



RUP Kievit II wijziging

Stedenbouwkundige voorschriften | voorontwerp

maart 2018

COLOFON

Projectregisseur	Tom Leenders
Regisseur stadsprojecten	Filip Smits
Directeur Ruimte	Katlijn Van der Veken
Secretariaat	Stadsontwikkeling, afdeling Ruimte Den Bell, Francis wellesplein 1, 2018 Antwerpen Tel +32 3 338 23 39 ruimtelijkeplanning@stad.antwerpen.be
Extern projectteam	SWECO Raïssa Bratkowski Kristien Mariën Els Creemers

INHOUDSOPGAVE

1	ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	4
1.1	Afstemming categorieën van gebiedsaanduiding	4
1.2	Overgangsmaatregelen	4
1.3	Werken van algemeen belang	4
2	BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN	5
	Artikel 1. Zone voor Centrumfuncties (Ce)	5
	Artikel 2. Bouwzone (in overdruk).....	7
3	TERMINOLOGIE.....	9

1 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

1.1 Afstemming categorieën van gebiedsaanduiding

In volgende tabel wordt aangegeven in welke categorie de bestemmingszone uit voorliggend RUP valt:

Categorieën Vlaams gewest	Bestemmingszones stad Antwerpen
Categorie 1. wonen	Art 1. Zone voor Centrumfuncties (Ce)

1.2 Overgangsmaatregelen

In afwachting van een bouwproject voor de bouwzones zoals bepaald in het RUP, zijn verbouwingen van hoofdzakelijk vergunde constructies toegelaten.

In afwachting van een bouwproject voor de bouwzones in het gebied kunnen de bouwzones eveneens worden ingericht als openbare ruimte.

1.3 Duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen

De opbouw en afwerking van gebouwen en overige constructies moet duurzaam en degelijk zijn. De architectuur van de gebouwen en constructies moet een hoge beeldkwaliteit hebben en hedendaags zijn. Het gebruik van duurzame, esthetisch en architectonisch verantwoorde materialen is verplicht.

Op het vlak van oriëntatie, gevelopbouw en isolatie worden de nodige maatregelen genomen om de negatieve effecten ten gevolge van luchtverontreiniging en de geluidsbelasting te minimaliseren.

1.4 Werken van algemeen belang

De aanleg van nutsleidingen, noodzakelijke infrastructuur van openbaar nut en/of de oprichting van noodzakelijke constructies van openbaar nut wordt overal binnen het plangebied toegestaan. De noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen worden aangetoond en moet verantwoord worden bij de vergunningsaanvraag.

De inplanting, het uitzicht en het volume moet afgestemd zijn op de inrichtingsvoorschriften van de betreffende zone. De realisatie van werken van algemeen belang mag de bestemming van de betreffende zone niet hinderen.

2 BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1. Zone voor Centrumfuncties (Ce)

1.1 Bestemming

Het gebied is bestemd voor wonen, kantoren en diensten, handel, bedrijven, horeca, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare en private groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

1.2 Inrichting

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de impact op het in het gebied of in de omgeving gelegen onroerend erfgoed;
- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid.

In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van bestaande wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

In het gebied worden 2 bouwzones aangeduid (artikel 2 – aanduiding in overdruk). Met uitzondering van de bouwzones kan in het gebied voor stedelijke activiteiten niet gebouwd worden.

De delen van het gebied voor stedelijke activiteiten die niet worden bebouwd, moeten ingericht worden als groene ruimte. In deze ruimte zijn volgende functies mogelijk:

- groenaanleg;
- wegen en paden in functie van langzaam verkeer;
- pleinen;
- speelruimten;

- ruimte voor laad- en losbewegingen;
- terrassen;
- bestaande wegen
- noodzakelijke evacuatiewegen.

Er mogen maximaal 107 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Deze parkeerplaatsen worden gelijkmatig verdeeld over de twee bouwzones evenredig met de maximaal toegelaten bbvo per bouwzone (86 plaatsen voor bouwzone I en 21 plaatsen voor bouwzone IIa). Parkeerplaatsen mogen uitsluitend volledig ondergronds worden aangelegd en enkel worden ontsloten via de bestaande in- en uitrit van de ondergrondse parking in de Van Immerseelstraat.

Ondergrondse constructies kunnen worden toegestaan buiten de contouren van de bouwzones.

