

Ontwerp RUP nr. 175 Afrikalaan

Stedenbouwkundige voorschriften

28 mei 2024

Sami Souguir
Schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning Stad Gent



Colofon

Stad Gent

Departement Stedelijke Ontwikkeling
Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Publicatiedatum

28 mei 2024

Contact

Raf Mandervelt – ruimtelijk planner
raf.mandervelt@stad.gent
Tel. 09/266 79 50
www.stad.gent/afrikalaan

Postadres

Stad Gent – Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent

Bezoekadres (na afspraak)

Stadskantoor - Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent
Tel. 09 266 79 50 Mail: bouwen@stad.gent www.stad.gent/baliebouwen

Kernteam Stad Gent

Mathias Vandewyngaerde / Stephanie Van Lancker	Stad Gent – Dienst Economie
Pieter Van Bulck	Stad Gent – Dienst Milieu en Klimaat
Jessie De Laender / Jeroen Bulckaen	Stad Gent - Mobiliteitsbedrijf
Laura Baets	Stad Gent - Dienst Wonen
Evelyn Fiers	Stad Gent – Stedelijke Vernieuwing - Programmeregie
Peter Vanden Abeele	Stad Gent – Stadsbouwmeester
MER - deskundigen	ANTEA
Raf Mandervelt	Stad Gent – Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Inhoud

1. Leeswijzer	7
2. Toelichting bij de wijze van meten en gehanteerde begrippen	8
2.1. Wijze van meten	8
2.2. Begrippen	10
3. Algemene stedenbouwkundige voorschriften	14
3.1. Inrichtingsstudie	14
3.2. Tijdelijke inrichtingen	17
3.3. Nuts-, veiligheids- en onderhoudsvoorzieningen	18
3.4. Technische installaties	18
3.5. Groenvoorzieningen	19
3.6. Duurzaam water- en bodembeheer	19
3.7. Kwetsbare locaties en publiekstrekkende functies en locaties	20
3.8. Voorzieningen voor stadsgerichte landbouw	20
3.9. Kleinschalige constructies voor gemeenschapsvoorzieningen	21

4. Stedenbouwkundige voorschriften per zone	22
4.1. Zone voor bedrijven – type Seveso met nabestemming zone voor bedrijven (Z1) (cat. 2 Bedrijvigheid)	22
4.1.1. Zone voor bedrijven – type Seveso (Z1)	22
<i>a. Bestemming</i>	
<i>b. Inrichting</i>	
4.1.2. Nabestemming : zone voor bedrijven	26
4.2. Zone voor bedrijven (Z2) (cat. 2 Bedrijvigheid)	27
4.2.1. Bestemming	27
4.2.2. Inrichting	28
<i>a. Inplanting</i>	
<i>b. Groenblauwe netwerken</i>	
<i>c. Bouwhoogte en dichtheid</i>	
<i>d. Mobiliteit en ontsluiting</i>	
<i>e. Architectuur en beeldkwaliteit</i>	
<i>f. Inrichtingsstudie</i>	
4.2.3. Recht van voorkoop in deelzone Z2b	32
4.3. Zone voor gemengde stedelijke functies (Z3) (cat. 1 Wonen)	33
4.3.1. Bestemming	33
4.3.2. Inrichting	38
<i>a. Programmatorische vormgeving</i>	
<i>b. Inplanting</i>	
<i>c. Bouwhoogte</i>	
<i>d. Groenblauwe netwerken</i>	
<i>e. Mobiliteit en ontsluiting</i>	

f. Architectuur en beeldkwaliteit

g. Erfgoed

h. Inrichtingsstudie

4.4. Zone voor stedelijk wonen (Z4) (cat. 1 Wonen)	51
4.4.1. Bestemming	51
4.4.2. Inrichting	51
4.5. Zone voor bovenlokale wegen (Z5) (cat. 8 Lijninfrastructuur)	53
4.5.1. Bestemming	53
4.5.2. Inrichting	53
4.6. Zone voor lokale ontsluitingswegen (Z6) (cat. 8 Lijninfrastructuur)	54
4.6.1. Bestemming	54
4.6.2. Inrichting	55
4.7. Zone voor lokale ontsluitingswegen met nabestemming zone voor openbaar park (Z7) (cat. 8 Lijninfrastructuur)	55
4.8. Zone voor openbaar park (Z8) (cat. 7 Overig groen)	56
4.8.1. Bestemming	56
4.8.2. Inrichting	56
4.9. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen (Z9) (cat. 9 Gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen)	57
4.10. Zone voor spoorwegen (Z10) (cat. 8 Lijninfrastructuur)	57
4.11. Bouwvrije strook (in overdruk)	58
4.12. Groenbuffer (in overdruk)	59
4.13. Bouwvrije strook met ecologische verbinding (in overdruk)	59

4.14. Toekomstige bouwrijze strook met ecologische verbinding (in overdruk)	59
4.15. Groenscherm (in overdruk)	60
4.16. Zone voor openbaar park (in overdruk)	60
4.17. Erfgoedobject (in overdruk)	60
4.18. Hoogspanningslijn (in overdruk)	61
4.19. Grens van respectievelijk 50 m en 100 m ten opzichte van de zone voor bedrijven_type Seveso met nabestemming zone voor bedrijven (Z1) (in overdruk)	62
4.20. Hoogteaccent in middelhoogbouw (indicatief)	62

1. Leeswijzer

Dit document maakt deel uit van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan nr. 175 Afrikalaan en is opgebouwd in tabelvorm.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)

Het linkerdeel van de tabel geeft extra duiding bij het stedenbouwkundig voorschrift. Deze tekst is **niet verordenend** en beperkt zich tot die delen uit het stedenbouwkundig voorschrift die meer uitleg behoeven.

Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)

De stedenbouwkundige voorschriften bevinden zich in het rechtergedeelte van de tabel en zijn **verordenend**.

2. Toelichting bij de wijze van meten en gehanteerde begrippen

2.1. Wijze van meten

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>De voorschriften bieden de mogelijkheid om het dak een zinvolle en kwalitatieve invulling te geven. Met toegankelijk en bruikbaar maken van het dak bedoelen we het open stellen van het dak als collectieve buitenruimte, terras of voor stadsgerichte landbouw. De nadruk ligt op het gebruik van het dak zelf, niet op het creëren van extra binnenruimten. Zo is het bijvoorbeeld niet de bedoeling om nog een extra woonlaag (penthouse) te voorzien bovenop de toegemeten bouwhoogte.</p> <p>Door de buitenomtrek van alle gebouwen in de bestemmingszone te nemen, leggen we onmiddellijk de relatie met het gewenste programma zoals dat uit het stedenbouwkundig ontwerpend onderzoek is gekomen.</p> <p>Een galerij is een doorlopende gang aan de binnen- of buitenzijde van een gebouw die functies van een verdieping verbindt.</p> <p>Met ‘functioneel’ bedoelen we dat de ruimten nuttig kunnen aangewend worden voor de betrokken functie, bijvoorbeeld wanneer ze over voldoende natuurlijke verlichting en vrije hoogte beschikken. Een ondergrondse bergruimte die licht trekt via een Engelse koer, moet bijvoorbeeld wel meegerekend worden omdat deze ruimte functioneel inzetbaar is.</p>	<p>Bouwhoogte: de bouwhoogte wordt in aantal meter gemeten vanaf het niveau van de as van de weg waar de inkom zich bevindt tot aan het hoogste punt van het bouwwerk. Ondergeschikte bouwonderdelen - zoals terrasbalustrades, technische installaties in de zin van artikel 3.4 van deze voorschriften, schouwen en andere ruimten die slechts dienen om het dak toegankelijk en bruikbaar te maken - zijn hierin niet mee te rekenen.</p> <p>Bruto vloeroppervlakte of BVO: is de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw.</p> <p><u>Mee te rekenen als BVO :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> > Alle vloeroppervlakten die functioneel horen bij het programma worden meegenomen bij het berekenen van de bruto vloeroppervlakte. De oppervlakte, ingenomen door binnentrappen, galerijen, liften, sanitaire voorzieningen, opslagruimten (waaronder afval – en sorteerlokalen), bergingen, leidingenkokers, schachten, kleine ruimten voor technieken die niet beschouwd worden als technische verdiepingen en dergelijke worden op elk vloerniveau in de bruto vloeroppervlakte meegerekend. Zolders en

Om de ruimte efficiënt te gebruiken en de mogelijke hinder te beperken, willen we het laden en lossen en de nodige circulatie (logistieke straten en koeren) maximaal in een gebouw onderbrengen. Om dit te stimuleren, mag de oppervlakte van deze activiteiten meegerekend worden als bruto vloeroppervlakte.

De ruimtenood van een productiebedrijf is naast de m² vloeroppervlakte evenzeer te vatten in een noodzakelijke vrije hoogte. Afhankelijk van het proces zijn vrije hoogtes tot 6 m, 8 m of zelfs 12 m noodzakelijk. Brengen we deze hoogtes niet in rekening bij het bepalen van het ruimteaanbod, dan riskeren we dat men altijd zal kiezen voor een minimale vrije hoogte per bouwlaag, waardoor men sneller aan het vereiste quotum zal raken.

We rekenen deze ruimten niet mee om te voorkomen dat de omvang en de kwaliteit van deze voorzieningen (in het bijzonder van fietsenstallingen) zou verminderen.

Een verdieping wordt als technische verdieping opgevat als ze meer dan 50% technische voorzieningen bevat. Enkel het gedeelte van deze verdieping dat is ingericht met technieken wordt niet in rekening gebracht.

We rekenen de oppervlakte aan buitenruimten bij wonen en andere functies niet mee omdat we tuinen als buitenruimte ook niet opnemen in de bruto vloeroppervlakte. Net als bij de parkeervoorzieningen rekenen we de ruimten bovendien niet mee om te voorkomen dat de omvang en de kwaliteit van deze voorzieningen zou verminderen.

Een gaanderij is een overdekte, publiek toegankelijke zuilengang op maaiveld die aan één zijde open is. Een vide of leegte in een gebouw is een open ruimte

(half) ondergrondse niveaus worden mee in rekening gebracht op voorwaarde dat ze als een functionele bouwlaag kunnen worden aangewend.

- > Bij bedrijven mag de oppervlakte, ingenomen door inbandige circulatie, laad- en losplatforms, meegerekend worden bij het bepalen van de bruto vloeroppervlakte.
- > Bij bedrijven mogen gelijkvloerse ruimten met een vrije hoogte van méér dan 8 m dubbel gerekend worden.

Niet mee te rekenen als BVO :

- > Alle parkeervoorzieningen voor auto's, fietsen en vrachtwagens
- > Technische verdiepingen
- > Inbandige en uitkragende terrassen, dakterrassen, daktuinen en patio's
- > Al dan niet overdekte buitenruimten zoals gaanderijen en vides in een gesloten binnenvolume

die over twee of meer verdiepingen doorgaat. Een vide ontstaat als een deel van de verdiepingsvloer wordt weggelaten waardoor uitzicht op een lagere verdieping ontstaat. We rekenen deze ruimten niet mee om de uitbouw van kwaliteitsvol ontwerp met open en gesloten ruimten te stimuleren.

Vloer/terreinindex (V/T): indexcijfer dat bekomen wordt door de som van de bruto-vloeroppervlakte van een gebouw (V) te delen door de terreinoppervlakte binnen de deelzone (T).

2.2. Begrippen

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>We vertrekken van een algemene beschrijving van het begrip ‘bedrijf’ en onderscheiden vervolgens drie types die dan terugkomen in de bestemmingsvoorschriften.</p> <p>We geven per type activiteiten extra toelichting en een aantal voorbeelden (niet-limitatief) :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Productie: voorbeelden zijn <i>een verffabriek, schrijnwerkerij, metaalbewerking, confectie, drukkerij, voedingsmiddelen.</i> > Dienstverlening: voorbeelden zijn <i>garage met of zonder showroom, herstelwerkplaatsen, transport.</i> Belangrijk is dat het hier gaat om dienstverlening voor bedrijven. Zuivere diensten zoals een consultancybureau of een advocatenbureau horen hier niet onder. > Sociaal economiebedrijf: voorbeeld is <i>een maatwerkbedrijf.</i> > Stedelijke logistiek: staat vooral ten dienste van de stad en richt zich op organisatie van de ‘eerste mijl’ (goederen de stad uit krijgen) en de ‘laatste 	<p>Bedrijf: het gebouw of de ‘inrichting’ waarin een bepaalde economische activiteit wordt uitgeoefend. We onderscheiden volgende economische activiteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Productie: het produceren (maken), verwerken, opslaan en distribueren van goederen. > Dienstverlening: het produceren van diensten. > Groothandel/distributie: opslag en verkoop van goederen voor de detailhandel zonder de aanwezigheid van verkoopsruimten voor de eindconsument. > Sociaal economie: een activiteit die zich situeert in de ‘sociale inschakelingseconomie’ en een specifieke sociale doelgroep beoogt namelijk opleiding en tewerkstelling bieden voor sociale kansengroepen. > Stedelijke logistiek: de organisatie van goederentransporten en dienstenverkeer van, in en naar een stad. Daartoe behoort winkelbevoorrading, bevoorrading van bedrijven en horeca, e-commerce ,

mijl' (goederen de stad in krijgen), waarna ze de langere afstand inzetten naar de bestemming of een koppelpunt buiten de stad.

- > Onderzoek en ontwikkeling: voorbeelden zijn *analyselabo's*, *productontwikkelaars*, *3D-printing*.

De beoordeling tot welke categorie een specifiek bedrijf hoort, gebeurt op niveau van de individuele aanvraag.

Deze voorwaarden zijn nodig om het begrip 'bedrijven' juist te kunnen invullen. Zijn deze voorwaarden niet vervuld, kom je in een andere bestemmingscategorie terecht.

Het onderscheid in verschillende types is belangrijk om ze toe te wijzen aan de juiste zone.

Voorbeelden van industriële bedrijven zijn: *garagewerkplaats met milieuhinderlijke activiteiten zoals carrosseriebehandeling, een industriële meubelfabriek, een chemisch bedrijf of een betoncentrale*.

Om betaalbaarheid te realiseren voor mensen met een laag inkomen, is het noodzakelijk hier bepaalde huurprijzen aan te verbinden. Om te garanderen dat de woningen ook effectief verhuurd worden aan de beoogde doelgroep moeten de woningen worden verhuurd via een erkende verhuurder. Erkende verhuurders zijn de vzw Huuringent of een woonmaatschappij. Andere actoren komen maar in aanmerking als ze een door de Stad Gent goedgekeurd reglement kunnen voorleggen waarin onder meer de huurprijzen en de inkomens van de beoogde doelgroep zijn vastgelegd.

gemeentelijke diensten (afvalophaling, groendienst,...), afvalstromen, service-gerelateerd verkeer (loodgieters, nutsmaatschappijen, zorgverkeer) en activiteiten door stedelijke distributiebedrijven gespecialiseerd in gebundeld transport.

