenstemming met het RSV, de relevante gewestelijke RUP's (in opmaak) en het Vlaams beleidskader.

2.1.2. GRS

Het RUP Nieuw Zuid werd in zitting van 2014 goedgekeurd door de deputatie en werd toen in overeenstemming geacht met het GRS. Voorliggende kleine aanpassing aan de voorschriften verandert deze beoordeling niet.

2.2. Inhoudelijke bespreking

De provincie kan zich vinden in de vooropgestelde wijziging. De aanpassing van het voorschrift laat een verhoging van het ruimtelijk rendement toe en is gestoeld op studiewerk en ontwerp oefeningen voor de herinrichting van de Scheldekaaien.

3. Conclusie

Er wordt akkoord gegaan met voorliggend RUP.

Arenbergstraat 5
1000 BRUSSEL
T +32 (0)2 209 45 11
www.sport.vlaanderen

Stad Antwerpen
t.a.v. college van burgemeester en schepenen
t.a.v. Yasmine Nollet
Francis Wellesplein 1
2018 ANTWERPEN

Vragen naar

Sarah Denys
omgeving@sport.vlaanderen

Telefoonnummer

02/209 46 01

Bijlage(n)

/

Datum

09/05/2023

Betreft: Advies in het kader van de herziening van het RUP “Nieuw Zuid” te Antwerpen

Geacht college,

We hebben uw adviesvraag aangaande de herziening of opheffing van verouderde inrichtingsvoorschriften van het RUP “*Nieuw Zuid*” in Antwerpen goed ontvangen.

Wij stellen vast dat:

- ✓ dit RUP in juli 2014 door de gemeenteraad werd goedgekeurd;
- ✓ gebruikmakend van artikel 7.4.4/1 beperkte wijzigingen kunnen worden doorgevoerd aan een vigerend ruimtelijk plan via een versoepelde procedure;
- ✓ grondig wordt gemotiveerd en nagegaan of deze procedure gevolgd kan worden;
- ✓ men de minimale footprint van de voorziene paviljoenen wil schrappen uit de stedenbouwkundige voorschriften;
- ✓ het grafisch plan ongewijzigd blijft;
- ✓ het team MER concludeerde dat de opmaak van een planMER niet nodig is.

Advies

In de toelichtingsnota wordt goed weergegeven waarom deze procedure gevolgd wordt. We hebben geen opmerkingen bij wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften behorende bij het reeds goedgekeurde RUP “Nieuw Zuid”.

Wij hopen u hiermee van dienst te zijn. Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben dan kan u contact opnemen met Francis Pepermans of Sarah Denys: 02 209 46 01 of omgeving@sport.vlaanderen.

Met vriendelijke groeten,
i.o.

Diederik Van Briel,
Afdelingshoofd, afdeling Sportinfrastructuur





Datum: 04/05/2023
Van: GECORO
Betreft: Advies herziening RUP Nieuw Zuid

Advies herziening RUP Nieuw Zuid

Met het oog op de schriftelijke adviesronde georganiseerd door stad Antwerpen, wordt op 04/05/2023 het ontwerp van de herziening het RUP Nieuw Zuid voorgesteld aan GECORO Antwerpen.

Doelstelling RUP

Deze herziening heeft tot doel het Artikel 5 (zone voor publiek domein) van het RUP Nieuw Zuid te wijzigen. De voorschriften laten toe dat er 5 paviljoenen gerealiseerd worden binnen de kaaizone waarbij horeca, detailhandel, publiek toegankelijke functies, gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut worden toegestaan. Artikel 5 verplicht momenteel dat bij de bouw van een paviljoen binnen de kaaizone de footprint minimum 300 m² en maximum 800 m² bedraagt. Door voortschrijdende inzichten en gewijzigde visies oordeelt de stad Antwerpen dat dit stedenbouwkundige voorschrift het realiseren van een beter ruimtelijk rendement op het terrein verhindert.