De publieke ruimte wordt als één geheel ontworpen. Minimum 50 percent van de publieke ruimte heeft een doorwortelbare laag van minstens 1,5 meter en wordt ingericht als groene ruimte, in zoverre dit mogelijk is rekening houdend met bestaande en vergunde ondergrondse constructies en leidingen.

Het voorzien van bovengrondse parkeergelegenheid is niet toegelaten.

De bouwzones en de groene ruimte dienen ontworpen te worden als één geheel. Bij vergunningsaanvragen in functie van de ontwikkeling van een bouwzone of van de groene ruimte wordt een inrichtingsstudie gevoegd.

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het plangebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het plangebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van de vergunningsaanvraag. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt en voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

Artikel 2. Bouwzone (in overdruk)

Twee bouwzones zijn in overdruk aangeduid op het grafisch plan.

Met het oog op ruimtelijke kwaliteit worden volgende kwaliteitsprincipes vooropgesteld:

- bouwzone I moet als geheel worden ontwikkeld;
- de contour van de bouwzones vormt de verplichte bouwlijn voor de eerste 4 bouwlagen behalve waar 2 bouwzones aan elkaar grenzen;
- de maximale bouwhoogte van de gebouwen bedraagt 46 meter;
- de maximaal te realiseren bruto bovengrondse vloeroppervlakte (bbvo) bedraagt 16.500 m² voor bouwzone I en 4.000 m² voor bouwzone IIa;
- elke gevel wordt ontworpen als zijnde een voorgevel behalve waar 2 bouwzones aan elkaar grenzen.
- In de gevel van bouwblok I gericht naar het Kievitplein (noordelijke gevel) is inwendig verlichte niet-zaakgebonden publiciteit toegelaten in zoverre deze geïntegreerd is in de gevel, van hoogtechnologisch niveau is, de grootte ervan in overeenstemming is met de totale gevel en de publiciteitsinrichting geen negatieve invloed heeft op het nuttige gebruik van de achterliggende ruimten;
- in bouwzone IIa mogen palend aan de spoorweg geen opengaande delen noch terrassen voorzien worden;
- er moet bijzondere aandacht worden besteed aan de esthetiek en kwaliteit van de architectuur;
- minimaal 50% van de gelijkvloerse bruto vloeroppervlakte van gebouwen moet ingericht en gebruikt worden als publieke toegankelijke inrichtingen die bijdragen aan de levendigheid van het straatbeeld. In bouwzone IIa kan dit minimumpercentages worden opgeheven ten voordele van een maatschappelijk programma. In bouwblok I is het eveneens toegestaan om deze oppervlakte in te richten en te gebruiken als commerciële ruimte. Individuele commerciële ruimtes van meer dan 1.000 m² bruto vloeroppervlakte zijn niet toegelaten;
- in elke bouwzone moet minimaal 50% van de bbvo worden ingericht en gebruikt als kantoren. In bouwzone IIa kan het minimumpercentage kantoren worden opgeheven ten voordele van een maatschappelijk programma;

- in elke bouwzone moet minimaal 30% van de bbvo worden ingericht en gebruikt als woning of transformeerbaar zijn tot woningen met de mogelijkheid om een gedifferentieerd woningaanbod te creëren. Dit impliceert dat er geen stabiliteitswerken noch aanpassingen aan gevelopeningen nodig zijn voor de beoogde transformatie (van een andere functie naar appartementen) en dit zowel voor de toegang tot het gebouw, de interne circulatie als voor de ingebruikname van de verschillende wooneenheden.

3 TERMINOLOGIE

Bedrijf

Activiteiten van een vennootschap of een eenmanszaak beperkt tot handel, dienstverlening, uitoefenen van een ambacht of industriële activiteiten.

Bouwlijn

De bouwlijn is de lijn die bepaalt waar de voorgevel van een gebouw moet komen.

Bruto bovengrondse vloeroppervlakte (bbvo)

Zie Vloeroppervlakte.

Diensten

Als diensten worden beschouwd de dienstverrichtingen welke gewoonlijk tegen vergoeding geschieden. De diensten omvatten met name werkzaamheden:

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

Gelijkvloers

Onderste bouwlaag van een gebouw, gelegen boven de pas van het maaiveld. Een ruimte die voor een gedeelte bovengronds en voor een gedeelte onder het maaiveld ligt, wordt gedefinieerd als een kelder.