- > Onderzoek en ontwikkeling: een kennisactiviteit, gericht is op onderzoek naar en ontwikkeling van nieuwe producten en diensten

Kantoor- en toonruimten zijn toegelaten voor zover ze onlosmakelijk verbonden zijn met bovenstaande activiteiten en nooit meer dan 50% van de BVO van een gebouw of inrichting innemen.

Binnen de algemene beschrijving van het begrip 'bedrijven', onderscheiden we drie **types**:

- > Industriële bedrijven: dit zijn bedrijven waar er op industriële schaal producten worden gemaakt, opgeslaan, verwerkt en gedistribueerd. .
- > Industriële bedrijven_type Seveso : dit zijn bedrijven die voldoen aan de definitie van een Seveso-inrichting.
- > Verweefbare bedrijven: dit zijn bedrijven die kunnen worden ingepast in een stedelijke woonomgeving.

Budgethuurwoning: een woning die wordt gerealiseerd om ze ter beschikking te stellen van een door de Stad Gent erkende verhuurder met het oog op het betaalbaar houden van de huur van deze woning en de verhuur ervan aan mensen met een beperkt inkomen.

Voorbeelden zijn *vrije beroepen, wasserijen, kapsalons, banken en verzekeringen, reisbureaus, bemiddelingsadvies*.

De Vlaamse regelgeving tot omzetting van de Seveso-richtlijn legt vast welke de kwetsbare locaties zijn, te weten scholen, ziekenhuizen en rust- en verzorgingsinstellingen. We voegen daar – gelet op de specifieke context – ook kinderdagverblijven en alle vormen van opvang voor kinderen en jongeren aan toe. Grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten valt hier niet onder.

Het gaat hierbij zowel om functies, om locaties in een gebouw of in een deel van een gebouw als om locaties in open lucht. Voorbeelden van publiekstreckende functies en locaties zijn *een fuif- of feestzaal, grootschalige horeca of recreatie, een cultureel centrum, een congrescentrum met grote aula's, een (open lucht) theater, een sporthal (of terrein) met tribune of een grote dancing*.

Diensten : activiteiten gericht op een frequente dienstverlening aan de bevolking.

Kantoren: gebouwen waarin als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening wordt uitgevoerd met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit.

Kwetsbare locaties: locaties zoals bedoeld in de Vlaamse regelgeving inzake Seveso-inrichtingen met inbegrip van kinderdagverblijven en alle vormen van opvang voor kinderen en jongeren.

Publiekstreckende functies en locaties : functies en locaties die zodanig ingericht zijn dat er méér dan 200 bezoekers tegelijk aanwezig kunnen zijn.

Seveso-inrichting: inrichtingen zoals bedoeld in art. 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 (en gewijzigd op 1 juni 2006) tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Sociale woningen: de sociale huurwoningen zoals vermeld in artikel 1.3 §1 49° van de Vlaamse Codex Wonen.

Voorbeelden zijn HVAC (*heating, ventilation, airconditioning*), liften, PV-panels.

Technische installaties: installaties of zelfstandige onderdelen ervan die geen verblijfsfunctie hebben, zuiver utilitair zijn en bijdragen tot de technische werking van een gebouw.

3. Algemene stedenbouwkundige voorschriften

3.1. Inrichtingsstudie

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>De aanvrager voegt de inrichtingsstudie toe aan de aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. De inrichtingsstudie toont aan hoe het project zich verhoudt tot de ontwikkeling van zijn omgeving.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Voor elke van de deelzones is een maximale bruto vloeroppervlakte (BVO) bepaald. De inrichtingsstudie toont aan hoeveel van deze BVO met voorliggende aanvraag wordt gerealiseerd. > De inrichtingsstudie omschrijft de verschillende functies die in de aanvraag zijn voorzien en voorziet de nodige cijfers om de aanvraag te toetsen aan de bestemmingsvoorschriften. Wordt het voorgeschreven minimum van een bepaalde functie niet gehaald, dan bewijst de inrichtingsstudie dat de voorliggende aanvraag de verdere bestemming en inrichting van de betrokken deelzone niet hypothekeert. Bij voorkeur bevat de inrichtingsstudie ook een indicatie van de fasering in de rest van de deelzone, zodat de ontwikkelingen maximaal op elkaar kunnen worden afgestemd. > Het gaat hier zowel om privaat of collectief groen als om groene ruimten die overgedragen worden naar openbaar domein 	<p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid om de omgevingsvergunningsaanvraag te beoordelen in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.</p> <p>Elke inrichtingsstudie bevat volgende onderdelen :</p> <ul style="list-style-type: none"> > de totale bruto vloeroppervlakte van het voorgenomen project in verhouding tot de maximale bruto vloeroppervlakte in de betrokken deelzone. > een omschrijving en kwantificering van de verschillende functies en hun verhouding tot de minimale bruto vloeroppervlakte voor de betrokken functie per deelzone en – voor zover relevant - een overzicht van de fasering van de geplande werken in de betrokken deelzone.

- > De inrichtingsstudie toont aan hoe de geplande infrastructuur voor voetgangers, fietsers, auto's en vrachtverkeer aansluit op zijn omgeving. De nodige simulaties kunnen dit ondersteunen. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het parkeren wordt georganiseerd, zowel voor auto's en vrachtwagens als voor fietsers. De studie geeft aan hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn – rekening houdende met een duurzame modal split – en waar de parkeerbehoefte wordt opgevangen. De inrichtingsstudie toont ook aan hoe men het gedeeld gebruik van parkeerplaatsen wil stimuleren. Tot slot geeft de inrichtingsstudie aan hoe de parkeerplaatsen voor auto's en vrachtwagens duurzaam hergebruikt kunnen worden, bv. als opslagruimte of fietsenstalling. Daarnaast geeft de inrichtingsstudie aan op welke wijze het laden en lossen en de leveringen plaatsvinden.
- > Voor zover relevant bevat de inrichtingsstudie een uitgewerkt plan voor de inrichting en het beheer van de ondergrond, zodat de invloed van het voorgenomen project op zijn omgeving – zowel onder- als bovengronds – kan worden ingeschat.

- > de verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte in het voorgenomen project met aanduiding van de beschikbare groene ruimte.
- > het geplande aantal autoparkeerplaatsen en fietsenstallingen

Daarnaast verschaft de inrichtingsstudie – voor zover relevant – duidelijkheid over :

- > de **mobilititeit** in het algemeen en specifiek de **ontsluiting** van het project, de wijze waarop het **parkeren en het laden en lossen** wordt georganiseerd.
- > het statuut (privaat of (semi)-publiek) en de wijze van inrichting van de **niet-bebouwde ruimte**, met een duidelijke afbakening van de delen die overgedragen worden naar het openbaar domein en aanduiding van het type verharding en beplanting. De inrichtingsstudie geeft ook aan op welke wijze de in het project geplande inrichting aansluit bij/inspeelt op de inrichting in de omgeving.
- > de maatregelen voor een **duurzaam water- en bodembeheer**, zodat dit overeenstemt met de stedenbouwkundige voorschriften, zoals opgenomen onder 3.6.

- > De aanvrager toont met deze maatregelen aan hoe het project anticipeert op de uitdagingen op het vlak van klimaatadaptatie en -mitigatie en hoe het project ervoor zorgt dat de luchtkwaliteit gegarandeerd is en er geen storend geluid is in de woonomgeving.
- > De aanvrager toont desgevallend aan welke maatregelen genomen worden in het kader van circulair bouwen. De opmaak en het bijhouden van een *materienpaspoort* is een voorbeeld van een dergelijke maatregel.
- > De aanvrager toont tot slot ook aan hoe het project erin slaagt om de verschillende functies binnen het project duurzaam te laten samenleven. Het gaat dan specifiek om de maatregelen die ervoor zorgen dat er geen geluids- of privacyoverlast optreedt, bv. door het overkappen van logistieke ruimten, een slimme oriëntatie van de woonruimten of het gericht aanplanten van groen.

- > **klimaatrobuuste** ingrepen en maatregelen voor een **klimaatneutrale** uitbouw van de site.
- > de maatregelen om de effecten op de **lucht- en geluidskwaliteit** te milderen.
- > de maatregelen in het kader van **circulair bouwen**
- > de maatregelen die nodig zijn om de effecten van het **bij elkaar brengen** van woningen en bedrijven te milderen.

Voorziet de aanvraag gebouwen hoger dan 25 m, dan moet de inrichtingsstudie een hoofdstuk wijden aan de **effecten van hoger bouwen**. Dit hoofdstuk toont aan hoe de hogere gebouwen:

- > anticiperen op de effecten inzake windhinder, windgevaar en schaduwhinder
- > anticiperen op de mogelijke privacyhinder
- > anticiperen op de impact van hoger bouwen op de natuurlijke ventilatie van straten, pleinen en parken
- > zich in zijn architecturale uitwerking integreren in het omgevend stadslandschap

3.2. Tijdelijke inrichtingen

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>Tijdelijke inrichtingen zijn interessant om leegstand te vermijden en de periode tot de nieuwe invulling te overbruggen. Dit soort inrichtingen biedt ook ruimte voor experiment in een stad en laat de ruime buurt kennis maken met het gebied en zijn toekomstige mogelijkheden. We kiezen in eerste instantie voor functies die ook in de toekomst een plaats kunnen vinden in de verschillende gebieden. Enkel de ‘sterke’ functies permanent wonen en kantoren worden niet als tijdelijke invulling aanvaard. Belangrijk is wel dat de betrokken functies de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. In het bijzonder mogen de functies geen overlast, privacy- of geluidshinder veroorzaken voor de omgeving. Om de mogelijke hinder te beheersen, moet er telkens één duidelijk aanspreekpunt zijn, met name de hoofdeigenaar van de betrokken site. De essentie van deze tijdelijke inrichtingen is dat ze toegelaten zijn, los van de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van de betrokken zone. Vanuit het voorzorgsprincipe zijn een aantal tijdelijke inrichtingen niet toegelaten in de nabijheid van de Seveso-inrichting.</p>	<p>In de zone voor gemengd stedelijke functies (Z3) en in de zone voor stedelijk wonen (Z4) zijn tijdelijke inrichtingen mogelijk onder de vorm van bedrijven, diensten, reca, recreatie, gemeenschapsvoorzieningen (met uitzondering van grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten), woningen voor noodopvang, stadsgerichte landbouw of socio-culturele activiteiten en dit voor zover de draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden.</p> <p>Deze tijdelijke inrichtingen zijn mogelijk op vrijgekomen terreinen en in leegstaande gebouwen en in verplaatsbare of demonteerbare constructies.</p> <p>Voor tijdelijke inrichtingen gelden de voorschriften van de zone voor gemengd stedelijke functies (Z3) en de zone voor stedelijke functies (Z4) niet.</p> <p>Woningen voor noodopvang zijn niet toegestaan op minder dan 50 m van de grens van de zone voor bedrijven_type Seveso met nabestemming zone voor bedrijven (Z1). Tijdelijke inrichtingen met publiekstreckende functies en locaties en kwetsbare locaties zijn niet toegestaan op minder dan 100 m van de grens van de zone voor bedrijven_type Seveso met nabestemming zone voor bedrijven (Z1).</p>

3.3. Nuts-, veiligheids- en onderhoudsvoorzieningen

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>Voorbeelden zijn voorzieningen die nodig zijn voor de opvang van de warmte- en koeltevraag (geothermie, aquathermie, PV(T)-panelen) en de vraag naar elektriciteit (hoogspanningscabine, laadpalen), telecommunicatie en brandveiligheid (blusvijvers en brandwegen). De voorzieningen worden zodanig geplaatst dat ze de geplande inrichting van de betrokken zone niet hypothekeren.</p>	<p>Nuts-, veiligheids- en onderhoudsvoorzieningen van technische aard die tot de normale uitrusting van de zone behoren zijn binnen elke zone toegelaten, voor zover ze maximaal gebundeld worden met de bebouwing en infrastructuur.</p>

3.4. Technische installaties

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>Voor de betekenis van ‘technische installaties’ verwijzen we naar de begrippenlijst. De specifieke maatvoering van deze constructies is erg afhankelijk van het type en nu moeilijk te voorspellen. Het is belangrijk altijd de best beschikbare technieken te gebruiken om ervoor te zorgen dat ze niet storen voor hun omgeving. Door de technieken verder naar achteren te plaatsen op een dak, zijn ze bv. niet meer zichtbaar vanop de straat. Door ze te overkappen, zijn ze niet meer zichtbaar voor de bewoners van de hogere gebouwen in de omgeving.</p>	<p>Alle technische installaties moeten zo beperkt als mogelijk worden gehouden en moeten zorgvuldig worden ingepast in het architecturaal concept van de constructie of constructies waar ze deel van uitmaken. De best beschikbare en economisch haalbare technieken moeten worden aangewend om de visuele, geluids- en luchthinder te beperken, zowel naar binnen als naar buiten.</p>

3.5. Groenvoorzieningen

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>Dit voorschrift geldt voor alle groenzones, dus zowel voor de openbare groenzones en parken als voor de private (al dan niet collectieve) ruimten. De principes van harmonisch park- en groenbeheer staan voorop. Het RUP stelt daarnaast een aantal specifieke inrichtingsvoorschriften voorop :</p> <ul style="list-style-type: none"> > De groenzones sluiten maximaal op elkaar aan (geen snippergroen) > Het ontwerp zet in op biodiversiteit en gebruikt zoveel mogelijk streekeigen soorten > De groenzones worden maximaal van bomen voorzien om het hitte-eiland effect te temperen. > Het ontwerp anticipeert op de gevolgen van droogtestress door het gebruik van aangepaste soorten en een klimaatadaptief waterplan. Een klimaatadaptief waterplan gaat uit van een cascadesysteem, waarbij het opvangen hemelwater eerst wordt hergebruikt, dan gebufferd en afgevoerd naar verlaagde zones met bomen waar het ter plaatse kan infiltreren. 	<p>Het ontwerp van nieuwe groenzones zet in op een zo groot mogelijke biodiversiteit, verzorgt de verbinding met andere groenzones en houdt maximaal rekening met de effecten van de klimaatverandering.</p> <p>Er worden zoveel mogelijk bomen van eerste grootte-orde, die zowel boven- als ondergronds voldoende ruimte hebben, geïntegreerd in het ontwerp. Het ontwerp anticipeert op de gevolgen van droogtestress door aangepaste soorten te gebruiken en een klimaatadaptief waterplan te hanteren.</p> <p>Bestaande groen- en natuurelementen blijven maximaal behouden en zijn geïntegreerd in het ontwerp.</p>

3.6. Duurzaam water- en bodembeheer

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>In het hele plangebied nemen de aanvragers de nodige maatregelen om de impact van verharding en bebouwing op de waterhuishouding tot een minimum te beperken.</p>	<p>Verhardingen en ondergrondse constructies moeten tot een minimum beperkt blijven. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding met een waterdoorlatende fundering worden aangelegd. Dit moet gebeuren met de</p>

best beschikbare technieken om het effect van de ingrepen – onder meer op bodem, waterhuishouding en waterkwaliteit – tot een minimum te beperken.