Het artikel 7.4.4/1 van de VCRO maakt een soepelere wijziging van verouderde inrichtingsvoorschriften van sommige gemeentelijke RUP's mogelijk via een vereenvoudigde procedure, in geval de herziening bijdraagt aan een kwalitatieve verhoging van het ruimtelijk rendement of aan ingrepen gericht op energiebesparing (voorlaatste lid van VCRO art. 7.4.4/1§1). Doordat de herziening het mogelijk maakt om de voorziene functies op een kleinere oppervlakte te realiseren draagt ze bij tot een efficiënter ruimtegebruik en een verhoging van het ruimtelijk rendement. De herziening wijzigt tevens enkel de afmeting en inplanting van constructies waardoor het planinitiatief voldoet aan de voorwaarden om van de vereenvoudigde procedure gebruik te maken.

Terugkoppeling: advies GECORO m.b.t. de startnota

Gezien dit dossier een vereenvoudigde procedure volgt, diende geen startnota opgemaakt te worden. Er werd dus ook geen adviesvraag georganiseerd en het GECORO heeft dan ook nog geen advies uitgebracht binnen dit dossier.



1 Overeenstemming met het s-RSA, proces en plangebied

De kaaien zijn in het s-RSA geselecteerd als een onderdeel van de ‘harde ruggengraat’. Het programma rond de kaaien krijgt daarbij een set doelstellingen waarbij de volgende het meest relevant zijn voor de herziening van dit RUP:

- Het versterken van het publiek karakter, de samenhang en de continuïteit van de Scheldekaaien.
- De inrichting van de Scheldekaaien als een duidelijk herkenbare landschappelijke entiteit in een dens stedelijk weefsel.
- Het versterken van de cultuurhistorische betekenis en van de beeldkwaliteit van de Scheldekaaien, met aandacht voor onder meer de schaal van de open ruimte, de zichten, de architecturale kwaliteiten van de loodsen en een aantal solitaire elementen.
- Een aangepaste inplanting, programmatorische invulling en architectonische uitwerking van eventuele bijkomende collectieve bebouwing opdat het publiek karakter en de samenhang van de Scheldekaaien niet in het gedrang komen.
- Nieuwe gebouwen mogen geen afbreuk doen aan het publieke en open karakter van de Kaaien.
- Het uitwerken van de nodige functies die de bovenlokale rol van de Scheldekaaien ondersteunen (recreatie, grootstedelijke voorzieningen, toeristische faciliteiten, enz.).

Er kan gesteld worden dat het faciliteren van paviljoenen met een kleinere footprint niet tegenstrijdig is met de doelstellingen van het s-RSA en potentieel zelfs kan aan bijdragen door bijvoorbeeld het open en publieke karakter te versterken. Er kan geconcludeerd worden dat voorliggende herziening in overeenstemming is met het s-RSA.

Het s-RSA zal vervangen worden door een gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan dat momenteel in opmaak is: het Strategisch Ruimteplan Antwerpen. Van dit nieuwe plan is reeds een conceptnota opgemaakt. De conceptnota bevat geen tegenstrijdigheden met een punctuele aanpassing van het RUP Nieuw Zuid.

2 Stedenbouwkundig ontwerp of voorstudie

Het RUP Nieuw Zuid werd definitief vastgesteld door de gemeenteraad in juli 2014. Het gemotiveerde advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar om het voorschrift van het RUP te herzien werd in december 2022 gevolgd door het college.

3 Vertaling van de visie naar stedenbouwkundige voorschriften

Het Artikel 5.2.2 van de Stedenbouwkundige Voorschriften van het RUP Nieuw Zuid bevat volgende paragraaf:

“Per paviljoen bedraagt de footprint minimum 300 m² en maximum 800 m². De gezamenlijke bruto bovengrondse vloeroppervlakte bedraagt maximum 5000 m².”

Deze paragraaf wordt aangepast naar:



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

4 Conclusie

De GECORO adviseert de herziening RUP Nieuw Zuid gunstig.

Antwerpen, 4 mei 2023

Voor de GECORO

Voorzitter Guy Vloebergh
Ondervoorzitter Yvette Verlinden

Stad Antwerpen
-
Grote Markt 1
2000 Antwerpen

Contact Center
Vaartkaai 2
2170 Merksem - België
T +32 3 640 08 08
www.elia.be

Mailbox: contactcenternoord@elia.be
Uw kenmerk: -
Ons kenmerk: 167227

Merksem, 08/05/2023

RUP Nieuw Zuid

Plaats: Antwerpen: -

ELIA-installaties:

Ondergrondse installaties

Signalisatiekabels

NOC721 - Petrol/Zurenborg 150kV

EA507 - Burcht/Petrol/Zurenborg 150kV

Elektrische kabels

NOC721	Petrol/Zurenborg 150kV	Circuit(s)	150.371
EA507	Petrol/Zurenborg 150kV	Circuit(s)	150.371 - 150.126
NOC634	Burcht/Petrol/Zurenborg 150kV	Circuit(s)	150.126 - 150.371

Geachte mevrouw, geachte heer,

Elia is de beheerder van het Belgische hoogspanningsnet en heeft in het betrokken gebied hoogspanningsinstallaties in exploitatie. Het betreft hogervermelde ondergrondse hoogspanningskabels 150kV en seinkabels.

Elia vraagt rekening te houden met de aanwezigheid van de ondergrondse hoogspanningsleidingen gelegen langsheen en doorheen het betrokken gebied.

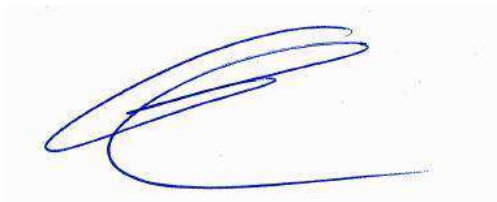
Er mag bovendien niet uit het oog worden verloren dat boven en vlakbij de ondergrondse leidingen, allen gelegen in het openbaar domein, geen diepwortelende begroeiing mag komen omdat deze de leidingen kan beschadigen. Bij technische problemen moet de grond worden uitgegraven wat verstoring van de directe omgeving met zich brengt.

Teneinde de veiligheid van mensen, de continuïteit van de elektriciteitsvoorzieningen en de vrijwaring van alle betrokken installaties te garanderen, dient men in de onmiddellijke omgeving van de hoogspanningsgeleiders enkele wettelijke bepalingen te eerbiedigen. Gelieve daarom kennis te nemen van de veiligheidsvoorschriften ter zake die wij in een beknopte weergave als bijlage zenden. De opdrachtgever wordt geacht deze richtlijnen mee te delen aan iedereen die in zijn (directe of indirecte) opdracht werken uitvoert.

In bijlage vindt u een overzichtsplan van de Elia-installaties in uw projectzone. De detailplannen zullen wij u op schriftelijke aanvraag toesturen. U kan uw aanvraag steeds indienen per fax op 03/640.07.59, per e-mail (contactcenternoord@elia.be) of per brief op bovenstaand adres.

Mogen wij u vragen om rekening te houden met bovenstaande bemerkingen. Wij zijn steeds bereid om, indien nodig, deze verder toe te lichten en tot verdere afspraken te komen.

Hoogachtend,



Céline Ghyselen
Manager Contact Center

Bijlagen: 1. Veiligheidsvoorschriften
2. Overview map

**UITVOERING VAN WERKEN IN DE NABIJHEID VAN ONDERGRONDSE HOOGSPANNINGS-,
SIGNALISATIE –EN OPTISCHE VEZELKABELS**

VEILIGHEIDSVOORSCHRIFTEN

Deze veiligheidsrichtlijnen moeten worden meegedeeld aan alle gespecialiseerde vaklieden, aannemers of onderaannemers die werken zullen uitvoeren op de werf.

Werken in de buurt van geleiders

1. De aanduidingen op onze plannen mogen slechts worden beschouwd als gegevens die het mogelijk maken om, door het manueel graven van korte dwarsseuven of door het manueel uitvoeren van peilingen, de ligging van de kabels te bepalen.
2. De informatie vermeld in onze plannen is slechts geldig gedurende een periode van 6 maanden. Daarna dient, als de werken niet beëindigd zijn, een nieuwe planaanvraag ingediend te worden via de website : www.klip.vlaanderen.be
3. Indien onze plannen niet de volledige werkzone bestrijken, mag men niet extrapoleren, maar moeten er bijkomende plannen aangevraagd worden.
4. Een kabel wordt niet noodzakelijk rechtlijnig gelegd, zijdelingse uitwijkingen over de breedte van de kabelseuf zijn uiteraard mogelijk.
5. Het is steeds mogelijk dat bepaalde referentiepunten gewijzigd werden door een andere huisnummering of wegeniswerken. Er dient dus eerst naar overeenstemming gezocht tussen plan en omgeving.
6. De bestaande reglementeringen leggen bepaalde verplichtingen op aan de aannemers van werken in de nabijheid van elektrische kabels.

