

Voorontwerp RUP nr. 175 Afrikalaan

Stedenbouwkundige voorschriften

27 september 2023

Colofon

Stad Gent

Departement Stedelijke Ontwikkeling – Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Publicatiedatum

27 september 2023

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

Marc De Ridder	Stad Gent – Dienst Economie
Pieter Van Bulck	Stad Gent – Dienst Milieu en Klimaat
Jessie De Laender	Stad Gent - Mobiliteitsbedrijf
Laura Baets	Stad Gent - Dienst Wonen
Evelyn Fiers	Stad Gent – Stedelijke Vernieuwing - Programmaregie
Peter Vanden Abeele	Stad Gent – Stadsbouwmeester
MER - deskundigen	ANTEA

 Elektronisch ondertekend op
 26/10/2023 om 23:34:29 (GMT+02:00) door
 Mieke Hullebroeck, algemeen directeur Stad
 en OCMW Gent

 Elektronisch ondertekend op
 26/10/2023 om 10:36:50 (GMT+02:00) door
 Sami Souguir, schepen van Cultuur,
 Stadsontwikkeling 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. Duurzame energie	18
3.5. Technische installaties	18
3.6. Groenvoorzieningen	19
3.7. Duurzaam water- en bodembeheer	20
3.8. Kwetsbare locaties	20
3.9. Voorzieningen voor stadsgerichte landbouw	20
3.10. Kleinschalige constructies voor buurtgebonden voorzieningen	21

4. Stedenbouwkundige voorschriften per zone	22
4.1. Zone voor bedrijven – type Seveso (Z1)	22
4.1.1. Bestemming	22
4.1.2. Inrichting	24
<i>a. Inplanting</i>	
<i>b. Groenblauwe netwerken</i>	
<i>c. Bouwhoogte</i>	
<i>d. Mobiliteit en ontsluiting</i>	
<i>e. Architectuur en beeldkwaliteit</i>	
4.2. Zone voor bedrijven (Z2)	29
4.2.1. Bestemming	29
4.2.2. Inrichting	30
<i>a. Programmatorische vormgeving</i>	
<i>b. Inplanting</i>	
<i>c. Groenblauwe netwerken</i>	
<i>d. Bouwhoogte en dichtheid</i>	
<i>e. Mobiliteit en ontsluiting</i>	
<i>f. Architectuur en beeldkwaliteit</i>	
<i>g. Inrichtingsstudie</i>	
4.2.3. Recht van voorkoop	35
4.3. Zone voor gemengde stedelijke functies (Z3)	36
4.3.1. Bestemming	36
4.3.2. Inrichting	40
<i>a. Programmatorische vormgeving</i>	

<i>b. Inplanting</i>	
<i>c. Bouwhoogte</i>	
<i>d. Groenblauwe netwerken</i>	
<i>e. Mobiliteit en ontsluiting</i>	
<i>f. Architectuur en beeldkwaliteit</i>	
<i>g. Erfgoed</i>	
<i>h. Inrichtingsstudie</i>	
4.3.3. Recht van voorkoop	50
4.4. Zone voor stedelijk wonen (Z4)	51
4.4.1. Bestemming	51
4.4.2. Inrichting	51
4.5. Zone voor bovenlokale wegen (Z5)	52
4.5.1. Bestemming	52
4.5.2. Inrichting	53
4.6. Zone voor ontsluitingswegen (Z6)	53
4.6.1. Bestemming	53
4.6.2. Inrichting	54
4.7. Zone voor ontsluitingsweg met nabestemming parkzone (Z7)	54
4.8. Zone voor park (Z8)	55
4.8.1. Bestemming	55
4.8.2. Inrichting	56
4.9. Reservatiestrook (in overdruk)	56
4.10. Groenbuffer (in overdruk)	57

4.11. Ecologische verbinding (in overdruk)	57
4.12. Groenscherm (in overdruk)	58
4.13. Gebied waarin wonen enkel mogelijk is onder de vorm van sociale woningen en budgethuurwoningen (in overdruk)	58
4.14. Gebied waarin enkel verweefbare bedrijven, kantoren, wegenis en groene ruimten zijn toegestaan (in overdruk)	58
4.15. Zone voor park (in overdruk)	59
4.16. Erfgoedobject (in overdruk)	59
4.17. Hoogspanningslijn (in overdruk)	59
4.18. Hoogteaccent in hoogbouw (indicatief)	60
4.19. Ontsluitingsweg (indicatief)	60
4.20. Fiets- en voetgangersverbinding (indicatief)	61
4.20.1. Bestemming	61
4.20.2. Inrichting	61

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)	Stedenbouwkundige voorschriften (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.	De stedenbouwkundige voorschriften bevinden zich in het rechtergedeelte van de tabel en zijn verordenend . De voorschriften moeten gelezen en geïnterpreteerd worden vanuit de toelichting in de linkerkolom.

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 bouwhoogte wordt op twee manier gemeten: ofwel door het aantal bouwlagen op te geven, ofwel door een bouwhoogte voor te schrijven. Technische installaties in toepassing van voorschrift 3.5 hoeven niet meegerekend te worden om de bouwhoogte of het aantal bouwlagen te bepalen, behalve bij hoogbouw. Daar is de opgegeven bouwhoogte het maximum voor alle bouwonderdelen.</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 ontwerp 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, bv. wanneer ze over voldoende natuurlijke verlichting en vrije hoogte beschikken. Een ondergrondse bergruimte die licht trekt via een Engelse koer, moet bv. wel meegerekend worden omdat deze ruimte functioneel inzetbaar is.</p>	<p>Bouwhoogte: de bouwhoogte in aantal meter wordt gemeten vanaf het niveau van de as van de weg tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van technische installaties. Deze uitzondering geldt evenwel niet voor hoogbouw. Het aantal bouwlagen wordt gerekend tussen de gelijkvloerse vloerplas en het hoogste punt van het bouwwerk.</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 (half) ondergrondse niveaus worden mee in rekening gebracht op

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.

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 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.

voorwaarde dat ze als een functionele bouwlaag kunnen worden aangewend.

- > Bij bedrijven mag de oppervlakte, ingenomen door inpandige circulatie, laad- en losplatforms, meegerekend worden bij het bepalen van de bruto vloeroppervlakte.

Niet mee te rekenen als BVO :

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

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 geven per type activiteiten extra toelichting en een aantal voorbeelden (niet-limitatief) :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Productiebedrijf: voorbeelden zijn een verffabriek, schrijnwerkerij, metaalbewerking, confectie, drukkerij, voedingsmiddelen. > Dienstverleningsbedrijf: voorbeelden zijn garage met of zonder showroom, herstellwerkplaatsen, transport. > Sociaal economiebedrijf: voorbeeld is een maatwerkbedrijf. > 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 mijl’ (goederen de stad in krijgen), waarna ze de langere afstand inzetten naar de bestemming of een koppelpunt buiten de stad. > Kennisbedrijf: voorbeelden zijn analyselabo’s, productontwikkelaars, 3D-printing. <p>De beoordeling tot welke categorie een specifiek bedrijf hoort, gebeurt op niveau van de individuele aanvraag.</p> <p>Eenmaal een bedrijf meer dan de helft van zijn ruimten inricht als kantoor, beschouwen we deze niet meer als ‘bedrijf’ maar als ‘kantoor’.</p>	<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"> > Productiebedrijf: een bedrijf waarin goederen worden geproduceerd. > Dienstverleningsbedrijf: een bedrijf waarin diensten worden geproduceerd. > Groothandel/distributie: opslag en verkoop van goederen voor de detailhandel zonder de aanwezigheid van verkoopsruimten voor de eindconsument. > Sociaal economiebedrijf: een bedrijf dat zich situeert in de ‘sociale inschakelingseconomie’ en dat 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, werfverkeer en uitzonderlijk vervoer, gemeentelijke diensten (afvalophaling, groendienst,...), afvalstromen, service-gerelateerd verkeer (loodgieters, nutsmaatschappijen, zorgverkeer) en activiteiten door stedelijke distributiebedrijven gespecialiseerd in gebundeld transport. > Kennisbedrijf: bedrijf waarvan de hoofdactiviteit gericht is op onderzoek naar en ontwikkeling van nieuwe producten en diensten <p>Het aandeel kantoorruimte is telkens nooit meer dan 50% van de BVO.</p>

Het onderscheid tussen verweefbare en industriële bedrijven is belangrijk om de bedrijven 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.

Uit het ontwerp van een grondgebonden woning moet je duidelijk kunnen afleiden dat het voor een gezin met kinderen is bestemd. We kijken hierbij niet enkel naar de binnenruimten, maar ook naar de manier waarop de woningen interageren met hun omgeving. Grondgebonden woningen vragen een doordacht en kwalitatief ontwerp. We hanteren volgende richtlijnen :

- > De woning is **voldoende groot** (ca. 150 m² bruto vloeroppervlakte).
- > De woning beschikt over **minstens 3 slaapkamers**.
- > De woning beschikt over een – al dan niet collectieve - **bergruimte van minstens 20 m² op de begane grond**.
- > De woning beschikt over een **private buitenruimte van minstens 20 m²**. De buitenruimte vertoont een logische vorm en sluit rechtstreeks aan bij de woning. Dat kan een tuin, een dakterras of een patio zijn.

We onderscheiden **twee types 'bedrijven'**:

- > Industriële bedrijven: dit zijn bedrijven waar er op industriële schaal producten gemaakt en verwerkt worden en die omwille van de schaal en mogelijke hinder op een aparte, gebufferde locatie moeten worden afgescheiden van andere functies.
- > Verweefbare bedrijven: dit zijn bedrijven die kunnen worden ingepast in een stedelijke woonomgeving.

Budgethuurwoning: een woning die wordt gerealiseerd met de uitdrukkelijke last ze ter beschikking te stellen van een door de Stad Gent erkende verhuurder gedurende een periode van 27 jaar te rekenen vanaf de voorlopige oplevering van de betrokken woning, en dit met het oog op het betaalbaar houden van de huur van deze woning en de verhuur ervan aan mensen met een beperkt inkomen.

Grondgebonden woning: een woning die specifiek gericht is op het huisvesten van gezinnen met kinderen.

- > De **afstand tot groene (speel) ruimten** wordt zo klein mogelijk gehouden.
- > De leefruimte is **makkelijk te bereiken** vanop straat. Als richtlijn geven we mee dat de leefruimte zich best op het gelijkvloers of op +1 bevindt.
- > De woning beschikt over een **toegang aan de straat**. Deze toegang is volledig privaat of wordt maximaal met één andere woning gedeeld.
- > De woning bevindt zich in een gabarit van vier bouwlagen of in de onderste vier bouwlagen van een gebouw **tot zes bouwlagen**.

De Seveso-richtlijnen beschouwen scholen, ziekenhuizen of rust- en verzorgingsinstellingen als kwetsbare locaties. 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.