3.7. Kwetsbare locaties en publiekstrekkende functies en locaties

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Voor de betekenis van ‘kwetsbare locaties’ respectievelijk ‘publiekstrekkende functies en locaties’ verwijzen we naar de begrippenlijst. Vanuit het voorzorgsprincipe laten we deze kwetsbare locaties niet toe in de nabijheid van de Seveso-inrichting.	Kwetsbare locaties en publiekstrekkende functies en locaties zijn niet toegestaan binnen 100 m van de grens van de zone voor bedrijven_type Seveso (Z1).

3.8. Voorzieningen voor stadsgerichte landbouw

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
We zien stadsgerichte landbouw als supplementaire functie in deze stedelijke omgeving. De functie kan immers een meerwaarde betekenen in een dynamische stadsomgeving. Het is ook een manier om de daken van de gebouwen een nuttige bestemming te geven. Omwille van de specificiteit van de functie en de bijbehorende constructies, mag de ingenomen oppervlakte niet meegeteld worden als BVO. Dat is wel het geval als er nog een extra functie – zoals een restaurant, café of verkooppunt - of een kantoorfunctie aan gekoppeld is. Deze ruimten zijn uiteraard wel relevant in het bepalen van de BVO. De constructies die voor deze stadsgerichte landbouw nodig zijn, zijn moeilijk te vatten onder de klassieke bouwvoorschriften. Het gaat dan bv. om teeltbakken of serreconstructies. We beschouwen ze dan ook als technische installaties en rekenen ze niet mee in het bepalen van de bouwhoogte.	<p>Stadsgerichte landbouw is overal toegestaan. De oppervlakte – ingenomen door stadsgerichte landbouw – mag niet meegerekend worden als bruto vloeroppervlakte, dit met uitzondering van de reca-, detailhandels- of kantoorfunctie die eraan gekoppeld zijn. Constructies voor stadsgerichte landbouw zijn niet gevat door de voorschriften inzake bouwhoogte, met uitzondering van de constructies voor de reca-, detailhandels- of kantoorfuncties die eraan gekoppeld zijn. Door een oordeelkundige inplanting en het gebruik van de best beschikbare technieken moet licht- en geluidshinder vermeden worden.</p> <p>Dit voorschrift geldt niet in de zone voor bedrijven_type Seveso met nabestemming zone voor bedrijven (Z1) en op minder dan 100 m van de grens van deze zone.</p>

Hinderbestrijding is een belangrijk gegeven in het toelaten van deze activiteiten. We denken dan in eerste instantie aan de geluidshinder van een restaurant of café of aan de lichthinder en lichtvervuiling van de serres. De best beschikbare technieken moeten gebruikt worden om hinder voor de omgeving te vermijden. Vanuit het voorzorgsprincipe laten we deze voorzieningen niet toe in de nabijheid van de Seveso-inrichting.

3.9. Kleinschalige constructies voor gemeenschapsvoorzieningen

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)

Kleinschalig slaat zowel op de omvang (< 40 m² grondoppervlakte) als op de hoogte (< 4 m). Bedoeling is om in alle zones constructies toe te laten die mee bijdragen aan een optimaal gebruik van de publieke ruimte en het buurtgebonden karakter en de identiteit van de plek mee ondersteunen. We denken hierbij bv. aan overdekte ontmoetingsruimte of opslagruimte voor spelmateriaal. Vanuit het voorzorgsprincipe laten we deze voorzieningen niet toe in de nabijheid van de Seveso-inrichting.

Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)

Kleinschalige constructies voor gemeenschapsvoorzieningen zijn binnen elke zone toegelaten, zolang ze maximaal gebundeld worden met de bebouwing en infrastructuur.

Dit voorschrift geldt niet in de zone voor bedrijven_type Seveso (Z1) en op minder dan 100 m van de grens van deze zone.

4. Stedenbouwkundige voorschriften per zone

4.1. Zone voor bedrijven – type Seveso met nabestemming zone voor bedrijven (Z1)

(cat. 2 Bedrijvigheid)

4.1.1. Zone voor bedrijven – type Seveso (Z1)

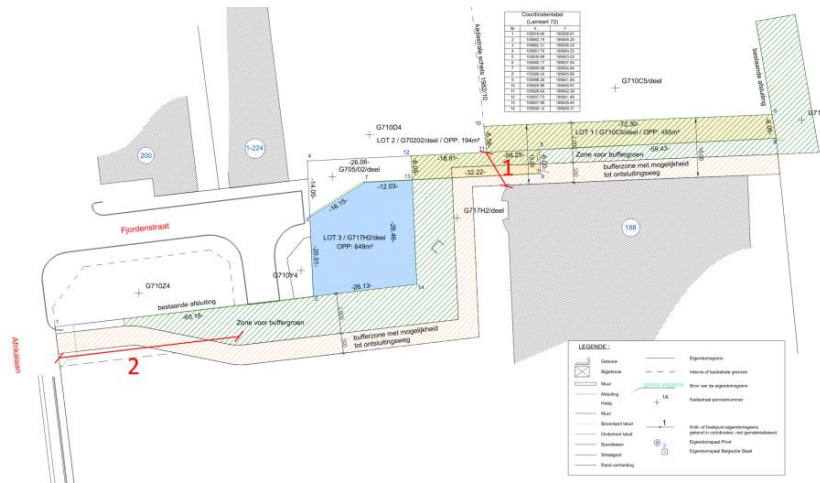
a. Bestemming

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>De Vlaamse regelgeving voor Seveso-inrichtingen en hun activiteiten moet gerespecteerd worden. De beoordeling van de externe risico's gebeurt op basis van een veiligheidsdocument in de ruime zin zoals een omgevingsveiligheidsrapport.</p> <p>Dit type van bedrijven wordt uitgesloten, gezien de ligging ten opzichte van de (stedelijke) woonomgeving.</p> <p>Voorbeelden zijn een afvalverwerkingsbedrijf, verwerking en bewerking van mest en slib, verwerking en bewerking van grondstoffen bij havenactiviteiten of zware industriële processen, met inbegrip van delfstoffen. Verwerking en bewerking van grondstoffen (zoals bij bestaande bedrijven) blijft mogelijk, voor zover dit niet gepaard gaat met ernstige milieuhinder.</p> <p>Het Seveso-karakter is niet relevant voor de beoordeling van ernstige milieuhinder.</p>	<p>Deze zone is bestemd voor industriële bedrijven_type Seveso. Seveso – inrichtingen zijn mogelijk als ze voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria.</p> <p>Bedrijven die ernstige milieuhinder met zich meebrengen, zijn uitgesloten.</p>

Autonome kantoren en detailhandel zijn uitgesloten.

b. Inrichting

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>Waar er geen specifieke overdrukzones zijn aangeduid, mag tot tegen de zonegrens worden gebouwd. Waar er wel een overdrukzone is aangeduid, valt de uiterste bouwlijn samen met de buitenste grens van deze overdrukzone.</p>	<p>De uiterste bouwlijnen vallen samen met de zonegrenzen of – in voorkomend geval – met de grens van de groenbuffer en de bouwvrije strook die in overdruk zijn aangeduid.</p>
<p>Om een stedelijke wand te creëren, is het belangrijk dat we aan de Afrikalaan een minimale hoogte vooropstellen.</p>	<p>Aan de zijde van de Afrikalaan bedraagt de minimale bouwhoogte 12 m. Afwijkingen zijn toegestaan als de technische noodzaak kan worden aangetoond.</p>
<p>De afbouw onder 35° is noodzakelijk om de impact van de bebouwing op het naastgelegen park te beperken. Dit voorschrift doet geen afbreuk aan de breedte van het groenscherm (10 m, resp. 15m).</p>	<p>Aan de grens met de zone voor park (Z8) staan de gebouwen onder een hoek van 35°, gemeten vanaf de zonegrens.</p>
<p>Voor een goed functioneren van de buffer is de aanleg als een dicht groenscherm met hoogstammige bomen, aangevuld met struiken en heesters nodig. Dit groenscherm is minimaal 10 m breed, te rekenen vanaf de zonegrens. Bestaande natuur- en landschapselementen worden zoveel mogelijk behouden en geïntegreerd in de groenbuffer. De periode van drie jaar biedt voldoende marge om een ontwerp op te maken en een geschikt plantseizoen te kiezen. Het groenscherm moet gerealiseerd zijn binnen de drie jaar na de goedkeuring van het RUP (publicatiedatum Belgisch Staatsblad).</p>	<div data-bbox="1115 962 1205 1018" style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> </div> <p style="margin-left: 20px;">Groenbuffer (in overdruk)</p> <p>De aanleg van een dicht groenscherm van hoogstammige bomen, struiken en struweel is verplicht.</p> <p>Het groenscherm is minstens 10 m breed, behoudens de uitzonderingen zoals hierna bepaald, en wordt aangelegd binnen de drie jaar na goedkeuring van het RUP.</p>
<p>Onderstaande figuur illustreert de twee uitzonderingen :</p>	



De groenbuffer is vrij van gebouwen en constructies, dit met uitzondering van een limitatief aantal omschreven constructies die aan specifieke inrichtingsvoorschriften zijn onderworpen. Om de veiligheid van het bedrijf te garanderen, kan in de groenbuffer een afsluiting geplaatst worden. De afsluiting is bij voorkeur transparant en voorzien van de nodige opgaande begroeiing.

Delen van bestaande ontsluitingswegen binnen de groenbuffer van 15 m breed die zich op meer dan 10 m van de zonegrens bevinden, kunnen behouden blijven, maar worden bij voorkeur aangelegd met groendallen of een ander ecologisch alternatief.

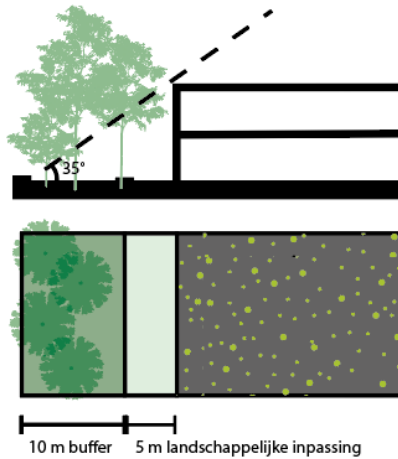
De aanleg van een nieuwe ontsluitings- of brandweg is mogelijk mits de nieuwe weg minstens 10 m houdt van de zonegrens, zodat er nog voldoende ruimte

- > Uitzondering 1: de vereiste van een groenbuffer van 15 meter breed en minstens 10 m breed groenscherm geldt niet tussen de hoek van het perceel G710 D4 en de hoek van het bestaande bedrijfsgebouw. Op deze plaats volstaat het de volledige beschikbare breedte als groenbuffer te voorzien, met uitdrukkelijk behoud van de mogelijkheid om een ontsluitings- of brandweg aan te leggen.
- > Uitzondering 2: ter hoogte van de Afrikalaan moet de ontsluitingsweg niet louter gesitueerd zijn in de strook van 10 tot 15 m vanaf de perceelsgrens. In deze zone mag de ontsluitingsweg, met het oog op een betere ontsluiting op de openbare weg, zich bevinden in de volledige groenbuffer of in de onderliggende bestemmingszone

Alle gebouwen en constructies zijn uitgesloten, met uitzondering van de voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijke afsluitingen, de aanleg van een ontsluitings- en brandweg, berm, wal of scherm, voor zover

- > nieuwe verhardingen minimaal 10 m verwijderd blijven van de zonegrens
- > bestaande verhardingen die zich op minder dan 10 m van de zonegrens bevinden, uitgebroken worden om de aanleg van een 10 m breed groenscherm mogelijk te maken binnen de drie jaar na goedkeuring van het RUP
- > bestaande verhardingen binnen de groenbuffer van 15 m breed die zich verder dan 10 m van de zonegrens bevinden, behouden mogen blijven en bij voorkeur worden aangelegd in groendallen of een ander ecologisch alternatief.

overblijft voor de aanleg van een 10 m breed groenscherm. Onderstaande figuur illustreert dit inrichtingsprincipe :



De verhardingen blijven tot een minimum beperkt en worden maximaal in waterdoorlatende materialen uitgevoerd.

Tot slot is er de mogelijkheid om in de groenbuffer een afsluiting, (geluids)berm, wal of scherm te integreren, dan wel andere maatregelen om eventuele milieuhinder te vermijden. Deze constructies zijn maximaal voorzien van de nodige opgaande begroeiing.

- > de nodige maatregelen worden genomen om een eventuele afsluiting, berm, wal of scherm te integreren in de groenbuffer.



Groenscherm (in overdruk)

De aanleg van een **lijnvormig groenscherm**.

Om de bedrijvensite te integreren in het omgevend landschap is de aanleg van een lijnvormig groenscherm vereist. Bestaande natuur- en landschapselementen worden zoveel mogelijk behouden en geïntegreerd in het groenscherm. Doorgang en een weg rondom het gebouw blijven mogelijk.

Bestaande rechtmatig tot stand gekomen verhardingen kunnen behouden blijven maar worden bij heraanleg bij voorkeur aangelegd met groendallen of een ander ecologisch alternatief.

4.1.2. Nabestemming : zone voor bedrijven

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)

De bedrijfsexploitatie van Christeyns nv, GOVI en hun eventuele rechtsopvolgers is hierbij niet-limitatief als volgt te omschrijven: *ontwikkeling en productie van oleochemicaliën, fijnchemie, waspoeders en vloeibare detergents voor industriële – en consument toepassingen, perazijnzuurproducten, ontsmettings- en bleekproducten alsook alle daaruit voortvloeiende activiteiten.*

De omschreven activiteiten zijn **niet-limitatief**. Christeyns nv, GOVI en eventuele rechtsopvolgers moeten immers kunnen blijven inspelen op gewijzigde marktomstandigheden en verder evolueren qua activiteiten. Daarbij is het evenwel niet de bedoeling om de omschreven activiteiten volledig te wijzigen en een nieuwe Seveso-inrichting in een totaal andere sector op te starten. Voorbeelden hierbij zijn (niet-limitatief): *raffinaderij, petrochemie, vuurwerkdepot of kunstmestfabriek.*

Onder het begrip '**rechtsopvolger**' verstaan we: rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden is met de NV Christeyns en NV GOVI door wettelijke rechtsopvolging, via fusie, splitsing, met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichtingen, inbreng of overdracht van een algemeenheid, inbreng of overdracht van een bedrijfstak, of enige gelijkaardige rechtsfiguur.

Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)

Nadat de activiteiten van de exploitatie van de NV Christeyns, NV GOVI en hun eventuele rechtsopvolgers zijn stopgezet, treden in deze zone de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van de **zone voor bedrijven met bijbehorende overdrukzones (Z2) in werking.**


In Z1 is de strook van 10 m langs de sporen op vandaag nog volledig verhard of bebouwd. De aanwezige verharding is noodzakelijk voor de interne ontsluiting van het bestaande bedrijf. De realisatie van de ecologische verbinding - en dus het bouwvrij inrichten van de 10 m strook - wordt dan ook gekoppeld aan de nabestemming voor de site.

4.2. Zone voor bedrijven (Z2)

(cat. 2 Bedrijvigheid)

4.2.1. Bestemming

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>We laten in deze zone zowel industriële als verweefbare bedrijven toe. Vanuit het voorzorgsprincipe laten we géén nachtverblijf onder de vorm van bedrijfs- of conciërgewoningen toe binnen de 50 m van de Seveso-inrichting (zie aanduiding 50 m – lijn op grafisch plan) en géén publiekstrekkende functies en locaties, noch kwetsbare locaties binnen de 100 m van de Seveso-inrichting (zie aanduiding 100 m – lijn op grafisch plan).</p>	<p>Deze zone is bestemd voor bedrijven, wegenis en groene ruimten. Bedrijfs- of conciërgewoningen zijn niet toegestaan binnen de 50 m van de grens van de zone voor bedrijven_type Seveso (Z1). Publiekstrekkende functies en locaties en kwetsbare locaties zijn niet toegestaan op minder dan 100 m van de zone voor bedrijven_type Seveso met nabestemming zone voor bedrijven (Z1)</p>
	<p>Autonome kantoren en detailhandel zijn uitgesloten.</p>
<p>Dit type van bedrijven wordt uitgesloten, gezien de ligging ten opzichte van de (stedelijke) woonomgeving.</p>	<p>Bedrijven_type Seveso en bedrijven die ernstige milieuhinder met zich meebrengen, zijn uitgesloten.</p>



Toekomstige bouwvrije strook met ecologische verbinding (in overdruk)

Van zodra de nabestemming wordt gerealiseerd, gelden ook de voorschriften voor de overdrukzone – zoals omschreven in Z2.

Bedoeling van dit voorschrift is dat vernoemde Seveso - inrichting (en enkel deze Seveso-inrichting¹) in deze zone bijvoorbeeld een *parkeergebouw*, *kantoren*, *ontwikkelingsfaciliteiten of laboratoria* kan oprichten. Een uitbreiding met niet-risicovolle activiteiten bij een Seveso-inrichting blijft dus mogelijk - onder meer als onderdeel van een milieutechnische eenheid.

In de deelzone Z2a zijn **activiteiten van de Seveso-inrichting** van Christeyns nv, GOVI NV en eventuele rechtsopvolgers toegelaten, voor zover deze activiteiten géén aanwezigheid van hoeveelheden Seveso-producten die aanleiding kunnen geven tot een zwaar ongeval met onaanvaardbare externe menseffecten tot gevolg, zoals bedoeld in de Vlaamse regelgeving inzake seveso-inrichtingen, met zich meebrengen. Bij het beoordelen van de aanvaardbaarheid van de externe menseffecten van een activiteit in deze zone moet altijd rekening gehouden worden met de potentiële aanwezigheid van kwetsbare locaties, publiekstreckende functies en locaties en woningen in functie van de afstand, en dit in toepassing van de voorschriften van Z3.

4.2.2. Inrichting

a. Inplanting

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)

Waar er geen specifieke overdrukzones zijn aangeduid, mag tot tegen de zonegrens worden gebouwd. Waar er wel een overdrukzone is aangeduid, valt de uiterste bouwlijn samen met de grens van deze overdrukzone.

Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)

De **uiterste bouwlijnen** vallen samen met de zonegrenzen of – in voorkomend geval – met de grenzen van de bouwvrije stroken die in overdruk zijn aangeduid.

¹ Gewone bedrijven (niet Seveso) zijn hier uiteraard wel toegelaten.

b. Groenblauwe netwerken

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>De principes van zuinig en efficiënt ruimtegebruik staan voorop bij de inrichting van de zone. De ruimte die onbebouwd blijft, moet maximaal de groenblauwe netwerken ondersteunen. De zones waar het opgevangen hemelwater (vertraagd) naar wordt afgevoerd, sluiten maximaal aan bij de ecologische verbinding.</p> <p>Dit voorschrift is zowel van toepassing bij de aanleg van een nieuwe parking als bij een (vergunningsplichtige) herinrichting van een bestaande parking. Er worden zoveel mogelijk bomen van eerste grootte-orde, die zowel boven – als ondergronds voldoende ruimte hebben, geïntegreerd in het ontwerp om schaduw te creëren.</p>	<p>Minstens 10% van de deelzone moet onbebouwd en onverhard blijven. Enkel verhardingen die effectief nodig zijn voor het functioneren van het bedrijf, zijn toegelaten.</p> <p>Per vijf parkeerplaatsen moet er één boom worden voorzien. De bomen zijn in te passen tussen de parkeerplaatsen in een plantvak dat minimaal even groot is dan een parkeerplaats.</p>
<p>De bouwvrije strook is nodig voor het beheer van de naastgelegen spoorweginfrastructuur. In afwachting van de uitbreiding van de spoorweginfrastructuur aan deze zijde, moet de zone ingericht, onderhouden en beheerd worden als ecologische verbinding. De ecologische verbinding bestaat uit een combinatie van bomen, heesters en andere, natuurlijke elementen in een waterrijk en grondwatergevoelig gebied. De toekomstige inrichting en beheer zijn erop gericht om de ecohydrologische kwaliteiten van deze verbinding te behouden en te versterken. De ecologische verbinding is niet publiek toegankelijk.</p>	<div data-bbox="1115 815 1249 884" style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> </div> <p>Bouwvrije strook met ecologische verbinding (in overdruk)</p> <p>Langs de sporen geldt een bouwvrije strook van minstens 10 m breed. De zone moet ingericht, onderhouden en beheerd te worden als een ecologische verbinding, en dit tot wanneer een uitbreiding van de spoorweginfrastructuur aan deze zijde noodzakelijk is.</p> <p>Alle gebouwen en constructies zijn uitgesloten, met uitzondering van de constructies die nodig zijn voor het beheer en uitbreiding van de spoorweginfrastructuur en de voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijke afsluitingen. De afsluiting is bij voorkeur transparant en voorzien van de nodige opgaande begroeiing.</p>

In Z2a is de strook van 10 m langs de sporen op vandaag nog volledig bebouwd. In deze deelzone koppelen we de aanleg van de strook aan de herbouw of vernieuwbouw van de bestaande bedrijfsgebouwen.



Toekomstige bouwrijke strook met ecologische verbinding (in overdruk)

In Z2a gaan de voorschriften van deze overdrukzone in van zodra de bestaande gebouwen worden gesloopt of herbouwd.

c. Bouwhoogte en dichtheid

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>Om een stedelijke wand te creëren, is het belangrijk dat we – zeker aan de zijde van de Afrikalaan – een minimale bouwhoogte vooropstellen. Deze minimale bouwhoogte vormt – samen met de minimale vloer/terrein - index – een belangrijke incentive om te stapelen en dus de ruimte zo goed mogelijk te gebruiken.</p> <p>We leggen een minimale V/T op vanuit het streven naar zuinig ruimtegebruik.</p>	<p>Aan de zijde van de Afrikalaan bedraagt de minimale bouwhoogte 12 m. Afwijkingen zijn toegestaan als de technische noodzaak kan worden aangetoond.</p> <p>De minimale vloer/terreinindex bedraagt 0,8.</p>

d. Mobiliteit en ontsluiting

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>We schrijven in deze zone geen autoparkeernorm voor. De op het ogenblik van de aanvraag tot omgevingsvergunning geldende parkeerrichtlijnen zijn richtinggevend Doel is uiteraard om het aandeel van de auto in het woon-werkverkeer tot een minimum te beperken.</p>	<p>Het aantal autoparkeerplaatsen moet tot een minimum beperkt blijven.</p>

De verplichting om parkeerplaatsen onder te brengen in, onder of op een gebouw geldt enkel voor personeel en bezoekers. Parkeerplaatsen die nodig zijn tijdens het productie- of verwerkingsproces – zoals plaatsen die nodig zijn om wagens te stockeren tijdens hun behandeling – mogen wel nog op het maaiveld worden georganiseerd, op voorwaarde dat de ruimte beperkt is en de kansen voor stapeling maximaal zijn onderzocht.

Vrachtwagens moeten binnen de zone over voldoende ruimte beschikken om zich op te stellen en te manoeuvreren, ook en vooral in afwachting van laad- en losactiviteiten. Dit mag in geen geval gebeuren op de openbare weg, waar de doorstroming en veiligheid primeert.

Bij voorkeur ontsluit elke deelzone via één gezamenlijke in- en uitrit. De gezamenlijke ontsluiting kan tot het privaat dan wel openbaar domein behoren.

Autoparkeerplaatsen voor personeel en bezoekers worden **in, onder of op een gebouw** voorzien. Het uitbreiden van maaiveldparkings voor personeel en bezoekers is niet toegestaan.

Binnen de zone moet voldoende ruimte zijn voor het manoeuvreren en opstellen van **vrachtwagens**. Deze activiteiten mogen geenszins op de openbare weg worden afgewenteld

Het **aantal toegangen** tot de Afrikalaan moet tot een absoluut **minimum** worden beperkt.

e. Architectuur en beeldkwaliteit

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)

De unieke ligging weerspiegelt zich in het ruimtelijk opzet en de architectuur van de site. De architecturale uitwerking moet in het bijzonder aandacht besteden aan materiaalkeuze en gevelgeleding, de veruitwendiging van het intern bouwprogramma en een integratie van de principes van klimaatrobuust, klimaatneutraal en circulair bouwen.

Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)

Nieuwe gebouwen hebben een **hoogwaardige architectuur**. Alle gevelvlakken moeten op een kwaliteitsvolle wijze worden afgewerkt.

f. Inrichtingsstudie

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Het doel en de verplichte inhoud van een inrichtingsstudie staan beschreven bij de algemene stedenbouwkundige voorschriften.	Bij elke aanvraag die betrekking heeft op stedenbouwkundige handelingen voor nieuwbouw of herbouw én die een belangrijke impact heeft op de totaliteit van de deelzone, moet een inrichtingsstudie gevoegd worden. Wanneer men een omgevingsvergunning indient voor de volledige en gelijktijdige ontwikkeling en uitvoering van de deelzone, geldt deze verplichting niet. De aanvraag kan in dat geval dienen als inrichtingsstudie maar moet dan wel dezelfde aspecten belichten, zoals aangegeven onder 3.1.

4.2.3. Recht van voorkoop in deelzone Z2b

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)																								
De betrokken percelen zijn in private handen. Als één van de eigenaars afstand wil doen van zijn perceel, is de Stad Gent of Sogent bereid om een aankoop te overwegen, en dit in functie van de realisatie van de voorgeschreven bestemming.	<p>In deelzone Z2b geldt een recht van voorkoop ten gunste van de Stad Gent en Sogent (in die volgorde) op onderstaande percelen :</p> <table border="0"> <tr> <td>Gent 7 AFD Sectie G 691 W2</td> <td>Gent 7 AFD Sectie G 696^{F3}</td> <td>Gent 7 AFD Sectie G 691 T</td> </tr> <tr> <td>Gent 7 AFD Sectie G 691 M2</td> <td>Gent 7 AFD Sectie G 691 E5</td> <td>Gent 7 AFD Sectie G 691 S</td> </tr> <tr> <td>Gent 7 AFD Sectie G 691 D3</td> <td>Gent 7 AFD Sectie G 691 C5</td> <td>Gent 7 AFD Sectie G 691 R</td> </tr> <tr> <td>Gent 7 AFD Sectie G 691 B5</td> <td>Gent 7 AFD Sectie G 691 G5</td> <td>Gent 7 AFD Sectie G 691 W4</td> </tr> <tr> <td>Gent 7 AFD Sectie G 691 N3</td> <td>Gent 7 AFD Sectie G 691 W</td> <td>Gent 7 AFD Sectie G 691 T4</td> </tr> <tr> <td>Gent 7 AFD Sectie G 696 G3</td> <td>Gent 7 AFD Sectie G 691 F5</td> <td>Gent 7 AFD Sectie G 619F5</td> </tr> <tr> <td>Gent 7 AFD Sectie G 691 R3</td> <td>Gent 7 AFD Sectie G 691 V</td> <td>Gent 7 AFD Sectie G 691R3</td> </tr> <tr> <td>Gent 7 AFD Sectie G 696 F3</td> <td>Gent 7 AFD Sectie G 691 A5</td> <td></td> </tr> </table>	Gent 7 AFD Sectie G 691 W2	Gent 7 AFD Sectie G 696 ^{F3}	Gent 7 AFD Sectie G 691 T	Gent 7 AFD Sectie G 691 M2	Gent 7 AFD Sectie G 691 E5	Gent 7 AFD Sectie G 691 S	Gent 7 AFD Sectie G 691 D3	Gent 7 AFD Sectie G 691 C5	Gent 7 AFD Sectie G 691 R	Gent 7 AFD Sectie G 691 B5	Gent 7 AFD Sectie G 691 G5	Gent 7 AFD Sectie G 691 W4	Gent 7 AFD Sectie G 691 N3	Gent 7 AFD Sectie G 691 W	Gent 7 AFD Sectie G 691 T4	Gent 7 AFD Sectie G 696 G3	Gent 7 AFD Sectie G 691 F5	Gent 7 AFD Sectie G 619F5	Gent 7 AFD Sectie G 691 R3	Gent 7 AFD Sectie G 691 V	Gent 7 AFD Sectie G 691R3	Gent 7 AFD Sectie G 696 F3	Gent 7 AFD Sectie G 691 A5	
Gent 7 AFD Sectie G 691 W2	Gent 7 AFD Sectie G 696 ^{F3}	Gent 7 AFD Sectie G 691 T																							
Gent 7 AFD Sectie G 691 M2	Gent 7 AFD Sectie G 691 E5	Gent 7 AFD Sectie G 691 S																							
Gent 7 AFD Sectie G 691 D3	Gent 7 AFD Sectie G 691 C5	Gent 7 AFD Sectie G 691 R																							
Gent 7 AFD Sectie G 691 B5	Gent 7 AFD Sectie G 691 G5	Gent 7 AFD Sectie G 691 W4																							
Gent 7 AFD Sectie G 691 N3	Gent 7 AFD Sectie G 691 W	Gent 7 AFD Sectie G 691 T4																							
Gent 7 AFD Sectie G 696 G3	Gent 7 AFD Sectie G 691 F5	Gent 7 AFD Sectie G 619F5																							
Gent 7 AFD Sectie G 691 R3	Gent 7 AFD Sectie G 691 V	Gent 7 AFD Sectie G 691R3																							
Gent 7 AFD Sectie G 696 F3	Gent 7 AFD Sectie G 691 A5																								

Dit recht is 15 jaar geldig vanaf de inwerkingtreding van het RUP.