De voornaamste van deze verplichtingen zijn (zie Boek 3 van het KB van 8 september 2019 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, Deel 9, Hoofdstuk 9.3, onderafdeling 9.3.6.1) :

- Geen enkel grondwerk, bestrating of ander werk mag in de omgeving van een ondergrondse elektrische kabel uitgevoerd worden zonder voorafgaand de eigenaar van de grond, de overheid die de eventueel gebruikte openbare weg beheert en de beheerder van de kabel te raadplegen. Het al dan niet aanwezig zijn van merktekens, voorzien in Boek 3 van het KB van 8 september 2019 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, Deel 5, Hoofdstuk 5.2, onderafdeling 5.2.10.2 en Deel 9, Hoofdstuk 9.1, onderafdeling 9.1.4, geeft geen vrijstelling van deze raadpleging. De eigenaar van de grond moet dus geraadpleegd worden en bovendien mag met de uitvoering van een werk pas worden gestart na lokalisatie van de kabels.
- Zonder dat de aannemer en de beheerder van de kabel voorafgaand overeengekomen zijn over de in acht te nemen voorwaarden, mag men geen gebruik maken van machines of mechanisch gereedschap in een zone tussen twee verticale vlakken op een afstand van 50 cm aan weerszijden van de kabel.

7. Voor hoogspanningskabels:

- De afdekplaten moeten onaangeroerd blijven.
 - De kabels mogen niet ondergraven en niet gemanipuleerd worden.
 - Indien een kruising van onze ondergrondse hoogspanningskabels wordt voorzien, gelieve hiervoor 8 weken op voorhand onze diensten te contacteren.
 - Indien er grondwaterbemaling in een open sleuf geplaatst zou worden in de nabijheid van de kabels, vragen wij om voldoende maatregelen te nemen zodat er geen afbrokkeling van de sleuf optreedt en onze kabels niet bloot komen te liggen.
8. Voor signalisatiekabels en optische vezels is er soms geen minimum diepte opgelegd en sommige kabels worden zonder kabelbescherming gelegd. Bijgevolg dient men bij gebruik van mechanische werktuigen in de nabijheid van de kabels een behoorlijke veiligheidsmarge aan te houden, een voorzorg die onontbeerlijk is ter voorkoming van beschadiging.
9. Geen enkele installatie mag worden gebouwd binnen een zone van 1 meter aan weerszijden van de kabellagen.
10. Ingeval bij de uitvoering van de werken onze kabel beschadigd zou worden, heeft de veroorzaker er alle belang bij dat onmiddellijk te melden om bijkomende schade te voorkomen (vb. door waterinsijpeling).

Beplantingen in de nabijheid van ondergrondse verbindingen

Om de veiligheid en de toegankelijkheid van de ondergrondse kabels te garanderen, mogen er geen bomen worden aangeplant binnen een zone van 2 meter aan weerszijden van de kabellagen.

Kleine struiken met beperkte wortels (maximumdiepte 40 cm) kunnen worden aanvaard. In dat geval moet rekening worden gehouden met eventuele beschadiging van de beplantingen bij herstellingswerken aan de kabels.

Contactgegevens

Aanvragen voor bijkomende informatie en projectplannen kunnen worden overgemaakt aan:

Elia Asset – Contact Center Noord
Vaartkaai 2
2170 Merksem

Tel: 03/640.08.08
Fax: 03/640.07.59
Mail: contactcenternoord@elia.be

Om een snelle behandeling van de vragen te garanderen, verzoeken wij u om de nodige gegevens bij de hand te houden: referenties van de briefwisseling met Elia, nummers van de betreffende verbindingen, gemeente en straat...

Aansprakelijkheid

Elia Asset nv kan geenszins aansprakelijk worden gesteld voor schade die het gevolg is van rechtstreeks of onrechtstreeks contact met een hoogspanningsverbinding en die veroorzaakt zou worden aan personen, machines of werfmachines als gevolg van de interventie van derden.

De wetgeving bepaalt bovendien dat de bouwheer aansprakelijk kan worden gesteld voor elke eventuele schade, zelfs voor de schade die wordt toegebracht aan hoogspanningsverbindingen.