Deze begrippen zijn elders in de lijst apart gedefinieerd. De term ‘ondersteunende voorzieningen’ bundelt deze begrippen en voegt er een specifiek adjectief, met name ‘ondersteunende’ aan toe. Voorbeelden zijn (niet-limitatief): krantenwinkels, broodjeszaken, buurtsupermarkt, afhaalpunten voor e-commerce, lokaal verdeelpunt van stadslandbouwproducten, buurtcafé, kinderdagverblijf, huisartsenpraktijk, kinesistenpraktijk.

Kantoren: bedrijven met 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.

Ondersteunende voorzieningen: gemeenschapsvoorzieningen, diensten, recreatie, reca en detailhandel die zich in hoofdzaak richten op de bewoners, werknemers en bezoekers van de aanwezige functies.

Projectgebied: een groep van één of meerdere deelzones, en dit op basis van onderstaande onderverdeling:

Projectgebied	Deelzones
---------------	-----------

1	Spie	Z3a en Z3b
2	Kaap-Triferto	Z3c, Z3d, Z3e en Z3f
3	MB_Hedin	Z3g

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, met uitsluiting van woningen die onderverhuurd worden.

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

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

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> <p>De relevantie om ook de andere deelzones uit het projectgebied te betrekken, blijkt uit de toepassing van de zonevoorschriften. Realiseert het project bv. de groennorm of het aandeel ondersteunende voorzieningen buiten zijn deelzone, dan moet ook de gewenste ontwikkeling van die deelzone in de inrichtingsstudie zijn opgenomen. Bij de begrippen leggen we uit wat we verstaan onder 'projectgebied'.</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. > Het gaat hier zowel om privaat of collectief groen als om groene ruimten die overgedragen worden naar openbaar domein (groenlast). De 	<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>De inrichtingsstudie omvat telkens de deelzone zelf en – voor zover relevant - de andere deelzones van het betrokken projectgebied.</p> <p>Elke inrichtingsstudie bevat verplicht een ruimtebalans met volgende onderdelen :</p> <ul style="list-style-type: none"> > de bruto vloeroppervlakte van het voorgenomen project in verhouding tot de maximale bruto vloeroppervlakte in de betrokken deelzone > de oppervlakte en de type verhardingen in het project > de verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte in het voorgenomen project met aanduiding van de beschikbare publieke en private groene ruimte. Deze groenbalans moet inzicht geven in de

inrichtingsstudie toont hierbij ook duidelijk aan waar de groenlast wordt opgevangen en hoe aan het betrokken voorschrift wordt voldaan (zie 4.3.2.d).

- > Een goede analyse van de bestaande toestand is erg belangrijk. Het levert cruciale informatie om het project te beoordelen in samenhang met zijn omgeving.

- > Deze informatie is belangrijk om te kunnen inschatten hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot de realisatie van de rest van het programma in de betrokken deelzone(s). Bij voorkeur bevat de inrichtingsstudie ook een indicatie van de gewenste fasering in de rest van het projectgebied, zodat de ontwikkelingen maximaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

aanwezigheid van voldoende bruikbare groene ruimten op elk moment van de ontwikkeling.

- > het geplande aantal autoparkeerplaatsen en fietsenstallingen

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

- > de **bestaande toestand**, met een analyse van de betrokken percelen. Dit zijn alle percelen binnen de verplicht op te maken inrichtingsstudie zoals beschreven in de stedenbouwkundige voorschriften per zone. De analyse bevat de aanwezige bestemmingen en activiteiten, het type gebouw, de inplanting van de gebouwen, de bouwvolumes met hoogte, diepte en dakvorm, de gevelcomposities met kenmerken en materiaalgebruik, de op het terrein aanwezige bomen en andere natuurlijke elementen met hun specifieke kenmerken, open ruimte, zichten en relaties, het aandeel en type verharding.
- > een interpretatie van de **kwaliteiten en gebreken**, de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het project en in het bijzonder van de specifieke **verdichtingsmogelijkheden** en **onthardingsopgaven**, en dit voor al deze bovengenoemde kenmerken. Dit staat omschreven in de stedenbouwkundige voorschriften per zone.
- > het **geplande project** met een duidelijke voorstelling van de bebouwing (inplanting, volume, gerealiseerde densiteit, vormgeving), een omschrijving en kwantificering van de verschillende functies en hun verhouding tot de maximaal bruto bebouwbare oppervlakte (BVO) en – indien mogelijk - een overzicht van de fasering van de geplande werken in de betrokken zone.
- > de wijze waarop het voorgenomen project beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften en de gewenste **beeldkwaliteit** van de site
- > de **ontsluiting** van het project voor voetgangers, fietsers en gemotoriseerd verkeer.

- > De inrichtingsstudie toont aan hoe de geplande infrastructuur voor voetgangers, fietsers, auto's en vrachtverkeer aansluit op zijn omgeving. e nodige simulaties kunnen dit ondersteunen.

- > 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 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.

- > de **mobiliteit** in het algemeen en specifiek de wijze waarop het **parkeren** wordt georganiseerd, zowel voor gemotoriseerd verkeer als voor fietsers. De inrichtingsstudie geeft duidelijk aan hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn - rekening houdend met een duurzame modal split - en waar de parkeerbehoefte wordt opgevangen. Daarnaast geeft de inrichtingsstudie aan op welke wijze het laden en lossen en de leveringen plaatsvinden. De inrichtingsstudie somt de maatregelen op om het gedeeld gebruik van parkeerplaatsen te stimuleren. Tot slot geeft de inrichtingsstudie aan hoe de parkeerplaatsen duurzaam hergebruikt kunnen worden, (bv. als opslagruimte of fietsenstalling.
- > het statuut (privaat of (semi)-publiek) en de wijze van inrichting van de **niet-bebouwde ruimte**, met aandacht voor 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 waterbeheer**, zodat dit overeenstemt met de stedenbouwkundige voorschriften, zoals opgenomen onder 3.7.
- > **klimaatrobuuste** ingrepen en maatregelen voor een **klimaatneutrale** uitbouw van de site, met inbegrip van de maatregelen voor duurzame energie en alternatieve transportsystemen, zoals opgenomen onder 3.4.
- > 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
- > 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. De gestelde termijn laat de vergunningverlenende overheid toe om de aanvraag te evalueren in het licht van de realisatie van de voorgeschreven bestemming of desgevallend bij te sturen om ongewenste effecten tegen te gaan. 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. Daarnaast zijn ook horeca, recreatie en stadsgerichte landbouw als tijdelijke functies toegestaan. 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.</p>	<p>In de zone voor bedrijven (Z2), de zone voor gemengd stedelijke functies (Z3) en in de zone voor stedelijk wonen (Z4) zijn tijdelijke invullingen mogelijk voor een periode van maximaal 3 jaar en dit onder de vorm van bedrijven, horeca, recreatie, gemeenschapsvoorzieningen (met uitzondering van grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten), ondersteunende voorzieningen, 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 invullingen zijn mogelijk op vrijgekomen terreinen en in leegstaande gebouwen en in verplaatsbare of demonteerbare constructies.</p>

3.3. Nuts-, veiligheids- en onderhoudsvoorzieningen

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Voorbeelden zijn elektriciteit- en gascabines, laadpalen, installaties voor telecommunicatie, nutsleidingen, blusvijvers en brandwegen (niet-limitatieve opsomming).	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.

3.4. Duurzame energie

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Voorbeelden zijn smart grid , warmtenet, zonnepanelen, zonnecellen of laadinstallaties voor elektrische voertuigen (niet-limitatieve opsomming). De voorzieningen worden zodanig geplaatst dat ze de geplande inrichting van de betrokken zone niet hypothekeren.	Voorzieningen voor het opwekken, opslaan en transporteren van duurzame energie zijn binnen elke zone toegelaten.

3.5. Technische installaties

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Voor de betekenis van ‘technische installaties’ verwijzen we naar de begrippenlijst. De aanvraag moet duidelijk aantonen waarom de betrokken installaties niet in het gebouw kunnen worden ondergebracht. 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	Alle technische installaties moeten binnen het volume van de gebouwen komen. Als dat technisch niet mogelijk is, moeten ze zo beperkt mogelijk gehouden worden en zorgvuldig ingepast in het architecturaal concept. De best beschikbare technieken moeten worden aangewend om de visuele, geluids- en luchthinder te beperken, zowel naar binnen als naar buiten.

zichtbaar vanop de straat. Door ze te overkappen, zijn ze niet meer zichtbaar voor de bewoners van de hogere gebouwen in de omgeving.

3.6. 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>

3.7. Duurzaam water- en bodembeheer

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
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.	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 best beschikbare technieken om het effect van de ingrepen – onder meer op bodem, waterhuishouding en waterkwaliteit – tot een minimum te beperken.

3.8. Kwetsbare locaties

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Voor de betekenis van ‘kwetsbare locaties’ verwijzen we naar de begrippenlijst.	Kwetsbare locaties zijn niet toegestaan binnen 100 m van de grens van de zone voor bedrijven_type Seveso (Z1).

3.9. 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	Stadsgerichte landbouw is overal toegestaan, behalve in de zone voor bedrijven_type Seveso (Z1) en op minder dan 100 m van de zone voor bedrijven_type Seveso (Z1). De oppervlakte – ingenomen door stadsgerichte landbouw – mag niet meegerekend worden als bruto vloeroppervlakte, dit met uitzondering van de ondersteunende voorzieningen of kantoorruimten die

niet meegeteld worden als BVO. Dat is wel het geval als er nog een ondersteunende voorziening – zoals een restaurant, café of verkooppunt - of een kantoorruimte 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. 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.

eraan gekoppeld zijn. De bijbehorende constructies voor stadsgerichte landbouw zijn niet gevat door de voorschriften inzake bouwhoogte. Door een oordeelkundige inplanting en het gebruik van de best beschikbare technieken moet licht- en geluidshinder vermeden worden.

3.10. Kleinschalige constructies voor buurtgebonden voorzieningen

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.

Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)

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

4. Stedenbouwkundige voorschriften per zone

4.1. Zone voor bedrijven – type Seveso (Z1)

4.1.1. Bestemming

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>Voor de betekenis van de bestemming verwijzen we naar de begrippenlijst.</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 onder meer 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>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,</p>	<p>Deze zone is bestemd voor industriële bedrijven.</p> <p>Bedrijven die ernstige milieuhinder met zich meebrengen, zijn uitgesloten.</p> <p>Seveso-inrichtingen zijn mogelijk als ze voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria en de activiteiten enkel betrekking hebben op de exploitatie van de nv Christeyns, GOVI en hun eventuele rechtsopvolgers.</p>

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-activiteit in een totaal andere sector op te starten. Voorbeelden hierbij zijn (niet-limitatief): raffinaderij, petrochemie, vuurwerkdepot of kunstmestfabriek.