4.3. Zone voor gemengde stedelijke functies (Z3)

(cat. 1 Wonen)

4.3.1. Bestemming

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>In deze zone kiezen we expliciet voor een menging van</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. verweefbare bedrijven en kantoren 2. wonen, waaronder een structureel aandeel betaalbaar wonen onder de vorm van sociale huisvesting, al dan niet in combinatie en budgethuurwoningen 3. grootschalige verblijfsaccommodatie voor studenten, zoals gedefinieerd in art. 4.1 van het Algemeen Bouwreglement 4. andere functies: detailhandel, diensten, gemeenschapsvoorzieningen (excl. grootschalige verblijfsaccommodatie voor studenten), toeristisch logies, reca of recreatie. Deze functies richten zich in hoofdzaak op de bewoners en werknemers uit de omgevende wijken, met uitzondering van toeristisch logies. <p>Het samenspel tussen deze stedelijke functies in een kwalitatieve, groenblauwe stadswijk vormt het DNA van deze zone.</p>	<p>Deze zone is bestemd voor verweefbare bedrijven, kantoren, wonen, grootschalige verblijfsaccommodatie voor studenten, detailhandel, diensten, toeristisch logies, gemeenschapsvoorzieningen, reca en recreatie, openbare en private wegenis en groene ruimten.</p> <p>Het programma is per deelzone bepaald.</p>

Het gebied tussen Koopvaardijlaan en Afrikalaan krijgt een belangrijke taak in de opvang van economische functies. Méér dan de helft van de toekomstige BVO is bestemd voor bedrijven en kantoren. Omwille van de strategische ligging, vormt ook studentenhuisvesting een verplicht onderdeel van het programma. Om tot een levendige en diverse wijk te komen, moet een minimaal aandeel van het programma te bestaan uit 'andere functies'. Om de nood aan betaalbaar wonen in te vullen, moet ruimte gereserveerd voor sociale woningen of budgethuurwoningen. Na aftrek van de minimale ruimtevragen voor bedrijven, kantoren, studentenhuisvesting, betaalbaar wonen en andere functies, rest een programma dat in principe vrij kan worden ingevuld (bv. onder de vorm van marktconform wonen), en dit zolang de gestelde maxima worden gerespecteerd.

Het gebied tussen Verapazbrug en Oceaniëstraat krijgt een evenwichtig bouwprogramma met een mix van wonen, bedrijven en andere functies. Er is een beperkt kantoorprogramma voorzien. Studentenhuisvesting is mogelijk maar niet verplicht. De site is centraal gelegen in het plangebied, waardoor het een aantal functies kan opnemen ter ondersteuning van het wonen en werken in de buurt, zoals een buurtsupermarkt. We voorzien dan ook een hoger aandeel 'andere functies'. Na aftrek van de minimale ruimtevragen voor bedrijven, kantoren, betaalbaar wonen en andere functies, rest een programma dat in principe vrij kan worden ingevuld (bv. onder de vorm van marktconform wonen), en dit zolang de gestelde maxima worden gerespecteerd.

Programma Z3a	
Max. BVO	Max. 66.000 m ²
Bedrijven	Min. 23%
Kantoren	Min. 35% / max. 40%
Grootschalige verblijfsaccommodatie voor studenten	Min. 10% / max. 20%
Betaalbaar wonen (*1)	Min. 11%
Andere functies (*2)	Min. 5%
Wonen (excl. betaalbaar wonen)	Max. 16%
Programma Z3b	
Max. BVO	Max. 78.000 m ²
Bedrijven	Min. 29%
Kantoren	Min. 4% / max. 6%
Grootschalige verblijfsaccommodatie voor studenten	Max. 10%
Betaalbaar wonen (*1)	Min. 24%
Andere functies (*2)	Min. 7%
Wonen (excl. betaalbaar wonen)	Max. 35%

Het gebied tussen Oceanië- en Australiëstraat krijgt een evenwichtig bouwprogramma met een mix van wonen, bedrijven en andere functies. Kantoren zijn hier niet toegestaan. Studentenhuisvesting is mogelijk maar niet verplicht. Na aftrek van de minimale ruimtevragen voor bedrijven, betaalbaar wonen en andere functies, rest een programma dat in principe vrij kan worden ingevuld (bv. onder de vorm van marktconform wonen), en dit zolang de gestelde maxima worden gerespecteerd.

Het gebied ten noorden van de Australiëstraat wordt opgedeeld in twee deelzones. Zone Z3d is het meest zuidelijke van de twee deelzones. Deze deelzone krijgt een evenwichtig bouwprogramma met een mix van wonen, bedrijven, kantoren en andere functies. Het aandeel kantoren is hier ingegeven vanuit de aanwezigheid van een bestaande kantoorfunctie. Studentenhuisvesting is mogelijk maar niet verplicht. Na aftrek van de minimale ruimtevragen voor bedrijven, kantoren, betaalbaar wonen en andere functies, rest een programma dat in principe vrij kan worden ingevuld (bv. onder de vorm van marktconform wonen), en dit zolang de gestelde maxima worden gerespecteerd.

	Programma Z3c
Max. BVO	Max. 30.000 m ²
Bedrijven	Min. 25%
Kantoren	/ (Géén kantoren toegelaten).
Grootschalige verblijfsaccommodatie voor studenten	Max. 10%
Betaalbaar wonen (*1)	Min. 28%
Andere functies (*2)	Min. 5%
Wonen (excl. betaalbaar wonen)	Max. 42%

	Programma Z3d
Max. BVO	Max. 31.000 m ²
Bedrijven	Min. 25%
Kantoren	Min. 4% / max. 10%
Grootschalige verblijfsaccommodatie voor studenten	Max. 10%
Betaalbaar wonen (*1)	Min. 26%
Andere functies (*2)	Min. 5%
Wonen (excl. betaalbaar wonen)	Max. 40%

Z3e wordt begrensd door Aziëstraat, Chinastraat en Afrikalaan. Deze deelzone krijgt een evenwichtig bouwprogramma met een mix van wonen, bedrijven en andere functies. Kantoren zijn hier niet toegestaan. Studentenhuisvesting is mogelijk maar niet verplicht. Na aftrek van de minimale ruimtevragen voor bedrijven, betaalbaar wonen en andere functies, rest een programma dat in principe vrij kan worden ingevuld (bv. onder de vorm van marktconform wonen), en dit zolang de gestelde maxima worden gerespecteerd.

De deelzone ten noorden van de Scandinaviëstraat krijgt een evenwichtig programma met een mix van wonen, bedrijven en andere functies. Kantoren zijn hier niet toegestaan. Studentenhuisvesting is mogelijk maar niet verplicht. Na aftrek van de minimale ruimtevragen voor bedrijven, betaalbaar wonen en andere functies, rest een bouwprogramma dat in principe vrij kan worden ingevuld (bv. onder de vorm van marktconform wonen), en dit zolang de gestelde maxima worden gerespecteerd.

Programma Z3e	
Max. BVO	Max. 21.000 m ²
Bedrijven	Min. 19%
Kantoren	/ (Géén kantoren toegestaan)
Grootschalige verblijfsaccommodatie voor studenten	Max. 10%
Betaalbaar wonen (*1)	Min. 30%
Andere functies (*2)	Min. 5%
Wonen (excl. betaalbaar wonen)	Max. 46%
Programma Z3f	
Max. BVO	Max. 21.500 m ²
Bedrijven	Min. 20%
Kantoren	/ (Géén kantoren toegestaan)
Grootschalige verblijfsaccommodatie voor studenten	Max. 10%
Betaalbaar wonen (*1)	Min. 30%
Andere functies (*2)	Min. 5%
Wonen (excl. betaalbaar wonen)	Max. 45%

Maximaal 1/3 van het aandeel betaalbaar wonen mag ingenomen worden door budgethuurwoningen.

(*1) Het aandeel betaalbaar wonen (in % tov tot. BVO in m²) moet ingevuld te worden met sociale woningen, al dan niet in combinatie met budgethuurwoningen, waarbij het aandeel budgethuurwoningen (in m²) maximaal één derde van het totaal aandeel 'betaalbaar wonen' (in m²) bedraagt.

(*2) Andere functies zijn detailhandel, diensten, toeristisch logies, gemeenschapsvoorzieningen (excl. grootschalige verblijfsaccommodatie voor studenten), reca of recreatie

Vanuit het voorzorgsprincipe zijn functies met nachtverblijf en andere functies niet toegestaan binnen de 50 m van Z1 (zie aanduiding 50 m - lijn op grafisch plan).

Wonen (incl. conciërgewoningen en bedrijfswoningen), grootschalige verblijfsaccommodatie voor studenten, detailhandel, diensten, toeristisch logies, gemeenschapsvoorzieningen, reca en recreatie zijn niet toegestaan op minder dan 50 m van de zone voor bedrijven_type Seveso met nabestemming zone voor bedrijven (Z1).

Vanuit het voorzorgsprincipe zijn deze functies en locaties niet toegestaan binnen de 100 m van Z1 (zie aanduiding 100 m – lijn op grafisch plan). Deze verbodsbepaling geldt zowel voor publiekstrekkende functies en locaties in (een deel van) een gebouw als voor publiekstrekkende functies en locaties in open lucht.

Publiekstrekkende functies en locaties en kwetsbare locaties zijn niet toegestaan op minder dan 100 m van de zone voor bedrijven_type Seveso met nabestemming zone voor bedrijven (Z1)

De bedrijven die op vandaag nog actief zijn in het gebied, kunnen nog verbouwen, herbouwen en beperkt uitbreiden en dit minstens tot de nieuwe ontwikkeling in de betrokken deelzone start. Bedrijven die op dat moment voldoen aan de bestemmingsvoorschriften (o.a. in functie van verweefbaarheid) kunnen geïntegreerd worden in het nieuwe project. De BVO van deze bedrijven moet hierbij in rekening worden gebracht.

In afwachting van de start van de nieuwe ontwikkeling in een deelzone, kunnen **bestaande, rechtmatig tot stand gekomen functies** verbouwd of herbouwd worden. Daarnaast kunnen bestaande, rechtmatig tot stand gekomen functies uitgebreid worden tot een maximum van 20% ten opzichte van de bestaande bruto vloeroppervlakte per gebouw.

4.3.2. Inrichting

a. Programmatorische vormgeving

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>De toekomstige projecten voorzien een mix van stedelijke woningtypes. Minstens 25% bestaat uit grondgebonden en gezinsvriendelijke woningen. De specifieke randvoorwaarden voor dit type woningen worden hieronder weergegeven. Tot maximaal 75% kan worden ingevuld met appartementen of andere, geschakelde woningtypes. Ook binnen dit segment dient voorzien in een mix van kleine, middelgrote en grote appartementen.</p> <p>Gezinsvriendelijk :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Uit het ontwerp van de woning moet je duidelijk kunnen afleiden dat het voor een gezin met kinderen is bestemd. Hiervoor moeten de woningen in eerste instantie groot genoeg zijn. 150 m² is een goede maatstaf, maar afwijkingen zijn mogelijk tot min. 130 m² - mits zorgvuldig ruimtegebruik en aantoonbare kwaliteiten. > Daarnaast is het ook belangrijk dat elke woning beschikt over een voldoende grote én private buitenruimte die best aansluit bij de leefruimte. Dat kan een tuin, een terras of een patio zijn. Collectieve groenvoorzieningen waarop een privaat genotsrecht wordt gevestigd, kunnen beschouwd worden als een 'private' buitenruimte, voor zover een minimum aan volledig private buitenruimte behouden blijft. > Voor sociale woningen en budgethuurwoningen kan worden afgeweken van de minimale oppervlakenormen voor de woning en de buitenruimte. <p>Grondgebonden :</p>	<p>Minstens 25% van het aantal woningen is grondgebonden en gezinsvriendelijk. De rest bestaat uit appartementen of andere, geschakelde woningtypes, waarin dient voorzien in een mix van woningen op basis van grootte en/of aantal slaapkamers.</p> <p>Een grondgebonden en gezinsvriendelijke woning is een woning die specifiek gericht is op het huisvesten van gezinnen met kinderen en die beschikt over een toegang en bergruimte op de begane grond.</p> <p>De woning beschikt over een bruto vloeroppervlakte van min. 150 m². Als uit het ontwerp blijkt dat er zorgvuldig met de ruimten is omgesprongen en de woning nog altijd over aantoonbare kwaliteiten voor het huisvesten van gezinnen met kinderen beschikt, kan van deze oppervlakte worden afgeweken, en dit tot een minimale bruto vloeroppervlakte van 130 m². De woning beschikt bovendien over een private buitenruimte van minstens 20 m². Voor sociale woningen en budgethuurwoningen zijn gemotiveerd afwijkingen op de minimale brutovloeroppervlakte en de oppervlakte van de private buitenruimte mogelijk.</p>

- > Het grondgebonden karakter van de woning is duidelijk een meerwaarde voor gezinnen met kinderen.
- > Zo is elke woning apart toegankelijk vanaf de begane grond en beschikt de woning over een – al dan niet collectieve – bergruimte op de begane grond.
- > Woningen die hun toegang met méér dan één andere woning delen of deel uitmaken van een gebouw met méér dan zes bouwlagen, komen omwille van de meer complexe eigendomssituatie niet meer in aanmerking als grondgebonden en gezinsvriendelijke woning.
- > De leefruimte moet makkelijk te bereiken zijn vanaf de toegang en bevindt zich dus bij voorkeur op gelijkvloers of +1.

We voorzien een uitzondering van deelzone Z3e omdat het in deze deelzone niet mogelijk is om de woningen van een toegang en bergruimte op gelijkvloers te voorzien, gezien de begane grond al grotendeels is ingevuld door bedrijven. De overige randvoorwaarden blijven evenwel van kracht.

De toegang is volledig privaat of wordt maximaal met één andere woning gedeeld. De woning bevindt zich in een gebouw tot maximaal zes bouwlagen.

