

autoverkeer, parking, laden en lossen



1richting

bereikbaarheid leveringen grote hangaar

bereikbaarheid tunnel voor brandweer

een grammatica

Verschil en herhaling: een grammatica

De grammatica van het park komt voort uit het herhaaldelijk toepassen van enkele elementen en materialen die identiteit geven aan het Spoor Noord Park. Enkele specifieke sites en objecten zullen verschillen en uitzonderingen introduceren.

Een grasveld: de eerste impressie van het park is groen: niet té ontworpen. Deze ruimte is een open grassland. Een golvend grasveld dat één keer per week wordt gemaaid, grasland dat eens per maand wordt gemaaid, weiland met eens per jaar bloemen tesamen met lichte boomgroepen zorgen voor een vrij zicht door het park. Enkele van de sportvelden zijn gewoon gras.

Paden: veel verschillende paden vormen een ketting die verschillende keuzemogelijkheden toelaat. Het oost-west hoofdpad is gemaakt met herbruik kasseien, de noord zuid paden zijn in herbruik betonnen elementen, fietspaden zijn in drainerend asfalt, gespecialiseerde loops zoals bijvoorbeeld het fins looppad kunnen in verschillende materialen zijn.

Een nieuwe voetgangersbrug op een hoogte van 7m 50 zal het park verbinden met de Noorderplaats, de rivier en het Eilandje. Zo loopt het systeem van groene gebieden van de oostelijke buitenwijken van de stad door naar de Schelde in het westen.

Tuinen: dat een park groen is, is vandaag een culturele conventie. Het is echter fundamenteel te beseffen en te waarderen dat dit "groene masker" soms ver afstaat van wat het gebied eerder was. Wanneer we een snede door de bestaande grond maken, vinden we, onder de laag vervuilde assen, een dikke zandlaag, een bodem met specifieke kenmerken en bijgevolg een specifieke natuurlijk mogelijke vegetatie. Wat interessant is, is dat, niet ver van Spoor Noord, de litologische eigenschappen dezelfde zijn. Daar bestaat een specifiek landschap van zandduinen en naaldbomen. Wat nog interessanter is, is dat dit zand in Spoor Noord niet oorspronkelijk is, maar het gevolg van grondwerken om de profielen van de Schelde- en de Schijnvallei te veranderen om er de grote platforms te maken voor de spoorwegen. De tuinen van Spoor Noord zijn opgevat als gaten (ogen) in het groene masker van het park die het zandlandschap tonen verstopt onder het culturele groen. In een mise en abîme zullen de zandtuinen een natuurlijk landschap onthullen, maar ook een historische periode, wanneer de haven van Antwerpen, met de realisatie van de grote zandplatformen van Spoor Noord, spoor oorst en spoor zuid, de belangrijkste spoorhavens van de wereld werd.

Het project stelt vijf grote zandtuinen voor, en verschillende kleine, verspreid over het gebied. De gebruikte planten zijn typisch zandvegetatie, bijvoorbeeld *Pinus Sylvestris* (grove den), *Hippophae Rhamnoides* (duindoorn) en grassen zoals *Ammophila Arenaria* (helmgras) of *Elymus Arenarius* (zandhaver).

De vegetatie van de nieuwe bovenlaag is een combinatie van gras en bomen.

Bomen: grote groepen bomen vormen de nu ontbrekende derde dimensie en definiëren ruimtes. De boomgroepen spelen met het perspectief van de zich bewegende bezoeker, doordat de richting van de rijen verandert ten opzichte van de beweging. Snel groeiende bomen worden gebruikt tesamen met traag groeiende en lang levende bomen om vanaf het begin een zeer groen park te hebben. Populieren (*Populus spec.*) op weilanden kunnen dienen als tijdelijke planten. Eiken (*Quercus*) zijn langlevende, duurzame soorten. De tijdelijke beplanting wordt gebruikt waar het uiteindelijke ontwerp nog niet bepaald is of later zal gerealiseerd worden. Waar het uiteindelijk ontwerp gerealiseerd wordt, worden langlevende soorten gebruikt. Het project stelt vijf soorten bomen voor: De toegangen van het park worden benadrukt met groepen *Tilia Tomentosa* (zilverlinde) die gedeeltelijk in gravel of bestrating kunnen staan. In de omgeving van de sportzones en parkings stellen we voor *Gleditsia Triacanthos* (valse christusdoorn) te gebruiken. Deze boom heeft geen afscheidingen die de geparkeerde autos kunnen schaden. Langs de Viséstraat en de Ellermanstraat zal *Acer Platanoides* (noorse esdoorn) worden gepland: dit is een sterke boom, geschikt voor het gebruik in straten, met een mooie herfstkleur. De bomen op de heuvels zijn een mengeling van eiken: *Quercus Robur* (zomereik) en *Quercus Rubra* (amerikaanse eik). Zij groeien goed, ook op waterdoorlatende gronden, en worden heel oud. De vijfde soort is de eerder vermelde *Pinus Sylvestris*, de enige naaldboom, terug te vinden in de zandtuinen. Wegens veiligheidsoverwegingen worden struiken vermeden.