De bouwheer kan hier bovendien gerechtelijk voor vervolgd worden.

Elke schade die wordt veroorzaakt aan onze kabels, en bijgevolg ook elk nadeel dat bij de exploitatie van onze netten wordt geleden door toedoen van de werken, of als gevolg ervan, wordt aan de bouwheer toegeschreven.

Deze aansprakelijkheid betreft zowel de schade die werd veroorzaakt tijdens de werken als de schade die eruit voortvloeit, en meer bepaald het geleidelijk verlies van de diëlektrischeit van een kabel als gevolg van een schok of een eventuele verzakking van de sleuven.

Afdeling Regio Centraal
Havenstraat 44
3500 Hasselt
Regio.centraal@vlaamsewaterweg.be
vlaamsewaterweg.be

Ruimtelijke Planning Antwerpen

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	Bijlagen
15/05/2023	HOV_11002_229_10 014_00001	U20230524056	
vragen naar / e-mail		telefoonnummer	datum
Kaat Vermeulen Kaat.vermeulen@vlaamsewaterweg.be			24-5-2023

Betreft: ZEESCHELDE - ANTWERPEN – herziening RUP

Geachte

In het kader van de herziening RUP Nieuw Zuid wordt de Vlaamse Waterweg NV (DVW) om advies gevraagd.

De herziening van het RUP maakt het mogelijk dat er een kleinere footprint van de paviljoenen (< 300 m²) gerealiseerd wordt.

In de herziening is ook rekening gehouden met nieuwe richtlijnen rond de watertoets die zowel fluviale als pluviale overstromingen in rekening brengen. Er wordt rekening gehouden met de kleine kans op fluviale overstromingen door het voorzien van een waterkering op Sigma-hoogte (9,25 mTAW). Met betrekking tot de grote kans op pluviale overstromingen (toekomstig klimaat) wordt aangehaald dat de afstroming beperkt zal worden door het voorzien van het stedelijk park in combinatie met een verlaagde zone die dienst zal doen als buffer.

Er worden geen schadelijke effecten op het watersysteem verwacht door deze herziening van het RUP.

Principieel en vanuit het voorzorgprincipe adviseert DVW, afdeling Regio Centraal dat de waterkering (volledig gabarit van dijken, keermuren, ...) te allen tijde toegankelijk moet zijn om waterkeringswerken (het aanleggen, verhogen, versterken en onderhouden van waterkeringen) en toezicht van de waterkering mogelijk te maken.

Alle noodzakelijke maatregelen moeten genomen worden om de integriteit en de stabiliteit van de waterkering te vrijwaren en in een stabiliteitsstudie onderzocht



worden. De verkrijger is aansprakelijk voor alle verzakkingen, incidenten en ongevallen die kunnen voortvloeien uit de aanleg, het bestaan, onderhoud, verandering of schorsing van de werken. Eventuele gebreken die optreden aan de waterkering na het beëindigen van de werken moeten onmiddellijk aan DVW gerapporteerd worden en in voorkomend geval direct hersteld worden tot de volledige voldoening van DVW, zo niet zullen deze herstellingswerken van ambtswege op kosten en risico's van de verkrijger worden uitgevoerd.

Terreinaanlegwerken (ophogen, afgraven en opslag van grond) binnen een afstand van 10 m tot de waterkering zijn, rekening houdende met de stabiliteit en integriteit van de waterkering, niet toegestaan. Deze werken kunnen namelijk aanleiding geven tot afschuivingen, verzakkingen en andere stabiliteitsproblemen. Binnen de 10-meter zone mag geen grond gestapeld worden. Afwijkingen hiervan dienen, gemotiveerd door een stabiliteitsstudie, schriftelijk aangevraagd te worden bij DVW, afdeling Regio Centraal.

Besluit

Het advies is gunstig onder deze voorwaarden.