In deelzone Z3e geldt de voorwaarde met betrekking tot het voorzien van een private - of met maximaal één andere woning te delen - toegang en bergruimte op de begane grond niet.

b. Inplanting

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>Waar er geen specifieke overdrukzones zijn aangeduid, mag tot tegen de zonegrens worden gebouwd. Waar er wel een overdrukzone is aangeduid, valt de uiterste bouwlijn samen met de grens van deze overdrukzone.</p> <p>Deze locaties zijn immers het meest geschikt om bedrijven en kantoren te huisvesten. De gebouwen getuigen van een kwalitatieve architectuur en geven mee vorm aan de Afrikalaan als nieuwe ‘stedelijke boulevard’. Bijzondere aandacht gaat hierbij uit naar een levendige invulling van de plinten. De gebouwen zetten zich in lijn langs de Afrikalaan en Verapazbrug en vormen op die manier een akoestische buffer. Tegelijk worden voldoende openingen</p>	<p>De uiterste bouwlijnen vallen samen met de zonegrenzen of – in voorkomend geval – met de grens van de bouwvrije strook en de parkzones die in overdruk zijn aangeduid.</p> <p>Bedrijven en kantoren bevinden zich in de eerste plaats langs de Afrikalaan en de Verapazbrug</p>

gelaten in de straatwand om variatie te houden in het gevelbeeld en de straatruimte te laten ventileren.

In toepassing van de milderende maatregelen uit het plan MER worden voor deze functies nog een aantal bijkomende inplantingsvoorwaarden gesteld. Op gelijkvloerse ruimten langs de drukke verkeerswegen (Verapaz en Afrikalaan) zijn wonen en kwetsbare locaties uitgesloten omwille van de impact van het verkeer. We gebruiken het begrip ‘kwetsbare locaties’ uit de Seveso – regelgeving, omdat we met dit voorschrift eenzelfde doelgroep beogen. Worden deze functies toch voorzien op de verdieping, dan zijn op het gelijkvloers uiteraard wel een toegang, fietsenstalling of bergruimte toegelaten.

Elke woning moet beschikken over een geluidsluwe gevel. Op deze gevel moet de gevelbelasting minstens 20 dB lager zijn dan de meest belaste gevel. Bij de verdere uitvoering van de projecten moeten de initiatiefnemers de ruimtelijk best beschikbare technieken aanwenden en dit zowel op het vlak van inplanting en oriëntatie van de woon- en verblijfsruimten en de terrassen als op het vlak van ventilatie en isolatie in de gebouwschil van de nieuwe ontwikkeling. De slaapvertrekken bevinden zich dan ook best aan deze ‘luwe’ zijde.

Het merendeel van de woningen bevindt zich in tweede bouworde, gezien vanaf de Afrikalaan en de Verapazbrug. Het ontwerp moet erop gericht zijn om elke woning aan minstens één zijde zicht te geven, hetzij op één van de parken, hetzij op een private of collectieve groene ruimte. Bij woningen op een bedrijfsgebouw wordt het dak van het bedrijfsgebouw zodanig ingericht dat het kan dienen als private of collectieve groene ruimte.

Langs de Afrikalaan en de Verapazbrug zijn **woonfuncties** en **kwetsbare locaties** op het gelijkvloers uitgesloten.

Elke **woning** moet beschikken over een geluidsluwe gevel.


Elke woning geeft aan **minstens één zijde uit op een openbare of private groene ruimte**.

c. Bouwhoogte

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<ul style="list-style-type: none"> > We stellen in eerste instantie een duidelijke ondergrens aan de bouwhoogte in de betrokken zone. > In deze stedenbouwkundige figuur creëren we een schaal van stedelijke gebouwen die de Afrikalaan als stedelijke boulevard mee vorm geeft en tegelijk aansluiting vindt bij de typologie van de nieuwe gebouwen langs het Handelsdok (Oude Dokken). Voor woningen biedt deze maatvoering ruimte aan 4 bouwlagen, wat deze schaal het meest geschikt maakt voor – al dan niet geschakelde – grondgebonden woningen. Voor bedrijven geeft deze minimale bouwhoogte de nodige incentives om tot een doorgedreven stapeling te komen. De optoppingen zijn interessant om de hoeken van de bouwblokken of gebouwen te accentueren. Voor woningen gaan we dan uit van 6 bouwlagen. Voor bedrijven kunnen de optoppingen interessant zijn voor het huisvesten van de kantoor- of personeelsruimten. De 2 m marge voor de maximale bouwhoogte is vooral ingegeven vanuit de kwaliteit en de invulling van de gelijkvloerse plint. > Met de accentvolumes maken we meteen een schaalsprong. Voor woningen en kantoren laat deze bouwschaal ruimte voor ca. 9 bouwlagen. Accentvolumes dienen omzichtig te worden ingeplant. Het moet gaan om een accent in de volumeopbouw van een bouwblok of gebouwencomplex. Een bij de inrichtingsstudie gevoegd hoofdstuk toont aan dat de effecten van de hogere bebouwing op de omgeving beperkt blijven (o.m. naar schaduw en windhinder). Langs de Koopvaardijlaan moet voorzien te worden in een ruimtelijk verantwoorde overgang naar de omgevende, lagere bebouwing. Om het accent de nodige luchtigheid en architecturale uitstraling te geven, moet het accent aan minstens drie zijden omgeven door een vrije en onbebouwde ruimte van minstens 8 m breed. Deze 	<ul style="list-style-type: none"> > De minimale bouwhoogte bedraagt 12 m. > De basis van de stedenbouwkundige figuur wordt gevormd door gebouwen met een bouwhoogte tussen 12 m en 13 m, met een beperkt aantal hogere gebouwen die over een bouwhoogte tussen 18 m en 20 m beschikken. > Op weloverwogen plaatsen is een accentvolume met een bouwhoogte tussen 28 m en 30 m toegestaan. Worden deze accentvolumes ingevuld met woningen, dan moeten ze aan drie zijden omgeven zijn door een vrije en onbebouwde ruimte van minstens 8 m breed. Langs de Koopvaardijlaan moet voorzien te worden in een ruimtelijk verantwoorde overgang naar de omgevende, lagere bebouwing.

bepaling geldt evenwel enkel voor woningen, niet voor bedrijven- of kantoorvolumes. Ook hier is de marge in de maximale bouwhoogte ingegeven vanuit de kwaliteit en invulling van de gelijkvloerse plint.

- > De plaatsen waar middelhoogbouw mogelijk is, staan limitatief aangeduid op het grafisch plan.
 - De locaties passen binnen een concept van alternerende hoogteaccenten langs de Dokken.
 - De locatie op het grafisch plan is indicatief, de finale inplanting mag maximaal 30 m afwijken.
 - Een bij de inrichtingsstudie gevoegd hoofdstuk toont aan dat de effecten van de hogere bebouwing op de omgeving beperkt blijven (o.m. naar schaduw en windhinder).
 - Een middelhoogbouw is geen verplichting, maar een mogelijkheid. Als de initiatiefnemer van de mogelijkheid gebruik maakt, moet die wel een minimale hoogte respecteren, zodat het contrast met de overige bebouwing in de zone voldoende groot is.
 - De middelhoogbouw moet voldoende slank zijn. Hoe slank een gebouw is, hangt af van zijn hoogte. Bij middelhoogbouw is 22 m gevelbreedte op 22 m gevellengte een goede maatstaf. Deze maatvoering geldt bij benadering, zo valt bv. een gevellengte van 23 m op een gevelbreedte van 19 m ook nog binnen de voorgeschreven marge.
 - Een bij de inrichtingsstudie gevoegd hoofdstuk toont aan dat de effecten van de hogere bebouwing op de omgeving beperkt blijven (o.m. naar schaduw en windhinder). In het bijzonder dient aandacht besteed aan de beeldkwaliteit, de levendige invulling van de gelijkvloerse plint, de menselijke schaal en de relatie van het gebouw tot zijn omgeving.

- > Op de indicatief aangeduide plaatsen (zie ) is telkens **één middelhoog gebouw** van minimaal 42 m en maximaal 55 m mogelijk, en dit binnen een straal van 30 m ten opzichte van de aanduiding op het grafisch plan. Het deel van het gebouw dat boven de basisschaal uitsteekt, benadert een maatvoering van 22 m breedte bij 22 m lengte of een variant die daarbij aansluit.

Vanuit het voorzorgsprincipe, gelden er in deelzones Z3a en Z3b op minder dan 100 m van de Seveso-inrichting (zie aanduiding 100 m lijn op grafisch plan) specifieke randvoorwaarden voor de inrichting en oriëntatie van de woningen en hun buitenruimten.

In deelzone Z3a gelden daarenboven volgende **specifieke randvoorwaarden voor woongebouwen** of gebouwen met een woonfunctie die gelegen zijn op minder dan 100 m van de grens van de zone voor bedrijven_type Seveso met nabestemming zone voor bedrijven (Z1) :

- > De bouwhoogte van woongebouwen of gebouwen met een woonfunctie blijft beperkt tot 13 m, met uitzondering van
 - Eén hoogteaccent in middelhoogbouw van minimaal 35 m en maximaal 42 m met bijbehorende, geleidelijke afbouw tot de basis van gebouwen met een bouwhoogte tussen 12 m en 13 m. Het hoogteaccent in middelhoogbouw en zijn afbouw houden minstens 65 m van de grens van de zone voor bedrijven_type Seveso (Z1).
 - Eén woongebouw of gebouw met een woonfunctie met een bouwhoogte tussen 18 m en 20 m aan de zone voor park in overdruk, centraal in de deelzones tussen Koopvaardijlaan en Afrikalaan.
- > Woongebouwen of gebouwen met een woonfunctie die hoger zijn dan 30 m houden minstens 65 m van de grens van de zone voor bedrijven_type Seveso.
- > De woonruimten zijn maximaal gericht naar het water of naar de zones voor park (in overdruk) aan zuid- of westzijde van het gebouw.
- > Aan noord- en oostzijde moet het aantal gevelopeningen tot een minimum beperkt te blijven (onder meer door beperking in raamoppervlakte). Buitenruimten onder de vorm van terrassen en balkons en ramen tot op vloerniveau zijn aan deze zijden niet toegestaan.
- > Terrassen en balkons van de buitenste appartementen aan de westzijde die uitkijken op het water, dienen aan de noordzijde voorzien te worden van een ondoorzichtige wand van 1,80 m hoog.

In deelzone Z3a moeten de **noordelijke en oostelijke gevel** van de gebouwen **met collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten** die gelegen zijn op

minder dan 65 m van de grens van de zone voor bedrijven_type Seveso met nabestemming zone voor bedrijven (Z1) uitgerust zijn als geluidsluwe gevel.

In deelzone Z3b gelden daarenboven volgende specifieke randvoorwaarden voor woongebouwen of gebouwen met een woonfunctie die gelegen zijn op minder dan 100 m van de grens van de zone voor bedrijven_type Seveso met nabestemming zone voor bedrijven (Z1) :

- > De bouwhoogte van woongebouwen of gebouwen met een woonfunctie blijft beperkt tot 13 m, met uitzondering van één woongebouw of gebouw met een woonfunctie met een bouwhoogte tussen 18 m en 20 m aan de zone voor park in overdruk, en dit op minstens 65 m van de zone voor bedrijven_type Seveso met nabestemming zone voor bedrijven (Z1).
- > De woonruimten zijn maximaal gericht naar het noorden of westen (waterzijde).
- > Aan zuid- en oostzijde dient het aantal gevelopeningen tot een minimum beperkt te blijven (onder meer door beperking in raamoppervlakte). Buitenruimten onder de vorm van terrassen en balkons en ramen tot op vloerniveau zijn aan deze zijden niet toegestaan.
- > Terrassen en balkons van de buitenste appartementen aan de westzijde die uitkijken op het water, dienen aan de zuidzijde voorzien te worden van een ondoorzichtige wand van 1,80 m hoog.

In deelzone Z3b moeten de **zuidelijke en oostelijke gevel** van de gebouwen met **collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten** die gelegen zijn op minder dan 65 m van de grens van de zone voor bedrijven_type Seveso met nabestemming zone voor bedrijven (Z1) uitgerust zijn als geluidsluwe gevel.

d. Groenblauwe netwerken

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>Per deelzone moet er een voldoende grote oppervlakte vrij en onverhard blijven zodat het hemelwater er kan blijven infiltreren.</p> <p>We weten dat de nieuwe bewoners, studenten en werknemers in het gebied nood hebben aan een park in hun onmiddellijke omgeving. Dit geldt in het bijzonder voor de gezinnen met kinderen. Om te weten hoeveel park er juist nodig is, gaan we ervan uit dat elke woning over minstens 20 m² en elke studentenkamer over minstens 5 m² aan park in zijn nabijheid moet beschikken. Rekening houdend met 900 à 1100 nieuwe woningen en de 200 à 900 studentenkamers is dus ongeveer 2,3 ha aan park nodig. Het RUP voorziet in elke deelzone één of meerdere parkzones. De parkzones in Z3a sluiten aan bij de parkzones aan de overzijde van de Koopvaardijlaan. In deelzone Z3b voorzien we een groot park op de hoek van Oceaniëstraat en Föhrstraat (Trifertopark) en een smalle parkstrook langs de Verapazbrug. 1500 m² van het Trifertopark moet als woongroen voor de noordelijk gelegen deelzones Z3c, Z3d en Z3e. Deze deelzones beschikken langs de Föhrstraat en Chinastraat nog over een – in omvang beperkte – parkstrook die de groenverbinding vormt tussen het Zeppospark en de ecologische verbinding langs de sporen. In deelzone Z3f is een parkstrook voorzien langs de Scandinaviëstraat, aansluitend op het gelijknamig park. De aanleg van de parken maakt deel uit van de omgevingsvergunning voor nieuwe woningen in de betrokken deelzone. De parken zijn openbaar en worden na hun aanleg overgedragen naar het openbaar domein van de Stad Gent.</p> <p>In principe geldt er in de parkzones een bouwverbod. We voorzien evenwel een aantal uitzonderingen :</p>	<p>Minstens 20% van elke deelzone moet onbebouwd en onverhard blijven.</p> <div data-bbox="1120 531 1214 598" style="display: inline-block; width: 40px; height: 40px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, #800000 2px, #800000 4px); border: 1px solid #ccc; margin-bottom: 10px;"></div> <p>Zone voor openbaar park (in overdruk)</p> <p>De overdrukzones zijn integraal als openbaar park aan te leggen.</p> <p>In deze zones geldt een expliciet bouwverbod, met uitzondering van :</p> <ul style="list-style-type: none"> > kleinschalige constructies in functie van het recreatief medegebruik en het onderhoud van de parken

- > Om de gebruikswaarde van het park te verhogen, zijn een beperkt aantal kleinere constructies, zoals speeltuigen, parkmeubilair of een gebouw voor onderhoudsmateriaal toegelaten. Deze constructies blijven beperkt in omvang en worden maximaal geïntegreerd in de parkaanleg. Ook fiets- en voetpaden zijn toegelaten, zolang ze in omvang beperkt blijven en maximaal waterdoorlatend zijn.
- > Brandwegen dienen in principe buiten de parkzones te worden aangelegd. In de zuidelijke deelzone (Spie) is evenwel een uitzondering mogelijk, omdat de bouwvelden daar beperkt in omvang zijn en er geen dwarsstraten zijn om deze rol over te nemen. Brandwegen sluiten aan op de Afrikalaan, zodat er géén extra keerpunt voor de brandweer in het park moet worden aangelegd.
- > Ook infiltratie- en buffervoorzieningen dienen in principe buiten de parkzones te worden aangelegd. Slechts bij wijze van uitzondering zijn dergelijke constructies ook mogelijk in de parkzones. Men moet dan duidelijk kunnen aantonen dat de watervoorzieningen een meerwaarde betekenen voor het park (bv. om droogtestress bij bomen te voorkomen). Hiervoor moet een klimaatadaptief waterplan te worden toegevoegd aan de aanvraag. Omdat de oppervlakte die deze constructies inneemt, niet meteen bruikbaar is voor de bewoners, moet bijkomende oppervlakte groen voorzien te worden buiten de parkzones. Dit kan onder de vorm van privaat, collectief of openbaar groen.
- > Tot slot zijn ook een beperkt aantal werken mogelijk rond het erfgoedobject.