Gemeenschapsvoorziening

Niet-commerciële voorzieningen van een publiekrechtelijke partij en/of instelling(en) die het algemeen nut dienen en geen winstbejag nastreven.

Gevel

Buitenmuur van een gebouw met uitzondering van de scheidsmuur.

Handel

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

Hoofdzakelijk vergund

Een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:

- a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft,
- b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.

Horeca

Verzamelnamen voor cafés, restaurants, hotels en andere kamergelateerde toeristische logies.

Kantoor

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

Publiek (adj)

Voor iedereen toegankelijk.

Recreatieve voorzieningen

Faciliteiten ten behoeve van activiteiten gericht op spel, sport, ontspanning en cultuur inclusief verblijfsrecreatie.

Socio-culturele inrichtingen

Museum, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking,
..

Vloer

Bodem van een vertrek of een andere ruimte en het vlak daarvan.

Vloeroppervlakte

De vloeroppervlakte dient te worden onderscheiden in bruto-vloeroppervlakte, constructie-oppervlakte en netto-vloeroppervlakte. De vloeroppervlakte dient beschouwd te worden als zijnde de vloer-terreinindex (V/T) aangezien de vloeroppervlakte samen met de afbakening van de ruimte waarbinnen deze gerealiseerd mag worden, zoals bepaald in het RUP, resulteert in de V/T.

- **Bruto bovengrondse vloeroppervlakte (bbvo)**

De bruto bovengrondse vloeroppervlakte van een gebouw is de som van de bruto-vloeroppervlakte van alle vloerniveaus met uitzondering van de bruto-vloeroppervlakte van vloerniveaus of delen van vloerniveaus lager dan 70 cm onder de pas van het aangrenzend straatniveau, tenzij het verblijfsruimten, badkamers, toiletten, handelszaken, restaurants of cafés betreft.

- **Bruto-vloeroppervlakte (bvo)**

De bruto-vloeroppervlakte van een gebouw is de som van de bruto-vloeroppervlakten van alle vloerniveaus. Vloerniveaus zijn bij voorbeeld verdiepingen, geheel of gedeeltelijk in de grond, verdiepingen boven de grond, verdiepingen voor installaties, dakverdiepingen, zolders. De bruto-vloeroppervlakte van ieder vloerniveau volgt uit de buitenomtrek van aan het gebouw begrenzend bouwdeelen op vloerhoogte. Hierbij zijn de buitenvlakken van de begrenzingen bepalend. De oppervlakte van trappen, liften en installatieschachten dienen op elk vloerniveau tot de bruto-vloeroppervlakte te worden gerekend.

Niet tot de bruto-vloeroppervlakte moeten worden gerekend de oppervlakten van:

- uitstekende delen van de buitenwand kleiner dan 0,50 vierkante meter;
- nissen aan de buitenzijde van het gebouw groter dan 0,50 vierkante meter;
- uitwendige vrijstaande kolommen kleiner dan 0,50 vierkante meter;
- schalmgaten en vides groter dan 4,00 vierkante meter;
- holle ruimten of kruipruimten tussen het maaiveld en de onderzijde van het gebouw;
- kruipkelders, tenzij deze volledig geconstrueerd zijn en deel uitmaken van het gebouw met een hoogte van ten minste 1,50 meter;
- (dak-)terrassen en daken;
- open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw.

Verbouwen

Wijzigen van een bestaand bouwwerk, het anders bouwen ervan zonder dat het volledig wordt afgebroken of heropgericht. Het gebeurt binnen het bestaande bouwvolume of met

volumevermindering. Het is een wijziging van het bouwwerk waarbij minstens 60% van de bestaande buitenmuren moeten blijven staan.

Verdieping

Bouwlaag boven het gelijkvloers.

Wonen

Huisvesting van een gezin en alle andere vormen van huisvesting inclusief studentenhuisvesting, zorgwonen (woning voor mensen die zorg nodig hebben maar zelfstandig kunnen wonen, in de nabije omgeving van een zorginstelling) en dergelijke meer.

Woning

Ruimte bedoeld voor huisvesting conform de vigerende bepalingen en sectorale regelgeving van toepassing op wonen (onder meer met betrekking op brandveiligheid en toegankelijkheid).

RUP Kievit II wijziging

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Opgemaakt door de afdeling ruimte Antwerpen,

Filip Smits

regisseur stadsprojecten