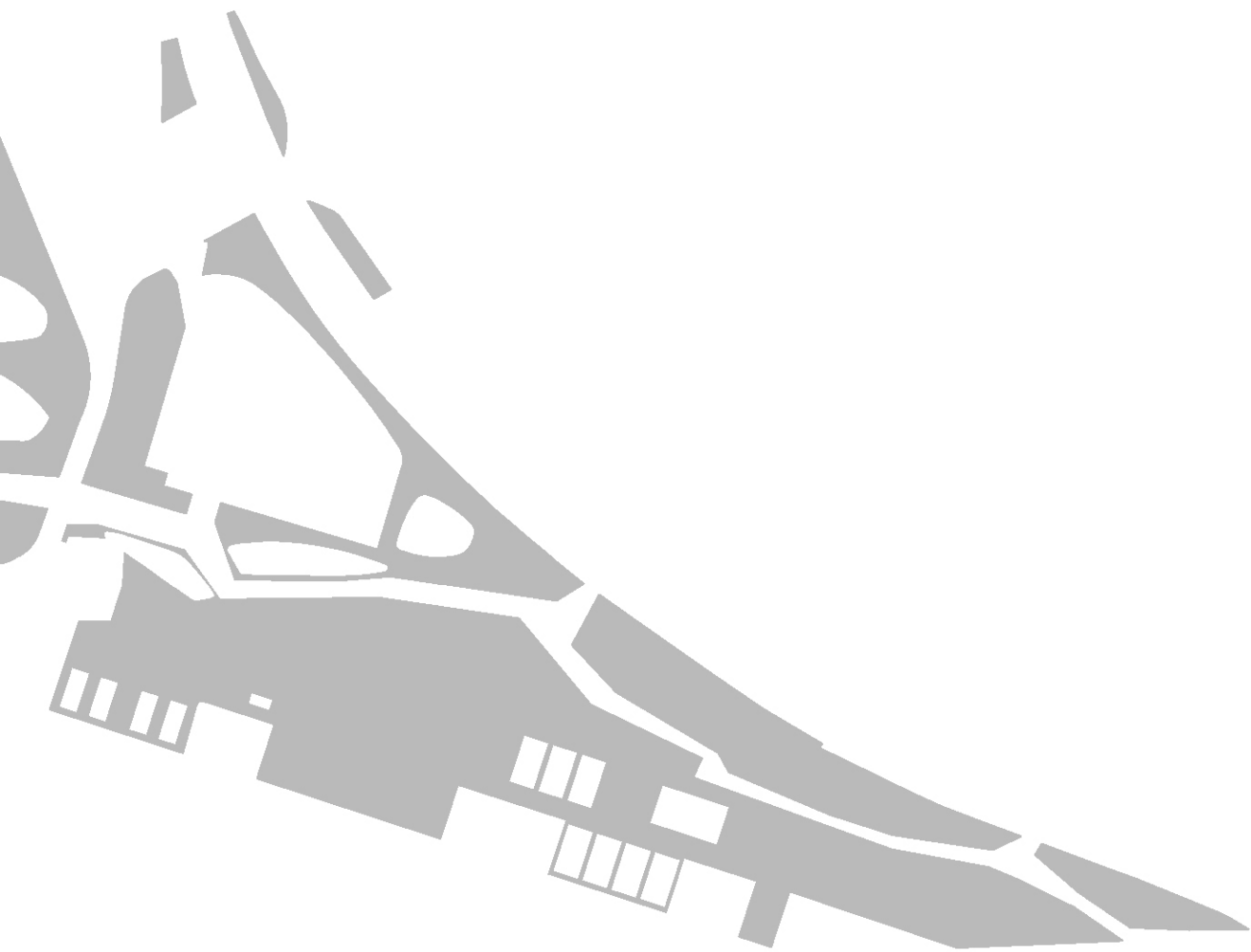
Verlichting: de flexibiliteit van het park wordt bepaald door de verschillende gebruiken die mogelijk zijn op de verschillende momenten van de dag; op elk ogenblik moet de veiligheid gegarandeerd zijn. Het probleem is niet om genoeg verlichting of hekken te plaatsen, maar een landschap van licht en veiligheid te creëren. Wat niet wordt afgesloten, wordt goed verlicht, maar sommige internere zones, niet langs de paden, kunnen iets donkerder blijven voor het ecologische comfort. Het project onderscheidt drie soorten verlichting: functionele verlichting (dit betekent het benodigde aantal lumen voorzien: bijvoorbeeld langs het hoofdpad, bij de ingangen, op de parkingplaatsen...), directionele verlichting (dit betekent verlichting die geleidt, een richting duidelijk maakt) en scenografische verlichting (verlichting van monumenten zoals de grote hangaar, of de grote lampen op de kiosken in het park). We stellen voor om heel weinig verschillende elementen te gebruiken, en heel eenvoudige modellen, ofwel gebruik te maken van indirect licht.