Ontwerp, inrichting en beheer gebeurt volgens de principes van **harmonisch park- en groenbeheer**. De bomen die zich in de parkzones bevinden, moeten behouden blijven.

- > de aanleg van maximaal twee brandwegen in de parkzones van deelzone Z3a
- > de aanleg van infiltratie- of buffervoorzieningen voor de opvang van het hemelwater, en dit voor zover deze voorzieningen nodig zijn voor een duurzaam beheer van het park en de ingenomen oppervlakte gecompenseerd wordt door een evenwaardige oppervlakte aan groen buiten de parkzone.
- > de werken die mogelijk zijn in toepassing van de voorschriften voor het erfgoedobject (in overdruk) (zie 4.3.2.g)
- > een terras of voetpad van maximaal 40m² bij het erfgoedobject (in overdruk).

Bestaande natuur- en landschapselementen blijven zoveel mogelijk behouden en geïntegreerd in de parkaanleg.

Deze verbodsbepaling is ingegeven vanuit de ligging van het park naast een Seveso- inrichting en dient om te vermijden dat er constructies worden gebouwd (zoals een openluchtpodium) die grote groepen mensen kunnen verzamelen op één plaats.

Verhardingen dienen beperkt blijven tot het strikt noodzakelijke en zijn maximaal uit te voeren in waterdoorlatende materialen en een waterdoorlatende fundering.

In delen van de parkzones die zich op minder dan 100 m van de grens met de zone voor bedrijven_type Seveso met nabestemming zone voor bedrijven (Z1) bevinden, zijn **constructies in functie van het organiseren van grootschalige buitenactiviteiten** uitgesloten.

e. Mobiliteit en ontsluiting

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)

Gezien de ligging in de kernstad en de nabijheid van openbaarvervoersknopen en om de ambitie voor de uitbouw van autoluwe wijken in praktijk om te zetten, moet het aantal autoparkeerplaatsen tot een minimum beperkt blijven. De op het ogenblik van de aanvraag tot omgevingsvergunning geldende parkeerrichtlijnen zijn richtinggevend.

De parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk samengebracht en collectief beheerd, om ze zo efficiënt mogelijk te benutten. Dit mag ook over de grenzen van de deelzones heen worden georganiseerd.

Bij dergelijke transformatie denken we in eerste instantie aan (stads)bergingen of fietsenstallingen. Een transformatie naar functioneel bruikbare ruimten (kantoren, bedrijven, woningen, voorzieningen) is niet uitgesloten, voor zover voldaan is aan de alle andere, programma- en inrichtingsvoorschriften.

Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)

Het aantal **autoparkeerplaatsen** moet tot een minimum beperkt blijven. Bij grootschalige, collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten zijn geen autoparkeerplaatsen toegestaan.

De parkeerplaatsen bevinden zich **ondergronds of in pandig** en worden maximaal gebundeld. De parkeerplaatsen voor de bezoekers van de woningen mogen ook bovengronds worden voorzien, geïntegreerd in het openbaar domein.

Parkeerplaatsen voor auto's moeten maximaal **gedeeld** kunnen worden en **makkelijk te transformeren zijn** naar een ander gebruik.

Parkings worden maximaal gebundeld en zodanig ontsloten dat de woonwijken maximaal gevrijwaard blijven van autoverkeer.

Deelzone Z3a ontsluit in principe via de Koopvaardijlaan. Om conflicten in een (bestaande) school- en woonomgeving te vermijden, laten we toe dat vrachtwagens rechtstreeks in- en uitrijden vanaf de Afrikalaan, en dit via een beperkt aantal en gecontroleerde toegangen. De andere deelzones sluiten telkens via een lokale ontsluitingsweg aan op de Afrikalaan.

Dit mag in geen geval gebeuren op de openbare weg, waar de doorstroming en veiligheid primeert.

De aanleg van de weg en de overdracht naar het openbaar domein gebeurt samen met de projectontwikkeling in de betrokken zone. De breedte van 16 m is nodig om de openbare ruimte op een kwalitatieve manier te kunnen inrichten. Het aandeel verharding blijft altijd tot een minimum beperkt. Naast de weg is voldoende ruimte voor bomen en grachten. De nieuwe weg ontsluit de volledige deelzone naar de Oceaniëstraat toe. Het openbaar domein mag dan wel doorlopen tot aan de Fohrstraat, het is niet de bedoeling dat auto's en vrachtwagens de site via deze straat verlaten.

Oceaniëstraat (ten zuiden van Z3c) en Scandinaviëstraat (Z3f) worden doodlopende straten op moment dat de ontwikkeling in de respectievelijke deelzones start. Op dat moment kan de aanleg van een keerpunt noodzakelijk zijn.

Het intern ontsluitingssysteem moet zodanig ingericht dat de gebieden waar zich woningen bevinden zo **autoluw** mogelijk zijn.

Een **rechtstreekse perceelontsluiting** op de Afrikalaan is uitgesloten, dit met uitzondering van de deelzone Z3a waar er maximaal drie opritten voor vrachtwagens toegelaten zijn. Dit verbod geldt niet voor brandwegen.

Vrachtwagens moeten binnen de zone over voldoende ruimte beschikken om zich op te stellen en te manoeuvreren, ook en vooral in afwachting van laad- en losactiviteiten.

In deelzone Z3b is de **aanleg van een ontsluitingsweg** verplicht, en dit vanaf de Fohrstraat tot aan de Oceaniëstraat. De nieuwe ontsluitingsweg maakt deel uit van het openbaar domein en is minstens 16 m breed. Voor de overige inrichtingsvoorschriften verwijzen we naar de zone voor lokale ontsluitingswegen (Z6). De ontsluiting van de betrokken deelzone voor gemotoriseerd verkeer gebeurt enkel via deze nieuwe weg naar de Oceaniëstraat en mag in géén geval via de Fohrstraat verlopen.

In deelzones Z3c en Z3f moet de nodige ruimte voorzien voor de aanleg van een **keerpunt**, voor zover dit noodzakelijk zou zijn voor de ontsluiting van het gebied.

f. Architectuur en beeldkwaliteit

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>De unieke ligging weerspiegelt zich in het ruimtelijk opzet en de architectuur van de site. De architecturale uitwerking moet in het bijzonder aandacht besteden aan materiaalkeuze en gevelgeleding, de veruitwendiging van het intern bouwprogramma, de relatie met de publieke ruimte en een integratie van de principes van klimaatrobuust, klimaatneutraal en circulair bouwen en bouwen op geluidsbelaste locaties. Architectuur en beeldkwaliteit vormen een vast onderdeel van de inrichtingsstudie.</p>	<p>Nieuwe gebouwen hebben een hoogwaardige en duurzame architectuur. Alle gevelvlakken moeten op een kwaliteitsvolle wijze worden afgewerkt.</p>

g. Erfgoed

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>De schoorsteen en de woning op de hoek van Oceaniëstraat en Fohrstraat zijn als erfgoedobject aangeduid omwille van hun representatieve waarde voor het maritiem-industrieel verleden van de site. Onderzoek op het niveau van het RUP wijst uit dat deze elementen voldoende representatief zijn voor het verleden van de plek en het behouden waard zijn. Enkel als uit een gedetailleerde bouwtechnische analyse zou blijken dat het behoud van de constructies onmogelijk of onredelijk is, kan sloop overwogen worden. De erfgoedobjecten zijn geïntegreerd in de projectontwikkeling van de onderliggende zone. De erfgoedobjecten die in een parkzone liggen, zijn hierbij het meest geschikt voor het huisvesten van gemeenschapsvoorzieningen .</p>	<p> Erfgoedobject (in overdruk)</p> <p>Deze erfgoedobjecten moeten behouden blijven, tenzij uit een bouwtechnische analyse zou blijken dat behoud onmogelijk of onredelijk is. Wijzigingen aan de betrokken constructies zijn toegelaten voor zover het erfgoedkarakter gerespecteerd blijft en de volumeuitbreiding beperkt blijft tot een maximum van 20% ten opzichte van het bestaande volume.</p>

h. Inrichtingsstudie

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>De verplichte inhoud van een inrichtingsstudie staat beschreven bij de algemene stedenbouwkundige voorschriften.</p> <p>Een overeenkomst met een sociale woonmaatschappij kan als voorbeeld van een dergelijke garantie worden aangehaald.</p>	<p>Bij elke aanvraag die betrekking heeft op stedenbouwkundige handelingen voor nieuwbouw of herbouw én die een belangrijke impact heeft op de totaliteit van de deelzone, moet een inrichtingsstudie gevoegd worden. Wanneer men een omgevingsvergunning indient voor de volledige en gelijktijdige ontwikkeling en uitvoering van de deelzone, geldt deze verplichting niet. De aanvraag kan in dat geval dienen als inrichtingsstudie maar moet dan wel dezelfde aspecten belichten, zoals aangeven onder 3.1.</p> <p>De inrichtingsstudie toont de samenhang tussen de verschillende stedelijke functies binnen elke deelzone. De inrichtingsstudie toont aan welke functies op moment van de aanvraag al aanwezig zijn in het gebied. Worden de voorgeschreven minimale bestemmingspercentages met de voorliggende aanvraag (nog) niet gehaald, dan bevat de inrichtingsstudie daartoe de nodige garanties.</p>

4.4. Zone voor stedelijk wonen (Z4)

(cat. 1 Wonen)

4.4.1. Bestemming

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>In deze zone bevinden zich op vandaag reeds twee woongebouwen. Wonen vormt dan ook een logische bestemming. Daarnaast zijn ook diensten, detailhandel, reca en gemeenschapsvoorzieningen toegestaan, voor zover ze zich vooral richten op hun omgeving. Het is bv. niet de bedoeling om op deze plek een grootschalige detailhandel met regionale uitstraling te vestigen.</p> <p>Vanuit het verzorgingsprincipe zijn deze functies niet toegestaan binnen de 100 m van Z1 (zie aanduiding 100 m – lijn op grafisch plan). Deze verbodsbepaling geldt zowel voor publiekstrekkende functies en locaties in (een deel van) een gebouw als voor publiekstrekkende functies en locaties in open lucht.</p>	<p>Deze zone is bestemd voor wonen, diensten, detailhandel, reca en gemeenschapsvoorzieningen, openbare en private groene ruimten en wegenis.</p> <p>Publiekstrekkende functies en locaties en kwetsbare locaties zijn niet toegestaan op minder dan 100 m van de zone voor bedrijven_type Seveso met nabestemming zone voor bedrijven (Z1)</p>

4.4.2. Inrichting

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>Waar er geen specifieke overdrukzones zijn aangeduid, mag tot tegen de zonegrens worden gebouwd. Waar er wel een overdrukzone is aangeduid, valt de uiterste bouwlijn samen met de grens van deze overdrukzone.</p> <p>De twee bestaande woongebouwen (residenties Zweden en Finland) mogen verbouwd en herbouwd worden binnen hun bestaand volume. Een verdere uitbreiding van de volumes is ook mogelijk, bv. om een extra gebouwschil te voorzien voor terrassen, isolatie of brandtechnische ingrepen. De huidige</p>	<p>De uiterste bouwlijnen vallen samen met de zonegrenzen of – in voorkomend geval – met de grens van de bouwvrije strook die in overdruk is aangeduid.</p> <p>Aan de bestaande gebouwen zijn verbouwingswerken en herbouw toegelaten. Het volume mag hierbij met maximaal 20% toenemen. De bestaande bouwhoogte van elk gebouw is tevens de maximale bouwhoogte, dit met</p>

bouwhoogte is evenwel telkens maatgevend, op een beperkt aantal opbouwvolumes na, bv. om het dak beter toegankelijk te maken.

We schrijven in deze zone geen autoparkeernorm voor. De op het ogenblik van de aanvraag tot omgevingsvergunning geldende parkeerrichtlijnen zijn richtinggevend

Er worden zoveel mogelijk bomen van eerste grootte-orde, die zowel boven- als ondergronds voldoende ruimte hebben, geïntegreerd in het ontwerp om schaduw te creëren.

De functies in deze zone sluiten via de Scandinaviëstraat (Z6) aan op de Afrikalaan.

Bij het verbouwen van de bestaande gebouwen moet maximaal aandacht gaan naar het verduurzamen van het patrimonium en dit op een architecturaal verantwoorde wijze. Daarnaast is het belangrijk dat men rekening houdt met de veiligheidsafstanden ten opzichte van de bestaande Seveso-inrichting.

uitzondering van telkens één extra volume van 4 m hoog tot maximaal de helft van de dakoppervlakte.

Het aantal autoparkeerplaatsen moet tot een minimum beperkt blijven.

Bijkomende parkeerplaatsen moeten **in of onder een gebouw** komen. Het uitbreiden van maaiveldparkings is niet toegestaan.

Bij een herschikking of aanpassing van de bestaande parkings wordt **minstens één boom per vijf parkeerplaatsen** voorzien. De bomen zijn in te passen tussen de parkeerplaatsen in een plantvak dat minimaal even groot is als een parkeerplaats.

Een rechtstreekse **ontsluiting** op de Afrikalaan is uitgesloten.

Verbouwing en uitbreiding van de gebouwen moeten gebeuren op een **duurzame en architecturaal verantwoorde manier**.