In de zone zijn op vandaag functies aanwezig die niet overeenstemmen met de voorgeschreven bestemming. Het gaat om twee woningclusters en een gemeenschapsvoorziening. Gezien de ligging tussen een bestaand Seveso-bedrijf en een drukke verkeersweg, kan de woonkwaliteit op deze plek niet gegarandeerd worden. Het RUP neemt deze gebouwencluster dan ook mee in een logische afbakening van de zone voor bedrijven_type Seveso. Deze functies mogen behouden blijven in afwachting van de realisatie van de bestemming 'zone voor bedrijven_type Seveso'. Aan de betrokken gebouwen zijn enkel instandhoudings- en onderhoudswerken mogelijk.

Onder het begrip '**rechtsopvolger**' verstaan we: rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden is met de nv Christeyns 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.

De Vlaamse regelgeving voor Seveso-inrichtingen en hun activiteiten moet uiteraard altijd gerespecteerd worden. De beoordeling van de externe risico's gebeurt op basis van een **omgevingsveiligheidsrapport**.

Showrooms, bedrijfskantoren, laboratoria, onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten die onlosmakelijk verbonden zijn met bovengenoemde activiteiten, zijn toegelaten. **Autonome kantoren en kleinhandel** zijn uitgesloten.

Bestaande, rechtmatig tot stand gekomen functies die niet onder één van voormelde bestemmingen vallen, kunnen behouden blijven. Aan de betrokken gebouwen zijn enkel instandhoudings- en onderhoudswerken mogelijk.

4.1.2. Inrichting

a. 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 buitenste grens van deze overdrukzone.</p> <p>Om het beeld van een stedelijke boulevard te bekomen, staan de nieuwe bebouwing in één lijn langs de Afrikalaan.</p>	<p>De uiterste bouwlijnen vallen samen met de zonegrenzen of – in voorkomend geval – met de grens van de bufferzone, de ecologische verbinding, het groenscherm en de reservatiestrook die in overdruk is aangeduid.</p> <p>De grens met de reservatiestrook aan de Afrikalaan moet voor minstens 60% bebouwd worden.</p>

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. Enkel verhardingen die effectief nodig zijn voor het functioneren van het bedrijf, zijn toegelaten.</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</p>	<p>Minstens 10% van de zone moet onbebouwd en onverhard blijven.</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>

ondergronds voldoende ruimte hebben, geïntegreerd in het ontwerp om schaduw te creëren.

Voor een goed functioneren van de buffer is de aanleg als een dicht groenscherm met hoogstammige bomen, aangevuld met struiken en heesters nodig. Bestaande natuur- en landschapselementen, met uitzondering van de blusvijver, 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.

De groenbuffer is vrij van gebouwen en constructies, dit met uitzondering van een limitatief aantal omschreven constructies die aan specifieke inrichtingsvoorschriften zijn onderworpen.

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 vervangen door een (minimale) waterdoorlatende verharding op een waterdoorlatende fundering, zoals grasdallen.

De aanleg van een nieuwe ontsluitings- of brandweg is mogelijk als de nieuwe weg op minstens 10 m van de zonegrens komt, zodat er nog voldoende ruimte overblijft voor de aanleg van een 10 m breed groenscherm.

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



Groenbuffer (in overdruk)

De aanleg van een groenbuffer van hoogstammige bomen, struiken en struweel is verplicht. Bestaande bomen moeten behouden blijven en worden geïntegreerd in de groenbuffer.

De groenbuffer wordt aangelegd **binnen de drie jaar** na goedkeuring van het RUP.

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, en dit voor zover aan alle onderstaande voorwaarden is voldaan:

- > Nieuwe verhardingen blijven minimaal 10 m verwijderd van de zonegrens.
- > Bestaande verhardingen die zich op minder dan 10 m van de zonegrens bevinden, worden uitgedroogd.
- > Bestaande verhardingen die zich op minder dan 15 m van de zonegrens bevinden, worden bij voorkeur vervangen door een minimale en waterdoorlatende verharding.
- > De nodige maatregelen worden genomen om de constructies te integreren in de groenbuffer.

Tot slot is er de mogelijkheid open gehouden om in de groenbuffer een (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 ecologische verbinding is niet publiek toegankelijk om de ecologische verbinding niet te schaden en veiligheidsrisico's te minimaliseren.

We voorzien een graduele aanleg van de ecologische verbinding, a rato van de aanpak van de gebouwen langs de ecologische verbinding.

Aan de westzijde van de bedrijvensite moet een lijnvormig groenscherm aangelegd worden als overgang naar het naastgelegen park (incl.

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.



Ecologische verbinding (in overdruck)

Langs de sporen en aan de grens met Z2b is het verplicht een **ecologische verbinding** aan te leggen, te onderhouden en te beheren. De ecologische verbinding bestaat uit een combinatie van bomen, heesters en andere, natuurlijke elementen. Bestaande bomen moeten behouden blijven en worden geïntegreerd in de ecologische verbinding. De ecologische verbinding heeft geen publiek karakter.

Alle gebouwen en constructies zijn uitgesloten, met uitzondering van de voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijke afsluitingen. De afsluiting is bij voorkeur transparant en voorzien van de nodige opgaande begroeiing.

Bestaande rechtmatig tot stand gekomen constructies kunnen behouden blijven tot de eerste aanvraag tot grondige verbouwing, herbouw of nieuwbouw van de gebouwen die naast de ecologische verbinding staan. Op dat moment wordt de verhardingen naast het gebouw uit de aanvraag verwijderd en wordt de vrijgekomen ruimte ingericht als ecologische verbinding.



Groenscherm (in overdruck)

De aanleg van een **lijnvormig groenscherm** is verplicht. Het groenscherm wordt aangelegd binnen de drie jaar na goedkeuring van het RUP.

bruginfrastructuur). Dit lijnvormig groenscherm bestaat uit een haag of hekwerk met opgaand (klim)groen.

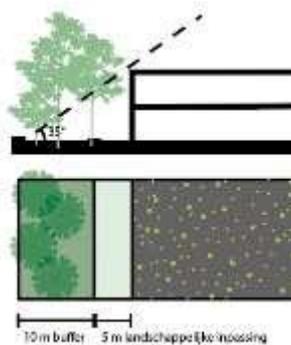
De periode van drie jaar biedt voldoende marge om een ontwerp op te maken en een geschikt plantseizoen te kiezen.

Bestaande rechthoekig tot stand gekomen verhardingen worden bij voorkeur vervangen door een minimale en waterdoorlatende verharding. Het is mogelijk het groenscherm te combineren met een voor het bedrijf noodzakelijke afsluiting.

c. Bouwhoogte

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)

Deze tekening visualiseert de wijze waarop de gebouwen onder een hoek van 35° staan, gemeten vanaf de grens met de zone voor park.



Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)

Aan de zijde van de Afrikalaan bedraagt de **minimale bouwhoogte 12 m**. De **maximale bouwhoogte** bedraagt **21 m**. Afwijkingen zijn toegestaan als de technische noodzaak kan worden aangetoond.

Aan de grens met de zone voor park (Z8) staan de gebouwen onder een hoek van 35°, gemeten vanaf de zonegrens.

d. Mobiliteit en ontsluiting

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)

We schrijven in deze zone geen parkeernorm voor. De bepaling van het aantal parkeerplaatsen vraagt immers maatwerk. De geldige parkeerrichtlijnen van de Stad Gent zijn alvast richtinggevend. Doel is uiteraard om het aandeel van de auto in het woon- werkverkeer tot een minimum te beperken.

Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)

Het aantal autoparkeerplaatsen moet tot een minimum beperkt blijven.

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

Om de verkeersveiligheid en doorstroming op de Afrikalaan te garanderen, moet het aantal toegangen tot een minimum beperkt blijven.

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.

Om een duurzame modal split te bekomen, is het belangrijk dat de duurzame vervoersmodi – waaronder de (elektrische) fiets – voldoende aandacht en ruimte krijgen. Principe is dat de fiets vlotter gestald kan worden dan de wagen. De gestelde voorwaarden zijn te beschouwen als minimale vereisten.

Alle parkeerplaatsen zijn te bereiken via een **beperkt aantal, gebundelde toegangen** aan de Afrikalaan.

Binnen de zone moet voldoende ruimte worden voorzien voor het manoeuvreren en opstellen van **vrachtwagens**.

Elk bedrijf moet in of buiten het gebouw op eigen terrein beschikken over één of meerdere afzonderlijke **fietsparkeerplaats(en)**. Elke fietsparkeerplaats moet overdekt zijn, bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte en vanop de openbaar weg goed toegankelijk zijn. De fietsparkeerplaats kan individueel of gemeenschappelijk voorzien worden. Er moeten voldoende fietsenstallingen aanwezig zijn.

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.

4.2. Zone voor bedrijven (Z2)

4.2.1. Bestemming

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>Voor de betekenis van ‘bedrijven’ verwijzen we naar de begrippenlijst. We laten in deze zone zowel industriële als verweefbare bedrijven toe.</p> <p>Dit type van bedrijven wordt uitgesloten, gezien de ligging ten opzichte van de (stedelijke) woonomgeving.</p>	<p>Deze zone is bestemd voor bedrijven, wegenis en groene ruimten.</p> <p>Seveso-bedrijven en bedrijven die ernstige milieuhinder met zich meebrengen, zijn uitgesloten.</p>
<p>De betrokken bestaande Seveso-inrichting (en enkel deze Seveso-inrichting¹) kan in deze zone activiteiten ontplooiën, voor zover aan deze activiteiten geen mogelijke scenario's van zware ongevallen verbonden zijn waarvan relevante effecten (1% letaliteit zoals bepaald in het kader van de veiligheidsrapportage) reiken in de deelzones Z3a en/of Z3b. De bedoeling van dit voorschrift is het vermijden van impact van Seveso-activiteiten in deze zone op de zone voor gemengd stedelijke functies aan de overzijde van de Afrikalaan. Vanuit het oogpunt externe mensveiligheid, mogen dan ook geen beperkingen op de ontwikkelingen van deze bestemming voorzien worden. Bedoeling van dit voorschrift is wel dat de inrichting in deze zone bijvoorbeeld een parkeergebouw, kantoren, ontwikkelingsfaciliteiten of laboratoria kan oprichten. Een uitbreiding met niet-Seveso-activiteiten bij een Seveso-inrichting blijft dus mogelijk (onder meer als onderdeel van een milieutechnische</p>	<p>In de deelzone Z2a zijn activiteiten van de Seveso-inrichting van Christeyns nv, GOVI en eventuele rechtsopvolgers toegelaten, voor zover aan deze activiteiten geen mogelijke scenario's van zware ongevallen verbonden zijn waarvan relevante effecten reiken in de deelzones Z3a en/of Z3b.</p>

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

eenheid), als die activiteiten in de deelzone Z2b zelf geen aanleiding geven tot een zwaar ongeval met onaanvaardbare externe menseffecten, zoals bedoeld in de Vlaamse regelgeving inzake Seveso-inrichtingen.

