

Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Ringpark Zuid' In Antwerpen

Bijlage II. Stedenbouwkundige voorschriften

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Ringpark Zuid' ligt op grondgebied van de stad Antwerpen.

Dit document is **bijlage II**: de '**Stedenbouwkundige voorschriften**'

Het RUP bestaat uit volgende documenten:

- Bijlage I. Verordenend grafisch plan
- **Bijlage II. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften**
- Bijlage IIIa. Toelichtingsnota – tekst
- Bijlage IIIb. Toelichtingsnota – kaarten
- Bijlage IV. Register met de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie
- Bijlage V. Plan-MER
- Bijlage VI. Beslissing over het RVR
- Bijlage VII. Nota flankerend beleid

De elementen m.b.t. de watertoets zijn geïntegreerd in het plan-MER.

Het plan-MER bevat eveneens een passende beoordeling en verscherpte natuurtoets.

De ontwerpers,

Filip HENDRICKX

Peter DAVID

Artikel 0. Algemene bepalingen.

Artikel 0.1: Wijze van meten

- Bebouwingspercentage of bebouwingsindex: een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de minimum of maximum totaal bebouwde oppervlakte binnen de zonering aangeeft dat mag worden bebouwd ten aanzien van desbetreffende totale zoneringsoppervlakte.
- Bouwhoogte: de bouwhoogte wordt loodrecht gemeten van de kroonlijsthoogte tot het maaiveld.
- Kroonlijsthoogte: hoogte van een gebouw die gemeten wordt van het maaiveld tot de bovenkant van de deksteen of kroonlijst.
- Bebouwde oppervlakte: de aan de buitenzijde van het gebouw gemeten oppervlakte van de gelijkvloerse bouwlaag, inclusief de delen die overbouwd zijn door hoger gelegen bouwlagen. Overdekte ruimten die afsluitbaar zijn zoals veranda's worden meegerekend. Overdekte ruimten die niet afsluitbaar zijn zoals een speelplaats met overkapping worden niet meegerekend.
- Verhardingspercentage: een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de oppervlakte binnen de zonering aangeeft die verhard is inclusief de totale bebouwde oppervlakte en alle ondergrondse constructies zoals parkeergarages, ten aanzien van desbetreffende totale zoneringsoppervlakte.
- Bruto-vloeroppervlakte van een gebouw: 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.
- Hoogteaccent: een incidenteel gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing, dat dient als markering en/of oriëntatiepunt van een bijzondere plek in een wijk of buurt.
- Netto-vloeroppervlakte: De netto-vloeroppervlakte van een gebouw is de vloeroppervlakte gemeten tussen de begrenzend bouwdeelen. Ze wordt berekend als het verschil van de bruto-vloeroppervlakte en de constructieoppervlakte. Enkel de vloeroppervlakte gelegen in een zone met een minimale plafondhoogte van 2,60 meter en/of de vloeroppervlakte van een bewoonbare zolder komt hierbij in aanmerking.
 - Tot de netto-vloeroppervlakte behoren ook:
 - de vloeroppervlakten ingenomen door leidingen, radiatoren en andere verwarmingselementen, kastenwand en dergelijke;

- de oppervlakten ingenomen door deuropeningen, vensternissen, uitsparingen en nissen in de verticaal opgaande bouwdelen, zolang de vloeroppervlakte die ze creëren groter is dan 0,50 vierkante meter;
- De niet-dragende wanden.

Niet tot de netto-vloeroppervlakte behoren:

- de vloeroppervlakten ingenomen door schouwen, kolommen, leidingkokers;
 - verblijfsruimten, waarvan de in aanmerking te nemen netto-vloeroppervlakte kleiner is dan 4,00 vierkante meter;
 - niet bewoonbare kelder en –zolder;
 - oppervlakte onder schuine daken met een vrije hoogte minder dan 1,80 meter;
 - borstweringen van terrassen;
 - autostalplaatsen en fietsstalplaatsen.
- Vloer-terrein-index (V/T-index): de verhouding van vloeroppervlakte ten opzichte van desbetreffend terrein (zoning); als vloeroppervlakte worden alle vloeren van binnenruimten meegerekend, buitenkant muur, met uitzondering van kelders, ondergrondse parkeergarages. Verhardingen van buitenruimten en/of overdekte buitenruimten worden niet meegerekend.