Hoogachtend

ir. Wim Dauwe
afdelingshoofd
afdeling Regio Centraal

CC: GHU

Geachte heer,
Geachte mevrouw,

Volgens bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen moet de bevoegde overheid advies vragen over de startnota, respectievelijk over het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan en, in voorkomend geval, over het ontwerp van de effectbeoordelingsrapporten aan de Vlaamse Milieumaatschappij - Kern Beheer en Investerings Waterlopen in het kader van de watertoets indien:

- 1° er onbevaarbare waterlopen van eerste categorie liggen binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan;
- 2° de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, geheel of gedeeltelijk in overstromingsgebieden liggen die met die waterlopen verbonden zijn en die op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen aangegeven zijn;
- 3° de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, in waterwingebieden en beschermingszones type I, II en III liggen die afgebakend zijn conform het besluit van de Vlaamse regering van 27 maart 1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones en het voorgenomen uitvoeringsplan in de bijkomende afbakening van industriegebied, een bedrijventerrein of een daarmee vergelijkbaar gebied voorziet;
- 4° er oppervlaktewater voor oppervlaktewaterwinning, bestemd voor drinkwaterproductie, is binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan en het voorgenomen uitvoeringsplan in de bijkomende afbakening van industriegebied, een bedrijventerrein of een daarmee vergelijkbaar gebied voorziet;
- 5° het voorgenomen uitvoeringsplan betrekking heeft op nieuwe infrastructuur die gevolgen hebben op de behandeling, de collectering en de zuivering van afvalwater, waaronder de afbakening van 5 hectare harde bestemmingszones buiten de goedgekeurde zoneringsplannen;
- 6° de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, geheel of gedeeltelijk afstromen naar een onbevaarbare waterloop van eerste categorie en geheel of gedeeltelijk in effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied liggen op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden, opgenomen in bijlage I bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;
- 7° het voorgenomen uitvoeringsplan voorziet in de afbakening van ontginningszones;

Geen enkele van deze gevallen is hier van toepassing. De VMM - Kern Beheer en Investerings Waterlopen is bijgevolg niet bevoegd om in het kader van de watertoets advies te geven over dit dossier.

Van: Hoornaert Virginie <virginie.hoornaert@mow.vlaanderen.be>

Verzonden: vrijdag 26 mei 2023 11:48

Aan: Ruimtelijke planning <Ruimtelijkeplanning@antwerpen.be>

Onderwerp: FW: adviesvraag herziening RUP Nieuw Zuid

WAARSCHUWING: DIT IS EEN EXTERNE MAIL

Deze mail komt van buiten onze organisatie. Kijk eerst of je het mailadres en de afzender herkent en/of vertrouwt. Doe dat voor je bijlagen opent of links aanklikt. Zo houden we onze organisatie veiliger voor phishing.

Beste,

Deze zone valt buiten het ambtsgebied van MDK-afdeling Kust.

Waarschijnlijk is de afdeling Maritieme Toegang en De Vlaamse Waterweg bevoegd.

Virginie Hoornaert

Beheer Kust

Hoofd Algemene Zaken

Vlaamse overheid

AGENTSCHAP **MARITIEME DIENSTVERLENING en KUST**

AFDELING KUST

M 0476 70 29 95

virginie.hoornaert@mow.vlaanderen.be

Vrijhavenstraat 3, 8400 Oostende

www.agentschapmdk.be

////////////////////////////////////



 Alvorens te printen, denk aan het leefmilieu

Dit bericht met eventuele bijlage(n) verbindt de afdeling KUST (MOW-MDK) op geen enkele wijze. Enkel officieel ondertekende briefwisseling kan dat. Noch de afdeling KUST, noch de auteur van dit bericht kan bijgevolg aansprakelijk gesteld worden voor de inhoud ervan en van zijn eventuele bijlage(n).

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 grond-mechanische 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:

Afgedeeld stuk grond, al dan niet bebouwd, waaraan een kadastraal nummer is toegekend. Elk perceel is vervolgens identificeerbaar door

zijn kadastraal nummer.

Perceelsgrens:

De kadastraal vastgelegde grens tussen twee of meerdere percelen.

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 m² + 2 m² 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 gebruikruimte 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 (Grauwe 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.

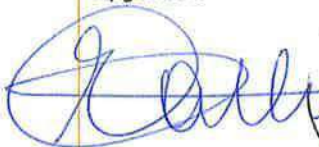
Verhardingen en/of de voegen dienen waterdoorlatend te zijn of te hellen naar onverharde delen waar neerslag alsnog kan infiltreren.

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

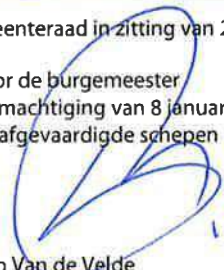
Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 26-05-2014

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