Op de hoek met de Amerikalaan zijn er nog een aantal woningen aanwezig. De voorzijde van de woningen is gevat door de reservatiestrook voor het verbreden van de Afrikalaan. De ligging langs een drukke verkeersweg maakt dat de woonkwaliteit op deze plaats niet gegarandeerd kan worden. Daarom nemen we de woningen op in een logische afbakening van de achterliggende bedrijvzone en laten we aan de betrokken gebouwen enkel nog instandhoudings- en onderhoudswerken toe.

Bestaande, rechtmatig tot stand gekomen functies die niet onder één van voormelde bestemmingen vallen, kunnen behouden blijven. Aan de betrokken gebouwen zijn enkel instandhoudings- en onderhoudswerken mogelijk.

4.2.2. Inrichting

a. Programmatorische vormgeving

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>We zetten vooral in op grotere bedrijven met voldoende tewerkstelling. We hanteren de richtlijn dat minstens de helft van de ontwikkeling moet bestaan uit bedrijven met een BVO van meer dan 1000 m². Bedrijven van een zekere omvang zullen immers beter gewapend zijn tegen de uitdagingen van de toekomst - onder meer op het vlak van klimaat, energietransitie, circulaire economie en korte keten - en ook beter in staat zijn om de kosten en investeringen van hun nieuwe vestiging te dragen. Een belangrijke toegevoegde waarde is ook dat er voldoende tewerkstelling moet gecreëerd worden. Als we talent willen aantrekken voor de bedrijven moeten er ook voldoende woningen en voorzieningen aanwezig zijn en vice versa . Dit heeft ook een gunstig effect op mobiliteit, leefbaarheid en gezondheid/welzijn</p>	<p>Het merendeel van de bedrijven heeft een zekere omvang.</p>

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>De uiterste bouwlijnen vallen samen met de zonegrenzen of – in voorkomend geval – met de grens van de ecologische verbinding en de reservatiestrook die in overdruk zijn aangeduid.</p>
<p>Om het beeld van een stedelijke boulevard te bekomen, staan de nieuwe bebouwing in één lijn langs de Afrikalaan.</p>	<p>De grens met de reservatiestrook aan de Afrikalaan moet voor minstens 60% bebouwd te worden.</p>

c. 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. Enkel verhardingen die effectief nodig zijn voor het functioneren van het bedrijf, zijn toegelaten.</p>	<p>Minstens 10% van de deelzone moet onbebouwd en onverhard blijven. De niet-bebouwde ruimte moet maximaal uit groen en watervoorzieningen bestaan.</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>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>

De ecologische verbinding is niet publiek toegankelijk om de ecologische verbinding niet te schaden.

We voorzien een graduele aanleg van de ecologische verbinding, a rato van de aanpak van de gebouwen langs de ecologische verbinding.

d. Bouwhoogte en dichtheid

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)

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.



Ecologische verbinding (in overdruk)

Langs de sporen en aan de grens tussen Z2b en Z1 is het verplicht een **ecologische verbinding** aan te leggen, te onderhouden en te beheren.

De ecologische verbinding bestaat telkens uit een combinatie van bomen, heesters en andere, natuurlijke elementen. Bestaande bomen moeten behouden blijven en worden geïntegreerd in de ecologische verbinding.

Alle gebouwen en constructies zijn uitgesloten, met uitzondering van de voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijke afsluitingen. De afsluiting is bij voorkeur transparant en voorzien van de nodige opgaande begroeiing.

Bestaande rechtmatig tot stand gekomen verhardingen kunnen behouden blijven tot de eerste aanvraag tot grondige verbouwing, herbouw of nieuwbouw van de gebouwen die naast de ecologische verbinding staan. Op dat moment wordt de verharding naast het gebouw uit de aanvraag verwijderd en wordt de vrijgekomen ruimte ingericht als ecologische verbinding.

Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)

Aan de zijde van de Afrikalaan bedraagt de **minimale bouwhoogte 12 m**. De **maximale bouwhoogte bedraagt 21 m**. In deelzone Z2c is één accentvolume mogelijk tot 28 m. Afwijkingen zijn toegestaan als de technische noodzaak kan worden aangetoond.

We werken met een V/T-index om de ruimte te organiseren. We leggen een minimale V/T op vanuit het streven naar zuinig ruimtegebruik en bepalen ook een maximale densiteit op basis van het ontwerpend onderzoek.

De **minimale vloer/terreinindex** bedraagt **0,8**.

De **maximale vloer/terreinindex** bedraagt **1,2**.

e. Mobiliteit en ontsluiting

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)

We schrijven in deze zone geen autoparkeernorm voor. De bepaling van het aantal autoparkeerplaatsen vraagt immers maatwerk. De geldige autoparkeerrichtlijnen van de Stad Gent zijn alvast richtinggevend. Doel is uiteraard om het aandeel van de auto in het woon- werkverkeer tot een minimum te beperken.

De verplichting om bijkomende 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 beperken 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.

Om een duurzame modal split te bekomen, is het belangrijk dat de duurzame vervoersmodi – waaronder de (elektrische) fiets – voldoende aandacht en ruimte krijgen. Principe is dat de fiets vlotter gestald kan worden dan de wagen. De gestelde voorwaarden zijn te beschouwen als minimale vereisten.

Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)

Bijkomende **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 geenzins op de openbare weg worden afgewenteld

Elk bedrijf moet in of buiten het gebouw op eigen terrein beschikken over één of meerdere afzonderlijke **fietsparkeerplaats(en)**. Elke fietsparkeerplaats moet overdekt zijn, bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte en vanop de openbaar weg goed toegankelijk zijn. De fietsparkeerplaats kan

Op de Lubecksite komt er een nieuwe ontsluitingsweg die ook toegang biedt aan de economische activiteiten in deelzone Z2b. Zodra de nieuwe weg er ligt, moeten de bestaande opritten in de deelzone Z2b gesupprimeerd worden. De breedte van 16 m is nodig om de openbare ruimte op een kwalitatieve manier te kunnen inrichten. Het aandeel verharding blijft hierin altijd tot een minimum beperkt. Naast de weg is voldoende ruimte voor groen en water. De aanduiding is indicatief, zodat de weg nog opschuiven in functie van de gewenste inrichting en de aansluiting op de Afrikalaan. De marge voor deze indicatieve aanduiding bedraagt 50 m.

Ook in deelzone Z2a moet het aantal toegangen tot de Afrikalaan tot een minimum beperkt blijven. Bij voorkeur wordt de hele zone herontwikkeld en ontsloten via één gezamenlijke in- en uitrit.

f. 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

individueel of gemeenschappelijk voorzien worden. Er moeten voldoende fietsenstallingen aanwezig zijn.



Lokale ontsluitingsweg (indicatief)

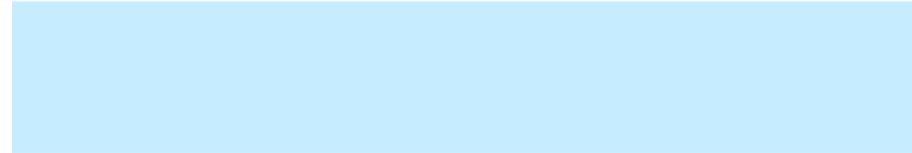
Deze indicatieve aanduiding geeft aan dat in de omgeving een weg voor de ontsluiting van de deelzones Z2b en Z2c moet aangelegd, onderhouden en beheerd worden. De as van de nieuwe weg kan telkens 50 m opschuiven aan weerszijden van de indicatieve aanduiding. De nieuwe ontsluitingsweg maakt deel uit van het openbaar domein en is minstens 16 m breed. Voor de overige inrichtingsvoorschriften verwijzen we naar de zone voor ontsluitingswegen (Z6).

In deelzone Z2a wordt het **aantal toegangen** tot de Afrikalaan tot een absoluut **minimum** beperkt.

Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)

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

intern bouwprogramma en een integratie van de principes van klimaatrobuust, klimaatneutraal en circulair bouwen.



g. Inrichtingsstudie

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>Het doel en de verplichte inhoud van een inrichtingsstudie staan beschreven bij de algemene stedenbouwkundige voorschriften.</p>	<p>Elke aanvraag die betrekking heeft op stedenbouwkundige handelingen voor nieuwbouw moet een inrichtingsstudie bevatten.</p>

4.2.3. Recht van voorkoop

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)																		
<p>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>	<p>Er geldt een recht van voorkoop door de Stad Gent en Sogent 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 V</td> </tr> <tr> <td>Gent 7 AFD Sectie G 691 M2</td> <td>Gent 7 AFD Sectie G 696 F3</td> <td>Gent 7 AFD Sectie G 691 A5</td> </tr> <tr> <td>Gent 7 AFD Sectie G 691 D3</td> <td>Gent 7 AFD Sectie G 691 E5</td> <td>Gent 7 AFD Sectie G 691 T</td> </tr> <tr> <td>Gent 7 AFD Sectie G 691 B5</td> <td>Gent 7 AFD Sectie G 691 C5</td> <td>Gent 7 AFD Sectie G 691 S</td> </tr> <tr> <td>Gent 7 AFD Sectie G 691 N3</td> <td>Gent 7 AFD Sectie G 691 G5</td> <td>Gent 7 AFD Sectie G 691 R</td> </tr> <tr> <td>Gent 7 AFD Sectie G 696 G3</td> <td>Gent 7 AFD Sectie G 691 W</td> <td>Gent 7 AFD Sectie G 691 W</td> </tr> </table>	Gent 7 AFD Sectie G 691 W2	Gent 7 AFD Sectie G 696 F3	Gent 7 AFD Sectie G 691 V	Gent 7 AFD Sectie G 691 M2	Gent 7 AFD Sectie G 696 F3	Gent 7 AFD Sectie G 691 A5	Gent 7 AFD Sectie G 691 D3	Gent 7 AFD Sectie G 691 E5	Gent 7 AFD Sectie G 691 T	Gent 7 AFD Sectie G 691 B5	Gent 7 AFD Sectie G 691 C5	Gent 7 AFD Sectie G 691 S	Gent 7 AFD Sectie G 691 N3	Gent 7 AFD Sectie G 691 G5	Gent 7 AFD Sectie G 691 R	Gent 7 AFD Sectie G 696 G3	Gent 7 AFD Sectie G 691 W	Gent 7 AFD Sectie G 691 W
Gent 7 AFD Sectie G 691 W2	Gent 7 AFD Sectie G 696 F3	Gent 7 AFD Sectie G 691 V																	
Gent 7 AFD Sectie G 691 M2	Gent 7 AFD Sectie G 696 F3	Gent 7 AFD Sectie G 691 A5																	
Gent 7 AFD Sectie G 691 D3	Gent 7 AFD Sectie G 691 E5	Gent 7 AFD Sectie G 691 T																	
Gent 7 AFD Sectie G 691 B5	Gent 7 AFD Sectie G 691 C5	Gent 7 AFD Sectie G 691 S																	
Gent 7 AFD Sectie G 691 N3	Gent 7 AFD Sectie G 691 G5	Gent 7 AFD Sectie G 691 R																	
Gent 7 AFD Sectie G 696 G3	Gent 7 AFD Sectie G 691 W	Gent 7 AFD Sectie G 691 W																	