Artikel 0.2: Gehanteerde begrippen

- Bestemming: de bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt.
- Detailhandel: het leveren van fysieke goederen voor persoonlijk gebruik aan de consument. De detailhandel is de laatste schakel van de distributieketen die loopt van fabrikant tot consument. Ook het opslaan daarvan op de plaats van verkoop of op de plaats van levering behoort tot detailhandel.
- Categorieën van kleinhandelsactiviteiten: categorieën vastgelegd in het decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid van 29 juli 2016:
 - verkoop van voeding;
 - verkoop van goederen voor persoonsuitrusting;
 - verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw;
 - verkoop van andere producten.
- Gemeenschapsvoorzieningen: dit zijn dienstverleningen met een openbaar karakter: het betreft onder meer alle vormen van onderwijs (van kleuter, lager tot hoger, van dag tot avondonderwijs, ...), cultuur en erediensten (museum, cultureel centrum, tentoonstellings- en congresruimten, bibliotheek, ...), overheidsdiensten (politie, administratie, opslag, bescherming, nutsvoorzieningen, ...), verzorging (polyklinieken, materniteiten, ziekenhuizen en bijbehorende diensten, bejaardentehuizen, seniorenhuisvesting, serviceflats ...), sport, openbaar vervoer en recreatieve voorzieningen.
- Hoofdgebouw: het gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
- Inrichtingsstudie: De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is en wat mogelijk nog gerealiseerd kan worden binnen de bestemmingszone.
- Perceel: een aaneengesloten al dan niet bebouwd stuk grond. Op het plan zijn de percelen aangeduid zoals weergegeven op het kadasterplan.
- Perceelsgrens: een grens van het (bouw)perceel. De op plan aangeduide perceelsgrenzen zijn deze van het kadasterplan dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De perceelsgrenzen kunnen door middel van herverkavelingen steeds aangepast worden.

- Verdieping: indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf de bovenkant van de gelijkvloerse bouwlaag.
- Verharding de oppervlakte waarvan de aard en/of toestand van het bodemoppervlak gewijzigd is door het aanbrengen van artificiële, (semi-)ondoorlaatbare materialen van gebouwen, wegen, parkings ondergrondse constructies zoals parkeergarages ..., waardoor essentiële ecosysteemfuncties van de bodem verloren gaan.
- Zone: een op het grafisch plan aangegeven vlak met éénzelfde bestemming.
- Natuurtechnische milieubouw: Werken volgens de principes van natuurtechnische milieubouw (NTMB) betekent nadenken hoe aan bouwtechnische vereisten (bescherming tegen erosie, wering van golfslag, stevigheid, ...) kan voldaan worden via materialen die kansen bieden aan natuurontwikkeling. Dit betekent bijvoorbeeld waar mogelijk kiezen voor waterdoorlatende materialen, voor materialen waar gemakkelijk planten kunnen doorgroeien, materialen die afbreekbaar zijn nadat ze hun erosiewerende werking waargemaakt hebben en de vegetatie het overneemt. Natuurtechnische milieubouwmaterialen zijn materialen die aan deze functionaliteit voldoen en die in NTMB-werken (bijvoorbeeld aan oevers) worden gebruikt.

Artikel 0.3: Bepalingen in verband met het waterbeleid

Een integraal waterbeheer wordt nagestreefd. De focus ligt eerst op het vermijden van afstroming, vervolgens hergebruik, dan op infiltratie en pas nadien op het afvoeren van water.

Het regenwater moet, indien technisch mogelijk, aangesloten worden op de waterloop, het afvalwater moet worden aangesloten op de openbare riolering. Voor het waterbeheer moet er rekening gehouden worden met de richtlijn gewijzigde afstromingshoeveelheid en de ter zake geldende wetgeving.