Afsluitingen, toegangen en parkings: de rand van het park is bedacht als een heel herkenbaar en eenheidsgevend element. Het zal gerealiseerd worden met één geleidend hoofdmateriaal, gekleurde beton dat een wand wordt, een eenvoudige boord om op te zitten, een horizontaal vlak, een voetpad, toegangen, hellingen. .. Delen van het park kunnen autonoom geopend of gesloten worden met een metalen raster; de algemene idee is dat het oostelijk gedeelte met de sportfaciliteiten gesloten wordt, terwijl het westelijke gedeelte, met de grote grasvlakte, open blijft. Sommige onderdelen van het park kunnen aan de verantwoordelijkheid van privépartners of verenigingen worden overgelaten; dit is ook een manier om de inbezitname van het park door de bewoners op gang te brengen. Het park heeft vele toegangen vanuit de verschillende buurten; twee nieuwe tunnels onder het spoor zullen de relaties tussen de buurten en het park verbeteren. Nabij iedere ingang zijn er kleine groene parkings voorzien. Er zijn ook enkele grotere parkings op de westelijke kop.



gras







oost west hoofdpad - herbruik kasseien

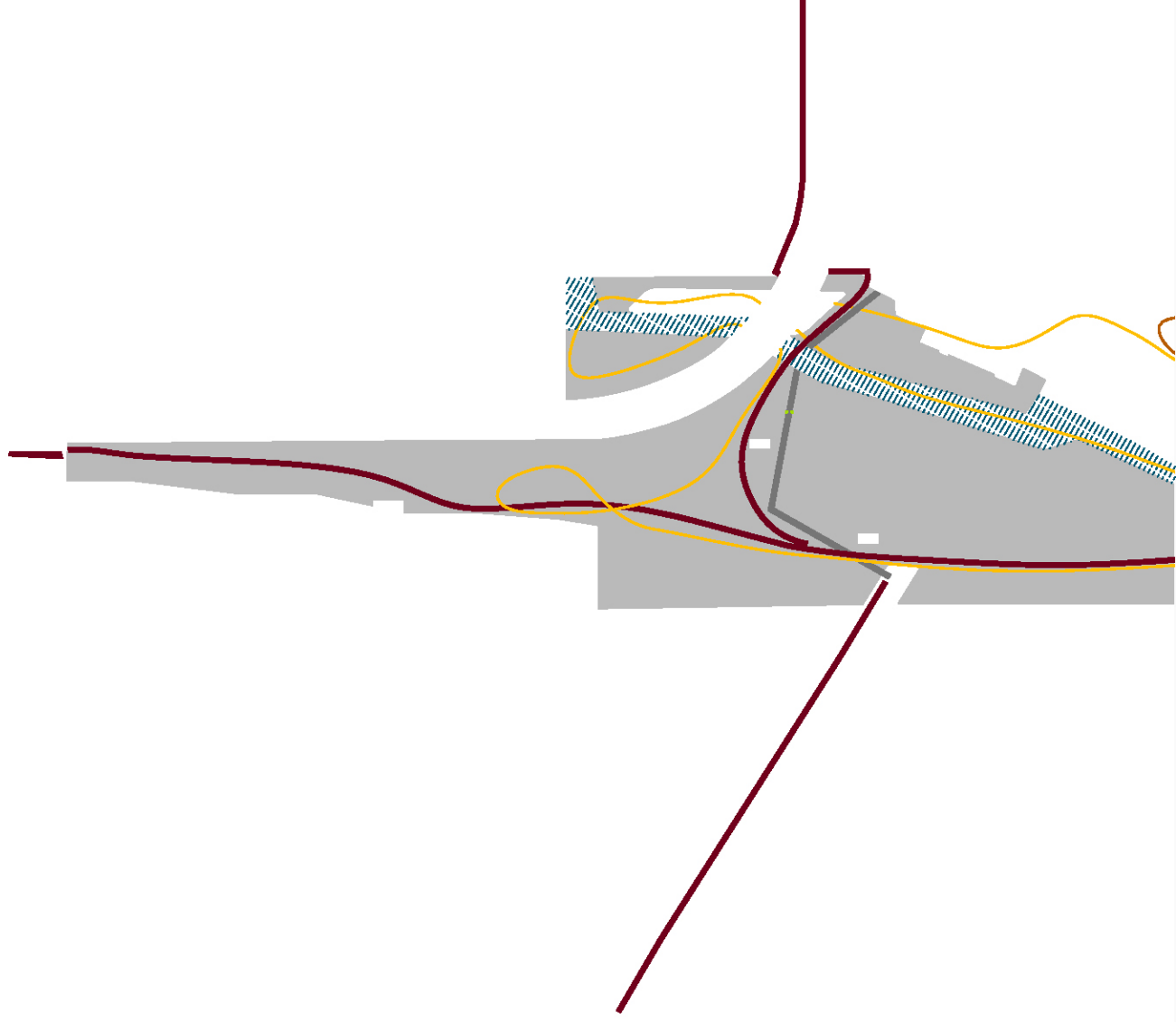
vlak oost west pad - gekleurd drain beton