Gent 7 AFD Sectie G 691 R3 Gent 7 AFD Sectie G 691 F5 Gent 7 AFD Sectie G 691 T4

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

4.3. Zone voor gemengde stedelijke functies (Z3)

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 diverse, stedelijke functies. Belangrijk is dat de woonontwikkeling gelijke tred houdt met de realisatie van de economische functies (bedrijven, kantoren) en de ondersteunende voorzieningen. Voor de betekenis van de verschillende functies verwijzen we naar de begrippenlijst. Studentenhuisvesting is enkel mogelijk onder de vorm van grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie - zoals omschreven in het Algemeen Bouwreglement. We beschouwen dit als gemeenschapsvoorziening.</p> <p>De voorschriften leggen enkel een maximaal bouwprogramma per deelzone vast. De ondergrens ligt niet verordenend vast, maar wordt in grote mate bepaald door onderstaande inrichtingsvoorschriften.</p> <p>Het bouwprogramma kan ingevuld worden met de hierboven vermelde functies, zolang onderstaande verhoudingen zijn gerespecteerd. Het vastleggen van deze verhoudingen is nodig om tot een volwaardige, gemengde stadswijk te komen.</p>	<p>Deze zone is bestemd voor wonen, verweefbare bedrijven, kantoren, ondersteunende voorzieningen, gemeenschapsvoorzieningen en toeristisch logies, wegenis en groene ruimten.</p> <p>Het maximaal toelaatbaar programma (in BVO) is per deelzone bepaald.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Z3a</th> <th>Z3b</th> <th>Z3c</th> <th>Z3d</th> <th>Z3e</th> <th>Z3f</th> <th>Z3g</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Max. BVO (in m²)</td> <td>30.000</td> <td>36.000</td> <td>70.000</td> <td>30.000</td> <td>31.000</td> <td>21.000</td> <td>21.500</td> </tr> </tbody> </table>		Z3a	Z3b	Z3c	Z3d	Z3e	Z3f	Z3g	Max. BVO (in m²)	30.000	36.000	70.000	30.000	31.000	21.000	21.500
	Z3a	Z3b	Z3c	Z3d	Z3e	Z3f	Z3g										
Max. BVO (in m²)	30.000	36.000	70.000	30.000	31.000	21.000	21.500										

Om het wonen en werken in deze nieuwe wijk te ondersteunen, leggen we een minimaal percentage ondersteunende voorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen op.

In de zuidelijke deelzones (Z3a en Z3b) is tot 10% van de totale BVO aan studentenhuisvesting verplicht. Het maximum bedraagt hier 20%. In de andere deelzones is studentenhuisvesting mogelijk tot een maximum van 10% van de BVO.

Wonen en werken zijn evenwaardig in de nieuwe stadswijk. Om de bedrijven te beschermen, leggen we per deelzone een minimaal aandeel op.

In de zuidelijke deelzones en in deelzones Z3c en Z3e leggen we ook voor een kantoren een minimaal aandeel op. In functie van de mobiliteitsbeheersing is dit minimum tegelijk ook een maximum.

De aangegeven percentages gelden per aanvraag en dit zowel bij nieuwbouw als bij herbouw, verbouwing, uitbreiding of bestemmingswijzigingen. Afwijken van deze percentages is enkel mogelijk

Minstens 5% van de BVO is ingericht voor **ondersteunende voorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen**, de oppervlakte ingenomen door grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten NIET meegerekend.

Voor **grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten** geldt een minimaal en een maximaal percentage per deelzone.

	Z3a	Z3b	Z3c	Z3d	Z3e	Z3f	Z3g
Min. % tov BVO	10%	10%	0%	0%	0%	0%	0%
Max. % tov BVO	20%	20%	10%	10%	10%	10%	10%

Het minimaal aandeel van **bedrijven** is per deelzone bepaald :

	Z3a	Z3b	Z3c	Z3d	Z3e	Z3f	Z3g
Min. % tov BVO	15%	30%	35%	25%	25%	20%	20%

Voor **kantoren** geldt een minimaal en een maximaal percentage per deelzone :

	Z3a	Z3b	Z3c	Z3d	Z3e	Z3f	Z3g
Min. en max. % tov BVO	40%	30%	5%	0%	5%	0%	0%

De percentages gelden **per aanvraag**.

De percentages gelden niet voor aanvragen die enkel voorzien in gemeenschapsvoorzieningen (excl. grootschalige collectieve

- > indien er op het moment van de aanvraag al voldoende BVO van de betrokken functies is gerealiseerd
OF
- > indien de aanvrager de vergunningverlenende overheid voldoende garanties biedt dat het tekort elders wordt opgevangen. De aanvrager toont dan duidelijk aan waar het tekort wordt opgevangen en voegt het akkoord van de betrokken eigenaar toe aan de aanvraag.

We kijken hiervoor in principe binnen de grenzen van elke deelzone en laten enkel een uitwisseling van ondersteunende voorzieningen toe tussen de deelzones binnen eenzelfde projectgebied. Bundelen van de ruimtevraag biedt immers voor deze functies een belangrijk schaalvoordeel.

Omwille van de veiligheidsrisico's zijn functies met nachtverblijf (woningen, toeristisch logies), ondersteunende voorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen niet toegestaan binnen de binnen 50 m van de grens van de zone voor bedrijven_type **Seveso** (Z1). Dit verbod geldt ook voor bedrijfs- of conciërgewoningen.

De vervalregeling van dit voorschrift kadert in de toepassing van artikel 2.2.6 §1 uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Als er voldaan is aan één van deze voorwaarden, vervalt de overdruk en kunnen er in deze overdruk ook andere woonvormen dan sociale woningen of budgethuurwoningen gerealiseerd worden.

verblijfsaccommodatie voor studenten), sociale huisvesting of budgethuurwoningen.

Afwijken van de minimale percentages voor bedrijven, kantoren en grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten is mogelijk als er op het moment van de aanvraag al voldoende BVO van de betrokken functies in de deelzone is gerealiseerd of indien de aanvrager voldoende garanties biedt dat het tekort elders in de deelzone kan worden opgevangen.

Afwijken van de minimale percentages voor ondersteunende voorzieningen is mogelijk indien er op moment van de aanvraag al voldoende BVO van de betrokken functie is gerealiseerd in de deelzone of elders in het projectgebied waartoe de deelzone behoort of indien de aanvrager voldoende garanties biedt dat het tekort elders in de deelzone of in het projectgebied waartoe de deelzone behoort, kan worden opgevangen.



Gebied waarin enkel verweefbare bedrijven, kantoren, wegenis en groene ruimten zijn toegestaan (in overdruk)



Gebied waarin wonen enkel mogelijk is onder de vorm van sociale woningen en budgethuurwoningen (in overdruk)

In deze gebieden is de functie 'wonen' enkel toegestaan onder de vorm van sociale woningen en budgethuurwoningen. Dit voorschrift vervalt van rechtswege als voldaan is aan één van onderstaande voorwaarden :

- > Er is elders in de deelzone of in het projectgebied waartoe de deelzone behoort, grond **overgedragen** aan een woonmaatschappij, Sogent of de Stad

De overdrukzones zijn verdeeld over de verschillende deelzones. Per zone zijn een minimale BVO voor sociale woningen en een minimale BVO voor budgethuurwoningen bepaald. De BVO voor sociale woningen bedraagt telkens 25% van de totale BVO die per deelzone maximaal voor wonen kan worden aangewend. De BVO voor budgethuurwoningen bedraagt telkens 15% van de totale BVO die per deelzone maximaal voor wonen kan worden aangewend.

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.

Gent om onderstaande BVO voor sociale woningen en budgethuurwoningen op te kunnen realiseren.

- > Een woonmaatschappij, Sogent of de Stad Gent hebben in de betrokken deelzone of in het projectgebied waartoe de deelzone behoort, een **omgevingsvergunning verkregen** om onderstaande BVO voor sociale woningen en budgethuurwoningen te realiseren.
- > Er is een **bindende overeenkomst** afgesloten met een woonmaatschappij, Sogent of de Stad Gent die de nodige garanties biedt om onderstaande BVO voor sociale woningen en budgethuurwoningen te realiseren in de betrokken deelzone of in het projectgebied waartoe de deelzone behoort.

Deelzone	Min. BVO sociale woningen	Min. BVO budgethuurwoningen
Z3a	2250 m ²	1350 m ²
Z3b	2250 m ²	1350 m ²
Z3c	9600 m ²	5800 m ²
Z3d	5200 m ²	3100 m ²
Z3e	4600 m ²	2700 m ²
Z3f	3900 m ²	2300 m ²
Z3g	4000 m ²	2400 m ²

Bestaande, rechtmatig tot stand gekomen functies kunnen verbouwd, herbouwd en 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 woningen, bestemd voor gezinnen met kinderen. In de begrippenlijst leggen we uit wat we hieronder verstaan. De overige 75% bestaat uit een mix van diverse, geschakelde woningtypes. Ook binnen dit segment dient specifiek aandacht besteed aan gezinsvriendelijke woningtypes.</p> <p>We zetten in deze zone vooral in op grotere bedrijven met voldoende tewerkstelling. We hanteren de richtlijn dat minstens de helft van de voor bedrijven bestemde vloeroppervlakte moet bestaan uit bedrijven met een BVO van meer dan 1000 m².</p>	<p>Het aantal grondgebonden woningen bedraagt minstens 25% van het totaal aantal woningen.</p> <p>Het merendeel van de bedrijven heeft een zekere omvang.</p>

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>Om het beeld van een stedelijke boulevard te bekomen, staat de nieuwe bebouwing in één lijn langs de Afrikalaan.</p>	<p>De uiterste bouwlijnen vallen samen met de zonegrenzen of – in voorkomend geval – met de grens van de reservatiestrook en de parkzones die in overdruk zijn aangeduid.</p> <p>De grens met de reservatiestrook aan de Afrikalaan moet voor minstens 60% bebouwd zijn.</p>

Gezien de specifieke ligging zijn maatregelen nodig om de nadelige effecten van geluidsbelasting te milderen.