Om geen bijkomend afvoerdebiet te laten ontstaan door het omzetten van onverharde oppervlakte in verharde ondoordringbare oppervlakten moet binnen het plan de nodige ruimte voorzien worden voor waterinfiltratie en/of waterberging. Lokaal afstromend hemelwater van bestaande en nieuwe verharde oppervlakten moeten maximaal afwateren naar open infiltratievoorzieningen. De dimensionering ervan moet aangepast worden aan de totaal aangesloten verharde oppervlakte. Hieraan kan enkel voorbijgegaan worden indien aan de hand van een haalbaarheidsstudie blijkt dat afkoppelen van de bestaande verharding niet mogelijk is.

Bij het uitvoeren van bergings- en infiltratiemaatregelen wordt voor nieuwe structuren gekozen voor open waterstructuren zoals grachten, vijvers, wadi's, ... of voor de opvang in ondergrondse tanks voor hergebruik. De terzake geldende wetgeving m.b.t. het integraal waterbeleid, bescherming van de waterkwaliteit en de afvoer van hemelwater en afvalwater zullen strikt worden gerespecteerd.

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van het gebied, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden, het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructures tegen overstroming zijn toegelaten voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

De in de overige artikels genoemde werken, handelingen en wijzigingen dienen verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en moeten een minstens neutrale waterbalans hebben.

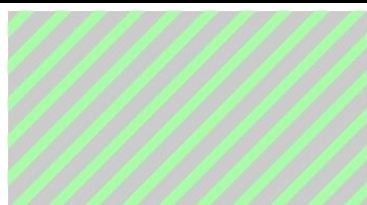
Artikel 0.4: Bepalingen in verband met openbare nutsvoorzieningen

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.

Artikel 0.5: Bepalingen in verband met de toepassing van duurzame materialen en bouwtechnieken

Alle nieuwbouw-, vernieuwbouw- of verbouwwerken moeten op een duurzame wijze uitgevoerd worden. De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of wordt voldaan aan volgende criteria:

- Zorgvuldig ruimtegebruik, minimaliseren ruimtelijke impact;
- Gebruik van duurzame bouw- en aanlegmaterialen;
- Waterhuishouding volgens het concept van 'afstroming vermijden- hergebruik - vasthouden- bergen-afvoeren', waarbij prioriteit uitgaat naar het hergebruik van hemelwater, vervolgens infiltratie en tot slot buffering met vertraagde afvoer;
- Waterveilig bouwen;
- Nieuwbouw moet verplicht aansluiten op het warmtenet in zoverre een warmtenet aanwezig is en indien warmtelevering is gegarandeerd. Het warmtenet voorziet in ruimteverwarming en warm tapwater.
- Weldoordachte openbare verlichting, met aandacht voor de ecologische impact, het terugdringen van lichtvervuiling en lichtverstrooiing en duurzaam energieverbruik.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut'.

Artikel 1.1 Ringpark Zuid

Dit gebied is bestemd voor een **Ringpark**.

Dit gebied is evenwaardig bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken; als voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van de weginfrastructuur R1, A112, Singel, verlengde van de Leien, Generaal Armstrongweg, spoorlijn, de openbaar vervoersas Emiel Vloorsstraat, Kolonel Silvertopstraat, Brederodestraat-Brusselstraat, tramboulevard en aanhorigheden. De inrichtingslocaties van de weginfrastructuur en aanhorigheden zijn beperkt tot binnen de afbakeningslijn ringinfrastructuur (art. 1.2). Dit gebied heeft een ecologische en sociale functie.

Voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van park(en) in dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw en landschapzorg nevensgeschikte functies. Ondersteunend aan de parkfunctie zijn bijkomend enkel recreatie en café/restaurant (reca) toegelaten, allen beperkt in impact en intensiteit met uitzondering van de overdrukzone 1.3 'Gebied voor voor openbare sport-, recreatie- en jeugdinfrastructuur'.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische erfgoedwaarden, de horticulturele waarden, de landschapswaarden en de natuurwaarden in het gebied bewaard blijven en de sociale functie ervan niet geschaad wordt. De inrichting van de ondersteunende functies dient maximaal in het landschap en parkinfrastructuur geïntegreerd te worden.

In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden 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.

De nodige geluidsschermen, bermen en diffractoren kunnen eveneens aangelegd worden. De geluidsschermen dienen landschappelijk ingepast/ingekleed te worden.

Indien er een tunnelmond zal gerealiseerd worden, moeten ter hoogte van de tunnelmond maatregelen voorzien worden om de negatieve luchteffecten ter hoogte van de tunnelmond te milderen.

Er dient minimaal een waterbuffering met een volume van 10.000 m³ te worden voorzien.

Bij een vergunningsaanvraag wordt **een inrichtingsstudie voor het geheel van het ringpark** 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. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:

- Hoe de **infrastructuur en de parkomgeving maximaal geïntegreerd** worden op een kwalitatieve manier, alsook een ruimtelijke en functionele versterking betekenen voor de omgeving;
- Hoe de **langzame verkeersinfrastructuur** binnen dit gebied zodanig wordt aangelegd dat een optimale aansluiting met het fiets- en voetgangersnetwerk in de omgeving naar continuïteit en veiligheid wordt bekomen. Minimaal volgende infrastructuur voor langzaam verkeer moet gerealiseerd worden:
 - o Een noord-zuid verbinding doorheen het ringpark om de wijken binnen en buiten de ringinfrastructuur te verbinden met elkaar, waarbij maatregelen dienen voorzien te worden om de blootstelling voor de zachte weggebruikers te verminderen.
 - o Singelfietspad, fietspad dat de Singel volgt, minstens kruisend met het verlengde van de Leien;
 - o Ringfietspad met ongelijkvloerse kruising aan de Kolonel Silvertopstraat, het verlengde van de Leien, Kielsbroek, spoor en d'Herbouvillekaai, en met aansluiting naar de Scheldekaaien, de Scheldebrug en het Kaaienfietspad. Het Ringfietspad is een fietssnelweg met een streefbreedte van 6m en een minimale breedte van 4m.
 - o Een pad tussen de tunnelmond van Bolivartunnel en het Justitiepaleis, kruisend met het verlengde van de Leien.
- Hoe de **hemelwateropvang en -afvoer** worden georganiseerd en waar eventuele waterberging wordt gecompenseerd. Er wordt maximaal ingezet op (decentrale) infiltratie, buffering en vertraagde afvoer;
- De **eventuele impact** op vlak van geluid, trillingen en luchtkwaliteit en hoe dit tot technisch tot een minimum wordt beperkt. Voor zover dit ruimtelijk wenselijk en technisch haalbaar is, dient voldoende geluidbuffering voorzien te worden op locaties met intensievere betreding en rustplaatsen, waarbij de buffering maximaal uit natuurlijke obstakels bestaat. Bij de inrichting van rustplaatsen dienen de geluidsniveaus voldoende laag te zijn;
- Hoe de **natuurwaarden** geïntegreerd worden binnen het geheel van het ringpark. Voor zover dit ruimtelijk wenselijk en technisch haalbaar is, worden bestaande groenelementen behouden. Minimaal volgende ecologische verbindingen dienen gerealiseerd te worden:
 - o Continue ecologische verbindingen doorheen het hele plangebied tussen de ecologische corridor Bluegate enerzijds en Ringpark Groene vesten anderzijds:
 - langsheen de spoorweg, zowel ten noorden als ten zuiden;
 - langsheen de R1/ Generaal Armstrongweg, zowel ten noorden als ten zuiden;
 - langsheen de promenade/ Ringfietspad.
 - o Continue ecologische verbindingen doorheen het hele plangebied tussen (park) Nieuw Zuid intramuros enerzijds en het Kiel(park) extramuros anderzijds;