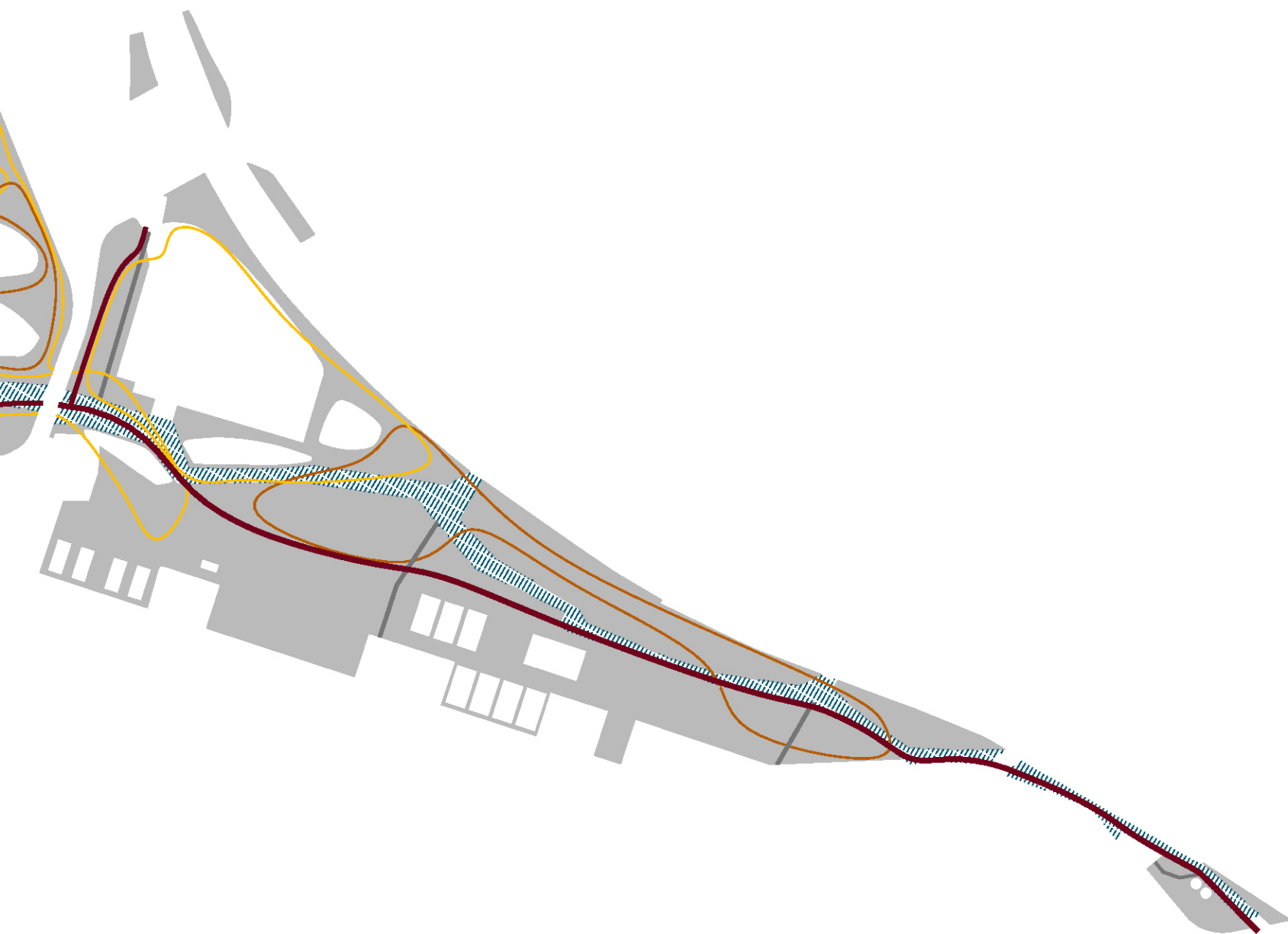
noord zuid paden - herbruik betonnenblokken met houten kern
sportpad in grijs beton