Worden er toch woonfuncties voorzien op de verdieping, dan zijn op het gelijkvloers uiteraard wel een toegang, fietsenstalling of bergruimte toegelaten.

De slaapvertrekken komen best aan deze 'luwe' zijde en niet aan de straatzijde.

De uitvoering gebeurt volgens de normen uit de sectorale wetgeving, zoals NBN S-400-1 en latere wijzigingen voor geluidsisolatie van woongebouwen.

Bedrijven en kantoren bevinden zich in hoofdzaak **langs de Afrikalaan en de Verapazbrug**. De gebouwen worden zodanig vormgegeven dat ze een akoestische buffer vormen.

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

Elke **woning** moet beschikken over een verkeersluwe gevel. Aan deze 'verkeersluwe' gevel is de impact van het verkeer het minst. De gevelbelasting op deze zijde is daarbij minstens 20 dB lager 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.

c. Bouwhoogte

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)

- > Deze maatvoering komt overeen met de bovengrens uit de 'basisschaal' van Ruimte voor Gent.
 - Bij bedrijven drukken we deze basisschaal uit in een bouwhoogte. In tegenstelling tot woon- of kantoorgebouwen is de hoogte van elke bouwlaag bij dit soort functies sterk afhankelijk van het type activiteiten en de gekozen constellatie. De minimale bouwhoogte is ingegeven vanuit de verplichting om ook dit soort activiteiten maximaal te stapelen.
 - Voor alle andere functies geldt de bouwhoogte in aantal bouwlagen. Voor woningen is deze maatvoering het meest geschikt voor – al dan niet geschakelde – grondgebonden woningen. 4 bouwlagen is een

Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)

- > De hoogte bedraagt **4 bouwlagen**. Voor bedrijven bedraagt **de minimale hoogte 12 m** en de **maximale hoogte 16 m**.

minimum en tegelijk ook een maximum voor die plekken die hieronder niet worden vernoemd.

- > Aan de Afrikalaan, Verapazbrug en aan de parken kunnen de volumes opgetrokken worden tot een stedelijke schaal, zoals vooropgesteld in Ruimte voor Gent.
 - Ook in deze schaal rekenen we nog met aantal meters voor bedrijven en bouwlagen voor de andere functies.
- > Per bouwblok is één accentvolume mogelijk tot 28 m, goed voor 9 bouwlagen. Deze volumes verwijzen naar de tussenschaal uit Ruimte voor Gent.
 - De maximale hoogte geldt voor alle functies, dus ook voor de functies waarvoor we in de ‘lagere’ schalen nog met aantal bouwlagen rekenden.
 - We koppelen deze mogelijkheid tot hoger bouwen aan een aantal ruimtelijke randvoorwaarden. Zo moet het gaan om een accent en is het niet de bedoeling om de bouwhoogte over de volle gevellengte op te trekken. Deze schaal is bovendien enkel mogelijk op plaatsen waar er ruimte voor is, zoals langs een weginfrastructuur of aan een park. Het gaat hierbij zowel om de parken die in overdruk zijn aangeduid op het grafisch plan als om extra parken, onder meer om uitvoering te geven aan de groenlast. De integratie van deze hoogteaccenten in de bouwblokken vraagt om een architecturaal antwoord, waarbij er net naast het hoger volume een brede spatie in het bouwblok wordt voorzien.
- > De plaatsen waar hoogbouw 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.

> Aan de Afrikalaan en Verapazbrug en aan de parken zijn tot **6 bouwlagen** mogelijk. Voor bedrijven is een bouwhoogte **tot 22 m** toegestaan.

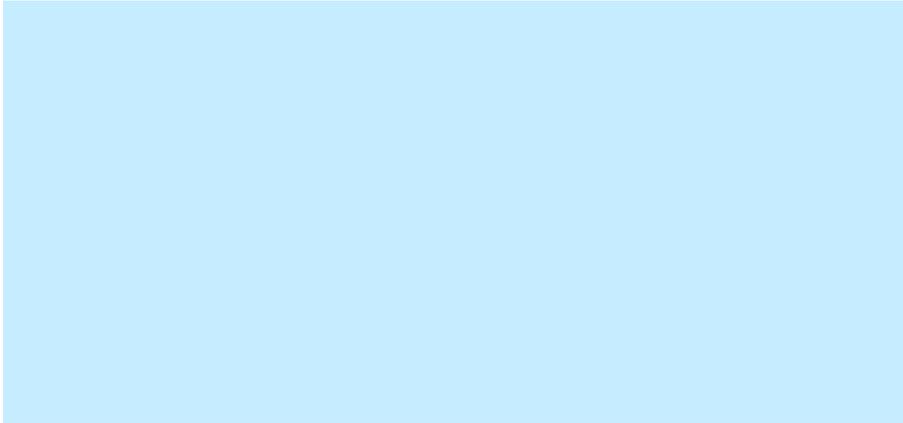
> Per bouwblok is **één accentvolume tot 28 m** toegelaten, mits volgende voorwaarde :

- Het accentvolume blijft beperkt in omvang.
- Het accentvolume staat aan de Afrikalaan, Verapazbrug of aan een park.
- Het accentvolume wordt aan drie zijden omgeven door een vrije en onbebouwde ruimte van minstens 8 m breed. Deze voorwaarde geldt niet voor bedrijven en kantoren.



> Op de indicatief aangeduide plaatsen (zie ) is telkens één hoogteaccent van minimaal 42 m en maximaal 54 m mogelijk, en dit binnen een straal van 30 m ten opzichte van de aanduiding op het grafisch plan. De hoogbouw moet een slank volume hebben. De woonruimten in deelzone Z3b zijn maximaal west-of zuid georiënteerd.

- 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 hoogteaccent 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 hoogbouw heeft een ‘slank volume’ (bv. 20 m bij 20 m).
- In deelzone Z3b gelden specifieke inrichtingsvoorschriften om de visuele impact van het hoogteaccent op de aanpalende bedrijvensite met Seveso-activiteiten tot een minimum te beperken.



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>Minstens 20% van elke deelzone moet onbebouwd en onverhard blijven.</p>
<p>In uitvoering van de groennorm koppelen we aan elk woonproject of project voor studentenhuisvesting een groenlast. De groenlast neemt altijd de vorm aan van openbaar groen.</p>	<p>Per woning moet er steeds minstens 20 m² openbaar groen worden gerealiseerd. Per studentenkamer moet er altijd minstens 5 m² openbaar groen worden gerealiseerd.</p>
<p>De oppervlakte aan openbaar groen is dus netto te realiseren.</p>	<p>De oppervlakte, ingenomen door de bebouwing van de erfgoedobjecten en verhardingen onder de vorm van wegen, opritten, toegangspaden, brandwegen of terrassen en voorzieningen die nodig zijn voor de opvang</p>

Het grafisch plan duidt een aantal zones aan waarin de nood aan openbaar groen in eerste instantie moet opgevangen worden.

- > De drie parken tussen de Koopvaardijlaan en Afrikalaan zijn zodanig vormgegeven dat ze maximaal aansluiten op de al gerealiseerde parken aan het Handelsdok (project Nieuwe Dokken).
- > Het park op de hoek van de Oceaniëstraat en Fohrstraat (site Triferto) sluit maximaal aan op het Kapitein Zeppospark. Het park langs de Verapazbrug maakt dat de gebouwen op de Trifertosite op de nodige afstand staan van de Verapazbrug. Het integreert ook de aanwezige erfgoedobjecten.
- > Het park langs de Scandinaviëstraat legt de link tussen het Scandinaviëpark en het Trifertopark aan de overzijde van de Afrikalaan.

In deze zones geldt een expliciet bouwverbod. Enkel aan de gebouwen die als erfgoedobject zijn aangeduid, zijn nog ingrepen mogelijk.

Fiets- en wandelpaden zijn toegestaan, ter ondersteuning van de parkbeleving of als onderdeel van een functionele verbinding. Brandwegen dienen in principe binnen de bouwvelden zelf te worden aangelegd. In de zuidelijke deelzones (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. Infiltratievoorzieningen zijn eveneens mogelijk in de parkstroken. Belangrijk is wel dat het enkel gaat om open infiltratievoorzieningen waar het hemelwater in terecht komt nadat het de hemelwaterput of buffervoorziening met hergebruik is gepasseerd. Het afgeleide water helpt om droogtestress in de

van het water afkomstig van de aanpalende bouwvelden, zijn niet mee te rekenen bij het bepalen van de oppervlakte.



Zone voor park (in overdruk)

Dit zijn de zones waarin het **openbaar groen in eerste instantie** wordt gerealiseerd.

- > De drie parkzones tussen de Koopvaardijlaan en Afrikalaan vangen de nood aan openbaar groen van de deelzones Z3a en Z3b op.
- > De parkzone op de hoek van de Fohrstraat en Oceaniëstraat en de parkzone langs de Verapazbrug vangen de nood aan openbaar groen van de deelzones Z3c, Z3d, z3e en Z3f op.
- > De parkzone langs de Scandinaviëstraat vangt de nood aan openbaar groen van de deelzone Z3g op.

De overdrukzones zijn integraal als park aan te leggen en over te dragen naar het openbaar domein van de Stad Gent. In deze zones geldt een expliciet bouwverbod. Wegen voor gemotoriseerd verkeer en permanente constructies voor het organiseren van grootschalige buitenactiviteiten zijn uitgesloten.

Volgende constructies zijn toegelaten in de zone voor park (in overdruk):

- > Fiets- en wandelpaden
- > Eén brandweg in de parkzone van deelzone Z3a en één brandweg in de parkzone van deelzone Z3b
- > Infiltratievoorzieningen voor de opvang van het hemelwater

beboste parken te vermijden. Tot slot zijn beperkte verhardingen mogelijk onder de vorm van een terras of pad bij de ondersteunende voorzieningen.

De voorgestelde parkoppervlakten staan telkens garant voor een bepaald aantal woningen of studentenkamers in uitvoering van de groenlast. Van zodra de woonontwikkeling in de betrokken deelzone start, moet dit minimumaandeel mee gerealiseerd worden. Als de voorgeschreven minima niet meer volstaan om de groenlast op te vangen, dan breiden de parken in omvang verder uit of komen er parken bij, a rato van het voorgenomen programma. Op die manier is er ten alle tijden voldaan aan de hierboven gestelde groenlast.

De oppervlakenorm van 2000 m² is een kritische massa vanuit het beheer van het openbaar park. De regel dat elk park aan minstens twee zijden moeten uitgeven op openbaar domein verzekert de bereikbaarheid van het park, zowel in functie van het beheer en de veiligheid als voor de eigen bewoners en gebruikers van het park.

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.