- via de Konijnenwei en langsheen de opeenvolgende kunstwerken van de Kolonel Silvertopstraat;
- via een nieuwe parkbrug over het verlengde van de Singel, het spoor, de R1 en de Generaal Armstrongweg en vervolgens doorheen de campussite ter hoogte van de August Leyweg.
- Een continue ecologische verbinding specifiek voor natte natuur tussen De Houwer enerzijds en Mastvest anderzijds:
 - langsheen de noordzijde van de Emiel Vloorsstraat en Kolonel Silvertopstraat, via de kap Jan De Voslei.
- Hoe **cultuurhistorische waarden**, waarvan minstens archeologische resten, voor zover dit ruimtelijk wenselijk en technisch haalbaar is, geïntegreerd worden binnen het geheel van het ringpark.
- Hoe de **verharding en het ruimtebeslag** binnen het geheel van het ringpark tot het strikt minimale beperkt wordt.
- **Visuele en landschappelijke buffering**

De inrichtingsstudie bevat een maaibeheerplan dat de gebieden onder natuurbeheer aanduidt en waarin een optimaal beheer wordt nagestreefd in functie van de natuurwaarden.

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



(aanduiding in overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 1.2 Afbakeningslijn ringinfrastructuur

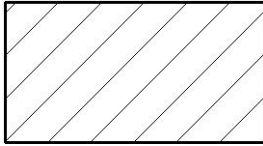
Deze grenslijn bakent de maximale inrichtingslocaties af van

- de weginfrastructuur R1, Singel, het verlengde van de Leien, Generaal Armstrongweg en A112, de openbaar vervoersas Emiel Vloorsstraat, Kolonel Silvertopstraat, Brederodestraat-Brusselstraat, kruisende en parallelle infrastructuren, de bestaande spoorlijn, tram-en busboulevard en aanhorigheden.
- de aanleg, het functioneren en de aanpassing van de ongelijkvloerse weginfrastructuur, waarvan minstens de Jan de Voslei en -tunnel, Kennedytunnel, Bolivartunnel en aanhorigheden.

Daarnaast zijn alle handelingen met het oog op de buffers, ecologische verbindingen, kruisende en parallelle infrastructuren, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerken en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten, voor zover daarbij gebruik gemaakt wordt van de technieken van natuurtechnische milieubouw.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, het functioneren en de aanpassing van verkeers- en vervoersinfrastructuur niet in het gedrang worden gebracht.

Aanvragen voor een omgevingsvergunning in het gebied binnen deze afbakeningslijn, worden voor advies voorgelegd aan de betrokken beheerder van de weginfrastructuur



(aanduiding in overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 1.3 Gebied voor openbare sport-, recreatie- en jeugdinfrastructuur

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren en de inrichting van openbare sport-, recreatie- en jeugdinfrastructuur. De inrichting van de ondersteunende infrastructuur dient maximaal in het landschap en parkinfrastructuur geïntegreerd te worden.

De samengevoegde oppervlakte van bebouwing en verharding mag niet meer bedragen dan 50 % van de zoneringsoppervlakte.

De volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn uitgesloten:

- Sporthallen en overdekte stadia;
- Parkeervoorzieningen;
- Lawaaisporten;
- Infrastructuur voor nachtactiviteiten.



Dit gebied hoort bij de bestemmingscategorie 'gemeenschapsvoorzieningen – nutsvoorzieningen'

Artikel 2 Station Antwerpen-Zuid

Het gebied is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen gerelateerd aan het functioneren van het multimodaal overstappunt 'Station Antwerpen-Zuid'.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten, waaronder een spoorstation, de weginfrastructuur R1, kruisende en parallelle infrastructuren, bestaande spoorlijn, tram- en busboulevard en aanhorigheden.

Behoudens de R1 en Singel zijn automobiliteit genererende functies uitgesloten.