4.5. Zone voor bovenlokale wegen (Z5)

(cat. 8 Lijninfrastructuur)

4.5.1. Bestemming

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Deze zone is bestemd voor de Afrikalaan.	In deze zone zijn alle werken toegelaten die betrekking hebben op de aanleg, het beheer en het onderhoud van de vereiste wegenis en aanhorigheden.

4.5.2. Inrichting

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>We duiden aan beide zijden van de Afrikalaan een bouwvrije strook aan, zodat nieuwe gebouwen in de betrokken zone alvast géén hypotheek leggen op de mogelijke verbreding van de Afrikalaan. Ten noorden van de Verapazrotonde gaan we uit van een maximale wegbreedte van 40 m. Ten zuiden van de Verapazrotonde gaan we uit van een maximale breedte van 30 m. Omdat de hoogspanningsinstallatie niet te verplaatsen is, wordt ter hoogte van Z10 overgegaan naar een asymmetrisch profiel met enkel een bouwvrije strook aan de westzijde van de Afrikalaan.</p> <p>De inrichting past bij de rol van de weg als hoofdontsluiting voor de stad. Omdat de weg een stedelijk gebied doorkruist, moet bijzondere aandacht gaan naar de oversteekbaarheid en de effecten op lucht en geluid. Voetgangers en fietsers moeten veilig en comfortabel kunnen oversteken. De oversteek aan de Scandinaviëstraat is minstens lichtengeregeld en bij voorkeur ongelijkvloers</p>	<p>Als er extra ruimte nodig is voor de Afrikalaan en de bijbehorende aansluitingen van lokale wegen, dan worden de op plan aangeduide bouwvrije stroken geheel of gedeeltelijk hiervoor gebruikt (zie 4.9).</p> <p>De wegverhardingen blijven beperkt tot het strikt noodzakelijke. Als er nog ruimte overblijft, dan komt daar bij voorkeur groen of een inrichting voor wateropvang. Langs de Afrikalaan worden zoveel mogelijk bomen van eerste grootte aangeplant die zowel boven als ondergronds voldoende ruimte krijgen.</p> <p>Bijzondere aandacht gaat uit naar de oversteekbaarheid van de Afrikalaan voor fietsers en voetgangers. De initiatiefnemer werkt met de best beschikbare technieken om de effecten op de lucht- en geluidskwaliteit van de omgeving</p>

(tunnel/brug). We streven naar zoveel mogelijk bomen van eerste grootteorde die zowel boven- als ondergronds voldoende ruimte hebben om schaduw te creëren en de landschappelijke impact van de weginfrastructuur te temperen.

tot een minimum te beperken. Bovengrondse, technische installaties staan maximaal uit het zicht.

4.6. Zone voor lokale ontsluitingswegen (Z6)

(cat. 8 Lijninfrastructuur)

4.6.1. Bestemming

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)

Deze zone is bestemd voor de openbare wegen Oceaniëstraat, Australiëstraat, Aziëstraat, de Chinastraat en de Scandinaviëstraat. Deze wegen dienen enkel voor lokale ontsluiting en hebben geen bovenlokale betekenis.

Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)

In deze zone zijn alle werken toegelaten die betrekking hebben op de aanleg, het beheer en het onderhoud van de vereiste wegenis en aanhorigheden en groene ruimten.

4.6.2. Inrichting

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>De nieuwe inrichting moet het lokale karakter bevestigen. Bij de inrichting gaat prioriteit uit naar voetgangers en fietsers, naast een vlotte ontsluiting voor noodverkeer.</p> <p>Er worden zoveel mogelijk bomen van eerste grootteorde aangeplant die zowel boven- als ondergronds voldoende ruimte krijgen om schaduw te creëren.</p>	<p>De weg is enkel bestemd voor lokaal bestemmingsverkeer.</p> <p>De wegverhardingen blijven beperkt tot het strikt noodzakelijke. Als er nog ruimte overblijft, komt daar zo veel mogelijk groen of een inrichting voor wateropvang.</p>

4.7. Zone voor lokale ontsluitingswegen met nabestemming zone voor openbaar park (Z7) (cat. 8 Lijninfrastructuur)

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>Deze delen van de vroegere Koopvaardijlaan zullen in de toekomst mee ingericht worden als park. De wegverharding zal grotendeels worden uitbroken en de ontharde ruimte bij het park betrokken.</p> <p>De parkbestemming geldt evenwel als nabestemming, gezien de weg op vandaag nog fungeert als ontsluiting van de aanpalende bedrijvensites. Van zodra het deze functie (gradueel) verliest, treedt de nabestemming (gradueel) in voege. De ontsluiting van de bestaande functies moet gegarandeerd blijven. De wegfunctie kan maar opgeheven worden als er een evenwaardig alternatief bestaat.</p> <p>Enkel niet-gemotoriseerd verkeer en noodverkeer zullen nog gebruik kunnen maken van de wegenis.</p>	<p>Voor de bestemming en inrichting van de weg in zijn huidige functie, zijn de voorschriften van de zone voor ontsluitingsweg (Z6) van toepassing.</p> <p>Vanaf de hieronder bepaalde momenten treedt de nabestemming 'zone voor openbaar park' in voege :</p> <ul style="list-style-type: none"> > In deelzone Z7a gaat de nabestemming in van zodra de huidige bedrijfsactiviteiten op het aanpalend perceel in deelzone Z3a stopgezet worden. > In deelzone Z7b gaat de nabestemming in van zodra de openbare ontsluitingsweg doorheen deelzone Z3b is gerealiseerd. > In deelzone Z7c gaat de nabestemming in van zodra de huidige bedrijfsactiviteiten op de aanpalende percelen in deelzone Z3c stopgezet worden.

Eenmaal de nabestemming ingaat, zijn de inrichtingsvoorschriften van de zone voor park (Z8) van toepassing. De aanleg van ontsluitingswegen voor hulpdiensten is evenwel expliciet toegelaten in deze zone.

4.8. Zone voor openbaar park (Z8)

(cat. 7 Overig groen)

4.8.1. Bestemming

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>Een belangrijk deel van deze zone is op vandaag al ingericht als park (Scandinaviëpark). Ook de externe unit van de verwarmingsinstallatie van de woonblokken, de Fjordenstraat en een deel van de blusvijver op de bedrijvensite van Christeyns nemen we mee op in deze zone.</p> <p>Vanuit het voorzorgsprincipe zijn deze functies niet toegestaan binnen de 100 m van Z1 (zie aanduiding 100 m – lijn op grafisch plan).</p>	<p>Deze zone is bestemd als openbaar park.</p> <p>Publiekstrekkende functies en locaties en kwetsbare locaties zijn niet toegestaan op minder dan 100 m van de zone voor bedrijven_type Seveso met nabestemming zone voor bedrijven (Z1)</p>

4.8.2. Inrichting

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>Ontwerp, inrichting en beheer gebeurt volgens de principes van harmonisch park- en groenbeheer.</p>	<p>Deze zones worden aangelegd als een park.</p> <p>Bestaande natuur- en landschapselementen blijven zo veel mogelijk behouden en geïntegreerd in de parkaanleg.</p>

In de zone bevinden zich heel wat waardevolle bomen en struweel. Deze elementen moeten behouden blijven. In principe geldt er in de parkzone een bouwverbod. Om de gebruikswaarde van het park te verhogen, zijn evenwel een beperkt aantal kleinere constructies, zoals speeltuigen, parkmeubilair of een gebouw voor onderhoudsmateriaal toegelaten. Deze constructies blijven beperkt in omvang en worden maximaal geïntegreerd in de parkaanleg. Ook fiets- en voetpaden zijn toegelaten, zolang ze in omvang beperkt blijven en maximaal waterdoorlatend zijn.

Kleinschalige constructies in functie van het recreatief gebruik en het onderhoud van het park zijn toegelaten. **Verhardingen** moeten beperkt blijven tot het strikt noodzakelijke en zijn maximaal uit te voeren in waterdoorlatende materialen en een waterdoorlatende fundering.

Constructies voor het organiseren van grootschalige buitenactiviteiten zijn uitgesloten.

4.9. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen(Z9)

(cat. 9 Gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen)

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)

De zone is op vandaag al ingericht als 150 kV hoogspanningsstation 'Gent Afrikalaan Voorpost'.

Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)

De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, meer bepaald voor constructies en installaties voor transport van elektriciteit. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van deze specifieke gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorziening zijn toegelaten.

4.10. Zone voor spoorwegen (Z10)

(cat. 8 Lijninfrastructuur)

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)

Deze strook maakt op vandaag al deel uit van het spoorwegdomein.

Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)

De zone is bestemd voor spoorinfrastructuur en de bijbehorende diensten. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het inrichten en onderhouden van de spoorwegen zijn toegelaten.

4.11. Bouwvrije strook (in overdruk)

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>Zoals bij de voorschriften van de zone voor bovenlokale wegen uiteengezet, zorgen deze bouwvrije stroken ervoor dat er géén nieuwe gebouwen in de weg staan bij een toekomstige verbreding van de Afrikalaan. De breedte van deze bouwvrije stroken is het resultaat van ontwerpend onderzoek.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Het deel ten zuiden van de Verapazrotonde maakt deel uit van de stadsring. Om voldoende ruimte te hebben voor de stadsring, in combinatie met de vereiste groenstructuur en infrastructuur voor openbaar vervoer, fiets- en voetgangers, is een breedte tot maximaal 30 m nodig. > Het deel ten noorden van de Verapazrotonde verbindt de stadsring met het Vlaams hoofdwegennet. Om de doorstroming te garanderen is een 2X2 – profiel noodzakelijk. In combinatie met de nodige ruimte voor afslagstroken, een doorlopende groenstructuur, fiets- en voetpaden, kan de breedte opgetrokken worden tot maximum 40 m. <p>Om de Afrikalaan heraan te leggen en te verbreden, zal de wegbeheerder een nieuw rooilijnplan moeten opmaken. Op dat moment weten we exact hoeveel meter de nieuwe Afrikalaan nodig heeft. De ruimte die overblijft, wordt toegevoegd aan de onderliggende bestemming. Het bouwvrij karakter blijft evenwel overeind.</p> <p>De strook fungeert als ‘voorplecht’ van de nieuwe stedelijke context en vervult een zeer belangrijke rol voor de beeldwaarde van de weg en zijn omgeving. We dienen dan ook zeer omzichtig om te springen met de toekomstige inrichting van deze strook. Verrommeling of ongebreidelde verharding moet absoluut vermeden worden. Verharding moet dan ook beperkt blijven tot het strikt noodzakelijke.</p>	<p>Deze strook is vrij te houden van bebouwing en kan worden gebruikt voor de verbreding van de Afrikalaan en de bijbehorende aansluitingen. Het deel van de bouwvrije strook dat binnen de vast te stellen rooilijn valt, krijgt dan de bestemming ‘zone voor bovenlokale wegen’ (Z5) of ‘zone voor lokale ontsluitingswegen’ (Z6). Het deel van de bouwvrije strook dat niet binnen de vast te stellen rooilijn valt, behoudt zijn onderliggende bestemming.</p> <p>Alle gebouwen en constructies zijn uitgesloten, met uitzondering van de werken die nodig zijn voor de realisatie van de bestemming ‘zone voor bovenlokale wegen’ (Z5) of ‘zone voor lokale ontsluitingswegen (Z6)’ en de aanleg van de noodzakelijke opritten volgens de mogelijkheden zoals beschreven in de onderliggende bestemming.</p> <p>Bestaande rechtmatig tot stand gekomen constructies kunnen behouden blijven en verbouwd worden.</p> <p>De ruimte die niet als oprit of als onderdeel van de openbare wegenis en zijn aanhorigheden dient, moet ingericht worden als groenstrook, al dan niet in combinatie met een natuurlijke infiltratievoorziening.</p>

4.12. Groenbuffer (in overdruk)

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Zie toelichting bij inrichtingsvoorschriften Z1.	Zie inrichtingsvoorschriften Z1.

4.13. Bouwvrije strook met ecologische verbinding (in overdruk)

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Zie toelichting bij inrichtingsvoorschriften Z2	Zie inrichtingsvoorschriften Z2.

4.14. Toekomstige bouwvrije strook met ecologische verbinding (in overdruk)

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Zie toelichting bij inrichtingsvoorschriften Z1 en Z2	Zie inrichtingsvoorschriften Z1 en Z2.

4.15. Groenscherm (in overdruk)

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Zie toelichting bij inrichtingsvoorschriften Z1.	Zie inrichtingsvoorschriften Z1.

4.16. Zone voor openbaar park (in overdruk)

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Zie toelichting bij inrichtingsvoorschriften Z3.	Zie inrichtingsvoorschriften Z3.

4.17. Erfgoedobject (in overdruk)

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Zie toelichting bij inrichtingsvoorschriften Z3.	Zie toelichting bij inrichtingsvoorschriften Z3.

4.18. Hoogspanningslijn (in overdruk)

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>De bovengrondse hoogspanningslijn brengt beperkingen met zich mee voor de activiteiten die zich hieronder bevinden, zoals onder meer een hoogtebeperking. De betrokken regelgeving moet worden gerespecteerd. Bij omgevingsvergunningen in de nabijheid van de hoogspanningslijn is het nodig om advies van de netbeheerder Elia in te winnen.</p>	<p>De aanduiding is bestemd voor bestaande en nieuwe hoogspanningsleidingen en aanhorigheden. Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang komt. Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals bepaald in Boek 3 van het KB van 8 september 2019 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, Deel 2, Hoofdstuk 2.11, onderafdeling 2.11.1, Deel 7, Hoofdstuk 7.1, onderafdeling 7.1.3.6 en Deel 9, Hoofdstuk 9.3, onderafdeling 9.3.1. - 9.3.2.1. - 9.3.2.2. - 9.3.2.3. - 9.3.3.1. - 9.3.3.2. - 9.3.4.1. - 9.3.4.2. - 9.3.4.3. - 9.3.4.4. - 9.3.5.1. - 9.3.5.2. - 9.3.5.3. - 9.3.5.4. - 9.3.5.5. - 9.3.5.6 en 9.3.6.1 (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties).</p>

4.19. Grens van respectievelijk 50 m en 100 m ten opzichte van de zone voor bedrijven_type Seveso met nabestemming zone voor bedrijven (Z1) (in overdruk)

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
De grenzen van 50 m en 100 m ten opzichte van de zone voor bedrijven_type Seveso met nabestemming zone voor bedrijven (Z1) zijn aangeduid op grafisch plan. De bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van de onderliggende zones geven deze grenzen een normatieve waarde.	Zie voorschriften Z2, Z3, Z4 en Z8.

4.20. Hoogteaccent in middelhoogbouw (indicatief)

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Zie toelichting bij inrichtingsvoorschriften Z3.	Zie inrichtingsvoorschriften Z3.