De binnenruimten van de bouwblokken moeten maximaal opengewerkt worden. Ze geven privacy en licht aan de omgevende woningen. Ze blijven privaat maar worden wel aan minstens 3 zijden toegankelijk gemaakt voor voetgangers en fietsers. Ook deze groene ruimten worden maximaal van

> Een terras of voetpad van maximaal 40m² bij een ondersteunende voorziening.

De oppervlakte, ingenomen door deze constructies en voorzieningen, telt niet mee in het bepalen van de groenlast (20 m² / 5 m²). De constructies en voorzieningen moeten bovendien zorgvuldig ontworpen en geïntegreerd zijn in het park.

De op plan aangeduide parkzones zijn te beschouwen als een minimum. Als de oppervlakte niet volstaat om de nood aan openbaar groen op te vangen, dan moeten de **parken uitgebreid** worden of moeten er **parken** buiten de overdrukzones bij komen.

Bijkomende parken zijn altijd **minstens 2000 m² groot** en sluiten **aan minstens twee zijden** aan op bestaand of toekomstig openbaar domein.

In delen van de parkzones die zich op minder dan 50 m van de grens met de zone voor bedrijven_type Seveso bevinden, geldt een **expliciet bouwverbod** en zijn **constructies in functie van het organiseren van grootschalige buitenactiviteiten** uitgesloten.

Elk bouwblok waarin zich woningen bevinden moet over een **centrale, groene ruimte** beschikken of uitgeven op een park. Deze groene binnenruimten worden aan minstens drie zijden toegankelijk gemaakt voor voetgangers of

bomen voorzien. De bomen hebben zowel onder- als bovengronds voldoende ruimte. De parken zijn zodanig aangelegd dat ze maximaal het water dat vloeit van de aanpalende bouwvelden capteren, zodat deze bomen maximale groeikansen krijgen.

fietsers. Het afwateringssysteem moet zodanig vormgegeven worden dat de bewatering van de bomen in deze groene ruimte verzekerd is.

e. Mobiliteit en ontsluiting

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)								
<p>Gezien de ligging in de kernstad en de nabijheid van openbaarvervoersknopen, laat dit RUP slechts een beperkt aantal parkeerplaatsen toe. Voor studentenhuisvesting zijn alvast geen parkeerplaatsen toegelaten. Voor wonen, bedrijven en kantoren legt het RUP enkel bovengrenzen op. Bij het beoordelen van concrete vergunningsaanvragen zijn er mogelijk ook ondergrenzen bepaald, bv. om parkeeroverlast in de omgeving te vermijden. Voor de andere functies, zoals toeristisch logies, ondersteunende voorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen wegen we het aantal af op basis van het concrete programma. Ook voor deze functies moet het aantal autoparkeerplaatsen altijd tot een minimum beperkt blijven.</p> <p>Omdat de zone Z1d uit het RUP Oude Dokken aan het ontsluitingssysteem voor de site Triferto wordt gekoppeld en beide zones in hun ontwikkeling zo nauw verweven zijn, laten de voorschriften toe om in de deelzone Z3c extra parkeerplaatsen te bouwen om de parkeerbehoefte van de zone Z1d op te vangen. Let wel, het gaat hier enkel om het verplaatsen van de parkeerbehoefte en niet om het creëren van bijkomende parkeerbehoefte. Eenzelfde redenering gaat op voor deelzone Z3g. In deze zone kunnen meer parkeerplaatsen komen ter vervanging van de bestaande maaiveldparking aan het uiteinde van de Scandinaviëstraat.</p>	<p>Bij grootschalige, collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten zijn geen autoparkeerplaatsen toegestaan. Voor wonen, bedrijven en kantoren gelden onderstaande aantallen als maxima:</p> <table border="0"> <tr> <td>Sociale woningen en budgethuurwoningen</td> <td>Max. 0,4 parkeerplaatsen per woning</td> </tr> <tr> <td>Wonen (excl. sociale woningen en budgethuurwoningen)</td> <td>Max. 0,6 parkeerplaatsen per woning (excl. bezoekers)</td> </tr> <tr> <td>Bedrijven</td> <td>Max. 0,7 parkeerplaatsen per 100 m² BVO</td> </tr> <tr> <td>Kantoren</td> <td>Max. 1,5 parkeerplaatsen per 100 m² BVO</td> </tr> </table> <p>In zone Z3c zijn extra parkeerplaatsen mogelijk voor de opvang van de parkeerbehoefte van het programma in zone Z1d uit het RUP Oude Dokken en dit a rato van de hierboven vermelde parkeernormen.</p> <p>In zone Z3g zijn extra parkeerplaatsen mogelijk ter vervanging van het bestaand aanbod aan parkeerplaatsen langs de Scandinaviëstraat.</p> <p>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.</p>	Sociale woningen en budgethuurwoningen	Max. 0,4 parkeerplaatsen per woning	Wonen (excl. sociale woningen en budgethuurwoningen)	Max. 0,6 parkeerplaatsen per woning (excl. bezoekers)	Bedrijven	Max. 0,7 parkeerplaatsen per 100 m ² BVO	Kantoren	Max. 1,5 parkeerplaatsen per 100 m ² BVO
Sociale woningen en budgethuurwoningen	Max. 0,4 parkeerplaatsen per woning								
Wonen (excl. sociale woningen en budgethuurwoningen)	Max. 0,6 parkeerplaatsen per woning (excl. bezoekers)								
Bedrijven	Max. 0,7 parkeerplaatsen per 100 m ² BVO								
Kantoren	Max. 1,5 parkeerplaatsen per 100 m ² BVO								

De parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk samengebracht en collectief beheerd, om ze zo efficiënt mogelijk te benutten.

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.

Het voorzien van voldoende en kwaliteitsvolle fietsenstallingen is hier des te belangrijker, gezien de lage norm voor autoparkeren, de uitstekende fietsbereikbaarheid en nood aan dergelijke ruimten vanuit een aantal specifieke doelgroepen in het woonbeleid. Voor wonen, bedrijven en kantoren leggen we het aantal fietsstalplaatsen verordenend vast. Het gaat duidelijk om minimale aantallen, méér mag altijd. Voor een aantal andere functies, zoals ondersteunende voorzieningen, is het nu nog niet mogelijk om al een aantal vast te leggen. Daarvoor is maatwerk vereist.

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

Deelzones Z3a en Z3b ontsluiten 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.

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

Elke functie moet in of buiten het gebouw op eigen terrein beschikken over één of meerdere afzonderlijke **fietsparkeerplaats**. Elke fietsparkeerplaats moet overdekt zijn, bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte en vanop de openbaar weg goed toegankelijk zijn. De fietsparkeerplaats kan individueel of gemeenschappelijk voorzien worden.

Het **minimaal aantal fietsstalplaatsen** voor wonen, bedrijven en kantoren bedraagt :

Wonen en studentenhuisvesting	2 fietsstalplaatsen te vermeerderen met 1 per slaapkamer vanaf de tweede slaapkamer
Bedrijven	1,3 fietsstalplaatsen per 100 m ² BVO
Kantoren	2 fietsstalplaatsen per 100 m ² BVO

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

Een **rechtstreekse ontsluiting** op de Afrikalaan is uitgesloten, dit met uitzondering van de deelzones Z3a en Z3b waar er op respectievelijk één en twee plaatsen enkel voor logistiek verkeer aansluiting mogelijk is op de Afrikalaan.

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.

We voorzien drie nieuwe ontsluitingswegen :

- > Een nieuwe ontsluitingsweg op de grens van deelzones Z3e en Z3f ontsluit niet enkel de aangrenzende deelzones maar dient ook als alternatief voor de Aziëstraat.
- > Een nieuwe ontsluitingsweg door deelzone Z3c ontsluit zowel de betrokken deelzone als deelzone Z1d uit het RUP Oude Dokken naar de Oceaniëstraat.
- > Een nieuwe ontsluitingsweg aan de noordrand van deelzone Z3g ontsluit de betrokken deelzone naar de Afrikalaan.

De aanleg van de weg gebeurt telkens samen met de projectontwikkeling in de betrokken zone(s). De breedte van 16 m is nodig om de openbare ruimte op een kwalitatieve manier te kunnen inrichten. Het aandeel verharding blijft hierin steeds tot een minimum beperkt. Naast de weg is voldoende ruimte voor bomen en grachten. De aanduiding is indicatief, zodat de weg nog kan opschuiven in functie van de gewenste inrichting en de aansluiting op de Afrikalaan. De marge voor deze indicatieve aanduiding bedraagt 50 m.

f. 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, de relatie met de publieke ruimte en een integratie

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.



Lokale ontsluitingsweg (indicatief)

Deze indicatieve aanduiding geeft aan dat in de onmiddellijke omgeving een ontsluitingsweg moet aangelegd, onderhouden en beheerd worden. De as van de nieuwe weg kan telkens 50 m opschuiven aan weerszijden van de indicatieve aanduiding. De nieuwe ontsluitingswegen maken deel uit van het openbaar domein en zijn minstens 16 m breed. Voor de overige inrichtingsvoorschriften verwijzen we naar de zone voor ontsluitingswegen (Z6).

Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)

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

van de principes van klimaatrobuust, klimaatneutraal en circulair bouwen en bouwen op geluidsbelaste locaties. Architectuur en beeldkwaliteit vormen een vast onderdeel van de inrichtingsstudie.

g. Erfgoed

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)

Volgende elementen zijn als erfgoedobject aangeduid omwille van hun representatieve waarde voor het maritiem-industrieel verleden van de site :

- > Op de site Triferto :
 - Drie trapgevels langs de Koopvaardijlaan (incl. achterliggende travee) en historische inrijpoort
 - De schoorsteen
 - De woning op de hoek met de Oceaniëstraat

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 indien 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 of ondersteunende voorzieningen.

Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)



Erfgoedobject (in overdruk)

Deze erfgoedobjecten moeten behouden blijven. De inrichtingsstudie toont aan op welke wijze de geplande ontwikkeling de erfgoedobjecten integreert. Wijzigingen aan de betrokken constructies zijn toegelaten voor zover het erfgoedkarakter gerespecteerd blijft. Sloop is enkel mogelijk als uit een gedetailleerde bouwtechnische analyse blijkt dat behoud onmogelijk is of onredelijk wordt geacht.

h. 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.	Elke aanvraag die betrekking heeft op stedenbouwkundige handelingen voor nieuwbouw moet een inrichtingsstudie bevatten.