Daarnaast zijn alle handelingen met het oog op de buffers, ecologische verbindingen, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten, voor zover daarbij gebruik gemaakt wordt van de technieken van natuurtechnische milieubouw.

Bij een vergunningsaanvraag wordt **een inrichtingsstudie voor het geheel van de bestemmingszone** 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. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:

- de integratie van de natuurwaarden;
- de realisatie van de noodzakelijke ecologische verbindingen parallel aan het treinspoor en de R1;

- de maximale landschappelijke inpassing en vergroening van de stationsomgeving;
- het beperken tot het strikt minimum van de verharding en het ruimtebeslag;
- de opvang en beheer van het hemelwater;
- het niet hypothekeren van toekomstige overkappingen van de R1.

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

SA

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen', subcategorie 'woongebied'

Artikel 3. Gebied voor stadsontwikkelingsprojecten

De zone is bestemd voor een combinatie van functies die typerend zijn voor een stedelijke omgeving. Toegelaten functies zijn wonen, economische functies, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen, groene en/of verharde openbare en private ruimten. Grootschalige detailhandelszaken moeten hoofdzakelijk de categorie van kleinhandelsactiviteit 'verkoop van voeding' aanbieden. Met grootschalige detailhandel worden winkels met minimale bruto-vloeroppervlakte van 1.500 m² en een netto-handelsoppervlakte van minimaal 1.000 m² bedoeld.

Niet toegelaten functies zijn:

- functies die omwille van hun intrinsiek hinderlijk en/of storend karakter niet verenigbaar zijn met de bestemming;
- functies met een hoog autoverkeergenererend profiel en/of een grote parkeerbehoefte;
- functies met overheersend gesloten gevels op maaiveldniveau.

Het gebied voor stadsontwikkelingsprojecten bestaat uit 3 deelgebieden, aangeduid op grafisch plan, waarvoor specifieke voorschriften gelden:

- stadsontwikkelingsproject A : Oude Singel
- stadsontwikkelingsproject B : Overkapping A112 (Jan De Voslei)
- stadsontwikkelingsproject C : Kolonel Silvertopstraat

Elk deelgebied op zich vormt een ruimtelijk samenhangend geheel. Het deelgebied wordt steeds in zijn totaliteit beoordeeld aan de hand van een inrichtingsstudie.

Parkeervoorzieningen dienen volgens cumulatief/gemengd gebruik ingericht te worden, waarbij de beschikbare parkeerplaatsen meervoudig gebruikt worden door afstemming met de parkeernoden van de functies. Het parkeeraanbod dient maximaal beperkt te worden.

De parkeergelegenheid voor alle voertuigen dient kwalitatief ingericht te worden met aandacht voor leveringen en onderhoud.

Het is verplicht om nieuwe daken van meldings- en vergunningsplichtige constructies aan te leggen als een groendak indien deze daken een helling hebben van minder dan 15° en een oppervlakte hebben van ten minste 20 m².

Aan dakopstanden, rond lichtkoepels, afvoerbuizen enzovoort moet eveneens een niet-brandbare strook van 30 cm aangebracht worden om branduitbreiding te beperken.

Voor daken groter dan 60 m² is maximaal 1/3de van de dakoppervlakte vrijgesteld van de verplichting een groendak te plaatsen indien op het dak een vergund dakterras aangelegd wordt. Voor daken kleiner of gelijk aan 60 m² is desgevallend tot 20 m² vrijgesteld van deze verplichting.

Indien op het dak energieopwekkende systemen geplaatst worden dan vervalt de verplichting om een groendak te plaatsen voor de oppervlakte die deze voorzieningen innemen op het dak.

De verplichting vervalt ook voor dat deel van de dakoppervlakte waarvan het regenwater wordt gerecupereerd voor hergebruik voor sanitaire doeleinden.

Voor platte daken of delen ervan die niet als groendak of dakterras worden ingericht, is een lichtkleurige dakbedekking verplicht.

Inrichtingsstudie

Bij vergunningsaanvragen binnen de deelgebieden wordt een inrichtingsstudie voor het hele deelgebied toegevoegd. 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.

Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:

- Ruimtegebruik en bouwdichtheid (de totale brutovloeroppervlakte en het programma);
- De ruimtelijke en verkeerskundige samenhang van het geheel en de integratie ervan binnen de omgeving, met voldoende aandacht voor functionele, verkeerskundige, ecologische en recreatieve verbindingen;
- De inrichting van het publiek domein en de relatie tot de private percelen (adres, toegang alle modi, sociale controle en groeninrichting, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen);
- Mobiliteitseffecten, om het autoverkeergenererend profiel en parkeerbehoefte te kunnen beoordelen;
- Uitwerking van de gevels op het maaiveld;
- Hoe de hemelwateropvang en -afvoer wordt georganiseerd en waar waterberging wordt gecompenseerd;
- Hittestress, droogte en luchtkwaliteit;
- Mogelijke schaduwhinder en windhinder;
- Mogelijke geluidhinder (van de gebouwen op de omgeving) én geluidsmilderende maatregelen (in functie van geluidshinder van de omgeving op de gebouwen)
- Aandacht voor duurzaamheid van materiaal en technieken, natuurinclusief bouwen, aanleg groendaken, circulair bouwen, waterveilig bouwen en hernieuwbare energie.
- Een ruimteboekhouding die inzicht geeft in het aandeel van de aanvraag binnen het geheel van het stadsontwikkelingsproject.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het deelgebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het deelgebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande, een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Specifieke voorschriften per deelgebied:

Stadsontwikkelingsproject A: Oude Singel

Het toegelaten bouwprogramma voor het deelgebied bedraagt maximaal 47.000 m² bvo.

Het toegelaten bouwprogramma kan verhoogd worden tot maximaal 75.000 m² bvo mits van de bijkomende bvo minimaal 40% gemeenschapsfuncties, sociaal en/of maatschappelijk programma wordt voorzien.

De aanvraag bevat minstens volgende verplicht te voorziene functies:

- gemeenschapsfuncties:
 - o minimaal 20% bvo ;
- economische functies:
 - o minimaal 10% bvo bedrijvigheid (economische functies exclusief detailhandel, verblijfs- en dagrecreatie, reca, kantoren en dienstverlening) met een totaal van maximaal 40% bvo economische functies;
- wonen

Minimaal de eerste 47.000 m² bvo van het deelgebied dient te worden voorzien in de overdrukzone artikel 3.2 'Prioritaire ontwikkelingszone', waardoor het zwaartepunt van de ontwikkeling ter hoogte van de multimodale knoop station Antwerpen-Zuid komt te liggen.

Aan de zijden van het Ringpark en de Brederodestraat wordt integraal ingezet op een levendig maaiveldniveau onder andere door maximaal open gevels te voorzien.

De bouwhoogte in het deelgebied bedraagt maximaal 25 meter kroonlijsthoogte. Bijkomend is maximaal één hoogteaccent toegelaten ter hoogte van de Brederodestraat, binnen de overdrukzone artikel 3.2 'Prioritaire ontwikkelingszone'. De toren moet een bijdrage leveren aan de beeldkwaliteit en verblijfskwaliteit en mag geen significant negatieve effecten teweegbrengen op vlak van windhinder, windgevaar, schaduwwerking en geluidsoverlast. De maximale bouwhoogte is beperkt tot 64m kroonlijsthoogte met de mogelijkheid tot één teruggetrokken verdieping.

De minimale afstand van de bouwlijn van alle nieuwe bebouwing binnen de bestemmingszone tot de bestaande bebouwing buiten de bestemmingszone, is de kroonlijsthoogte van de nieuwe bebouwing.

Het deelgebied wordt voor autoverkeer (exclusief noodvoertuigen) ontsloten door maximaal 1 erfontsluiting via de Brederodestraat. Het deelgebied heeft een autoluw karakter.

Bij het verwijderen van de parking op de Konijnenwei dienen de parkeerplaatsen voor buurtbewoners gecompenseerd te worden binnen het deelgebied of in nabijgelegen parkeergelegenheden.

De samengevoegde oppervlakte van verharding bedraagt maximaal 75% van het totale deelgebied.

In het deelgebied wordt, extra aan de reeds verplichte 25% onverharde ruimte, minimum 2.500m² aaneengesloten onverharde publieke ruimte (met inrichting) voorzien, deze ruimte kan niet ingezet worden voor de nodige waterinfiltratie en/of waterberging.

Stadsontwikkelingsproject B: Overkapping A112 (Jan De Voslei)

Het toegelaten bouwprogramma voor het deelgebied bedraagt maximaal 70.000m² bvo. De samengevoegde oppervlakte van verharding bedraagt maximaal 75% van het totale deelgebied.

De aanvraag bevat minstens volgende verplicht te voorziene functies:

- gemeenschapsfuncties: minimaal 15% bvo;
- economische functies: maximaal 25% bvo;
- wonen.

Aan de zijden van het Ringpark en de nieuwe kap Jan De Voslei wordt integraal ingezet op een levendig maaiveldniveau onder andere door maximaal open gevels te voorzien.

Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer mag enkel via de Jan De Voslei georganiseerd worden, uitgezonderd voor noodvoertuigen.

Stadsontwikkelingsproject C: Kolonel Silvertopstraat

Het toegelaten bouwprogramma voor het deelgebied bedraagt maximaal 10.000m² bvo. De samengevoegde oppervlakte van verharding bedraagt maximaal 75% van het totale deelgebied.

De gelijkvloerse verdieping van de bebouwing bevat uitsluitend publiek toegankelijke functies.

Ontsluiting voor autoverkeer rechtsreeks op de Kolonel Silvertopstraat is niet toegelaten, uitgezonderd voor noodvoertuigen.



(symbolische aanduiding in overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

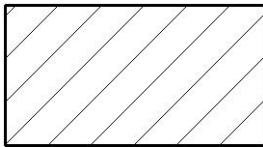
Artikel 3.1 Parkverbinding voor zacht verkeer

Om landschappelijke en functionele relaties te leggen tussen het Ringpark en de omgeving, worden minimaal de aangeduide verbindingen voor de zachte weggebruiker gerealiseerd.

De pijl op het grafisch plan is een symbolische aanduiding die geen exacte locatie voorstelt.

Handelingen voor een verbinding voor langzaam verkeer zijn alleen toegelaten als de verbinding zonder onderbreking en op een veilige manier aansluit op fiets- en voetgangersvoorzieningen.

Minstens het aantal verbindingen voor zacht verkeer zoals weergegeven op het grafisch plan worden gerealiseerd. Binnen de bestemmingszone hebben deze verbindingen op het smalste deel een minimum breedte van 20 meter. Deze verbindingen worden maximaal groen ingericht.



(aanduiding in overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 3.2 Gebied voor prioritaire ontwikkelingszone

Om het zwaartepunt van het stadsontwikkelingsproject A Oude Singel te voorzien nabij de multimodale knoop Antwerpen-Zuid, dient minimaal de eerste 47.000 m² bvo binnen het deelgebied te worden voorzien in deze overdrukzone.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'lijninfrastructuur en aanhorigheden'

Artikel 4. Verkeers- of vervoersinfrastructuur (verlegde Emiel Vloorsstraat)

Dit gebied is bestemd voor verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden.



(symbolische aanduiding in overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 4.1 Verbinding voor gemotoriseerd verkeer (verlegde Emiel Vloorsstraat)

Deze verbindingen zijn bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden voor gemotoriseerd verkeer en/of langzaam verkeer.

De pijl duidt symbolisch aan welke plaatsen/structuren/eenheden met elkaar verbonden dienen te worden:

- Pieter Rottiestraat met de verlegde Emiel Vloorsstraat en de August Leyweg
- de toegang voor gemotoriseerd verkeer tot de aangrenzende gebouwen