4.3.3. Recht van voorkoop

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, zijn een woonmaatschappij, Sogent of de Stad Gent bereid om een aankoop te overwegen, en dit in functie van de realisatie van de in overdruk voorgeschreven bestemmingsvoorschriften.	<p>Er geldt een recht van voorkoop door een woonmaatschappij, de Stad Gent en Sogent op onderstaande percelen die gevat worden door de voorschriften van het gebied waarin wonen enkel mogelijk is onder de vorm van sociale woningen en budgethuurwoningen (in overdruk) :</p> <p>Gent 7 AFD Sectie G 758 W2 Gent 7 AFD Sectie G 695 Y4 Gent 7 AFD Sectie G 689 W Gent 7 AFD Sectie G 758 V2 Gent 7 AFD Sectie G 697 W2 Gent 7 AFD Sectie G 710 N5 Gent 7 AFD Sectie G 731 P Gent 7 AFD Sectie G 689 S Gent 7 AFD Sectie G 710 A5 Gent 7 AFD Sectie G 700 S Gent 7 AFD Sectie G 689 X Gent 7 AFD Sectie G 698 M Gent 7 AFD Sectie G 689 Y</p> <p>Dit recht is 15 jaar geldig vanaf de inwerkingtreding van het RUP.</p>

4.4. Zone voor stedelijk wonen (Z4)

4.4.1. Bestemming

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
	Deze zone is bestemd voor wonen, ondersteunende voorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen, groene ruimten en wegenis.

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 bouwhoogte is evenwel telkens maatgevend, op een beperkt aantal opbouwvolumes na, bv. om het dak beter toegankelijk te maken.</p> <p>We schrijven in deze zone geen autoparkeernorm voor. De geldige autoparkeerrichtlijnen van de Stad Gent zijn alvast richtinggevend.</p>	<p>De uiterste bouwlijnen vallen samen met de zonegrenzen of – in voorkomend geval – met de grens van de reservatiestrook 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 uitzondering van telkens één extra volume van 4 m hoog tot maximaal de helft van de dakoppervlakte.</p> <p>Het aantal autoparkeerplaatsen moet tot een minimum beperkt blijven.</p> <p>Bijkomende parkeerplaatsen moeten in of onder een gebouw komen. Het uitbreiden van maaiveldparkings is niet toegestaan.</p>

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.

Om een duurzame modal split te bekomen, is het belangrijk dat de duurzame vervoersmodi – waaronder de (elektrische) fiets – voldoende aandacht en ruimte krijgen. Principe is dat de fiets vlotter gestald kan worden dan de wagen. De gestelde voorwaarden zijn te beschouwen als minimale vereisten.

Bij het verbouwen van de bestaande gebouwen moet maximaal aandacht gaan naar het verduurzamen van het patrimonium en dit op een architecturaal verantwoorde wijze.

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 dan een parkeerplaats.

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

Elke functie moet in of buiten het gebouw op eigen terrein beschikken over één of meerdere afzonderlijke **fietsparkeerplaats(en)**. Elke fietsparkeerplaats moet overdekt zijn, bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte en vanop de openbaar weg goed toegankelijk zijn. De fietsparkeerplaats kan individueel of gemeenschappelijk voorzien worden. Er moeten voldoende fietsenstallingen aanwezig zijn.

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

4.5. Zone voor bovenlokale wegen (Z5)

4.5.1. Bestemming

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)

Deze zone is bestemd voor de Afrikalaan.

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.

4.5.2. Inrichting

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>Ten noorden van de Verapazrotonde komt aan weerszijden een reservatiestrook van 7,50 m, zodat de wegzate 40 m breed kan worden. Ten zuiden van de Verapazrotonde is aan weerszijden een reservatiestrook van 2,50 m voorzien, zodat de wegzate 30 m breed kan worden.</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 (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.</p>	<p>Als er extra ruimte nodig is voor de Afrikalaan, dan worden de op plan aangeduide reservatiestroken 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 grootteorde 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 tot een minimum te beperken. Bovengrondse, technische installaties staan maximaal uit het zicht.</p>

4.6. Zone voor ontsluitingswegen (Z6)

4.6.1. Bestemming

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>Deze zone is bestemd voor de Oceaniëstraat, Australiëstraat, Aziëstraat, het noordelijk deel van de Chinastraat en de Scandinaviëstraat. Deze wegen dienen enkel voor lokale ontsluiting en hebben geen bovenlokale betekenis.</p>	<p>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.</p>

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>De wegverhardingen blijven beperkt tot het strikt noodzakelijke. Als er nog ruimte overblijft, dan komt daar zoveel mogelijk kwaliteitsvol groen of een inrichting voor wateropvang of waterinfiltratie. Er worden zoveel mogelijk bomen van eerste grootteorde aangeplant die zowel boven- als ondergronds voldoende ruimte krijgen om schaduw te creëren.</p>	<p>Voetgangers en fietsers bepalen de toekomstige herinrichting. De weg is enkel bestemd voor lokaal bestemmingsverkeer.</p> <p>Langs de wegen komt zo veel mogelijk kwaliteitsvol groen. We doelen vooral op bomen van eerste grootteorde die zowel boven- als ondergronds voldoende ruimte krijgen. 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 ontsluitingsweg met nabestemming parkzone (Z7)

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 uitgebrouwen 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. We koppelen de realisatie aan de voorlopige oplevering van de werken voor de aanleg van de nieuwe weg.</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 'parkzone' 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 zone Z3b stopgezet worden. > In deelzone Z7b gaat de nabestemming in van zodra de nieuwe ontsluitingsweg doorheen Z3c is gerealiseerd. > In deelzone Z7c gaat de nabestemming in van zodra de huidige bedrijfsactiviteiten op de aanpalende percelen in zones Z3d en Z3e stopgezet worden en de nieuwe ontsluitingsweg doorheen Z3e is gerealiseerd.

Enkel niet-gemotoriseerd verkeer en noodverkeer zullen nog gebruik kunnen maken van de wegenis. Op het einde van de nieuwe weg door deelzone Z3c maken we nog een uitzondering om keren mogelijk te maken op deze doodlopende weg en de dwarsstra(a)t(en) uit de aanpalende deelzone Z1d uit het RUP Oude Dokken te kunnen ontsluiten.

Enmaal de nabestemming ingaat, zijn de inrichtingsvoorschriften van de zone voor park van toepassing, mits onderstaande uitzonderingen. De aanleg van ontsluitingswegen voor noodverkeer is expliciet toegelaten in deze zone. In zone Z7b is de aanleg van een keerpunt, al dan niet in combinatie met een extra ontsluitingsweg in de strook tussen de oost-westgerichte ontsluitingsweg en de zuidelijke parkstrook in deelzone Z3c toegelaten.

4.8. Zone voor park (Z8)

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 bedrijvsite van Christeyns nemen we mee op in deze zone.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Aan de bestaande verwarmingsinstallatie zijn nog beperkte herstel- en onderhoudswerken mogelijk. Bij nieuwbouw of grondige renovatie moet de installatie binnen de zone voor stedelijk wonen worden ondergebracht of moet een alternatief worden gezocht (bv. onder de vorm van een warmtenet). > De Fjordenstraat zal enkel nog dienen voor noodverkeer en niet-gemotoriseerd verkeer. De ruimte wordt onthard en ingericht als toegang voor het achterliggende Scandinaviëpark. > Het deel van de blusvijver dat in de zone park ligt, wordt mee overgedragen naar openbaar domein en toegevoegd aan het park. 	<p>Deze zone is bestemd als park.</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>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.</p> <p>Constructies voor het organiseren van grootschalige buitenactiviteiten zijn niet toegestaan, tenzij het gaat om wegneembare constructies voor tijdelijke evenementen met een lage frequentie en volgens draagkracht van het park en met respect voor de Seveso-richtlijnen.</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> <p>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.</p> <p>Constructies voor het organiseren van grootschalige buitenactiviteiten zijn uitgesloten.</p>

4.9. Reservatiestrook (in overdruk)

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>We duiden een reservatiestrook aan voor het verbreden van de Afrikalaan. De Afrikalaan is op vandaag 25 m breed. Uit onderzoek blijkt dat deze breedte niet voldoende is om de toekomstige rol van de weg op te vangen.</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 2 X 2 – profiel , in 	<p>Deze strook geldt als reservatiestrook voor het uitvoeren van de nodige werken in functie van de verbreding en heraanleg van de Afrikalaan. De reservatiestrook vervalt na heraanleg van de weg.</p>

combinatie met de vereiste groenstructuur en infrastructuur voor openbaar vervoer, fiets- en voetgangers, is een breedte van 30 m vereist.

- > Het deel ten noorden van de Verapazrotonde verbindt de stadsring met het Vlaams hoofdwegennet. Om de doorstroming te garanderen is ook hier 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.

4.10. Groenbuffer (in overdruk)

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

4.11. 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.

4.12. Groenscherm (in overdruk)

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

4.13. Gebied waarin wonen enkel mogelijk is onder de vorm van sociale woningen en budgethuurwoningen (in overdruk)

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

4.14. Gebied waarin enkel verweefbare bedrijven, kantoren, wegenis en groene ruimten zijn toegestaan (in overdruk)

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

4.15. Zone voor park (in overdruk)

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

4.16. Erfgoedobject (in overdruk)

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

4.17. Hoogspanningslijn (in overdruk)

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
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.	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 o.m. 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).

4.18. Hoogteaccent in hoogbouw (indicatief)

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

4.19. Ontsluitingsweg (indicatief)

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Zie toelichting bij inrichtingsvoorschriften Z3 en Z2.	Zie inrichtingsvoorschriften Z3 en Z2.

4.20. Fiets- en voetgangersverbinding (indicatief)

4.20.1. Bestemming

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>De verbinding sluit de woonomgeving van de Scandinaviëstraat op een veilige en comfortabele wijze aan op de parken en het netwerk van fiets- en voetgangersverbindingen aan de overzijde van de Afrikalaan.</p>	<p>Deze indicatieve aanduiding geeft aan dat in de onmiddellijke omgeving een verbinding voor fietsers en voetgangers moet aangelegd, onderhouden en beheerd worden. De verbinding moet binnen een zone van maximaal 30 m ten opzichte van de aanduiding op grafisch plan komen.</p> <p>De verbinding is bestemd voor fietsers en voetgangers. Ander verkeer is enkel toegelaten voor onderhoud en noodsituaties.</p>

4.20.2. Inrichting

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<p>Als de Afrikalaan verbreedt, dient de huidige voetgangersoversteek vervangen te worden door een ongelijkvloerse kruising onder de vorm van een brug of tunnel voor voetgangers of fietsers. Naast het comfort en de (sociale) veiligheid voor fietsers en voetgangers dient voldoende aandacht besteed aan de inpassing van de brug of tunnel in zijn omgeving.</p>	<p>De grafische aanduiding is een overdruk over de voorziene grondkleur. De kruising ter hoogte van de zone voor bovenlokale wegen (Z5) moet ongelijkvloers worden uitgevoerd. De minimale breedte is 4 m, exclusief veiligheidszone. Bochten, hellingen en veiligheidszones zijn afgestemd op veelvuldig en intensief fietsverkeer en de geldende ontwerpprincipes. De gebruikte materialen bieden een hoog comfort voor de gebruikers en zijn in harmonie met de inrichting van de omgevende ruimte.</p>