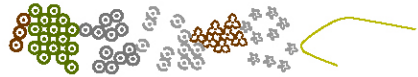
oost west pad voor fietsers - rood drain beton
rollerblade en skate loop - gekleurd drain beton

jogging loop - houtsnippers

d

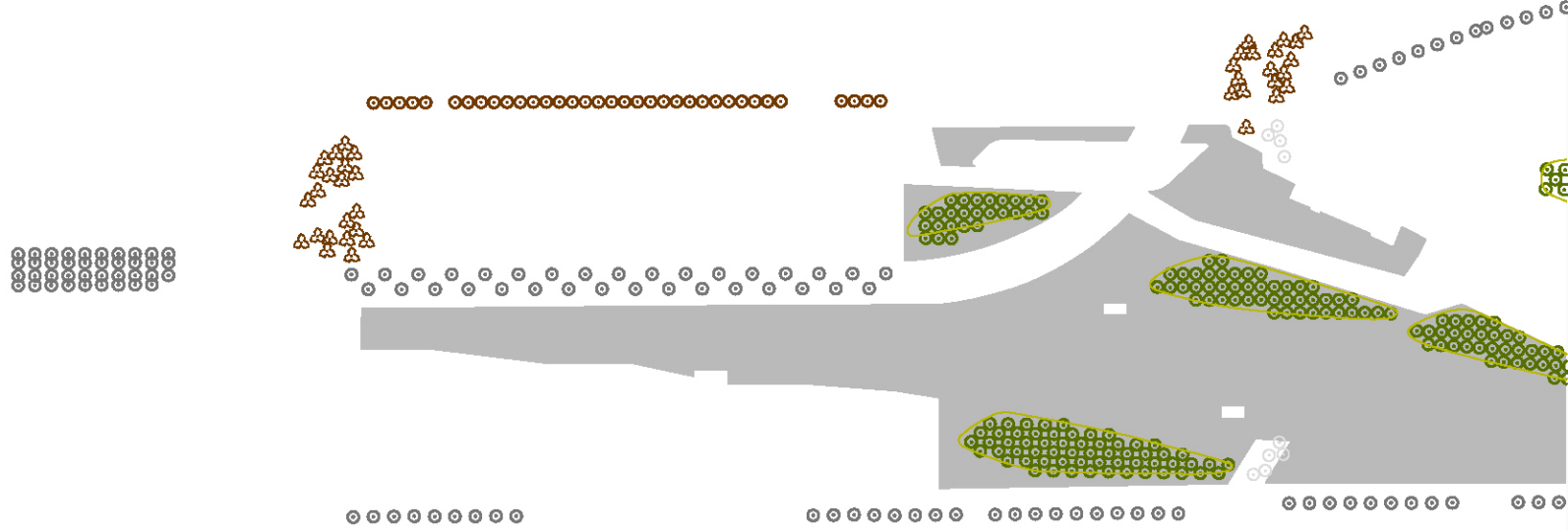




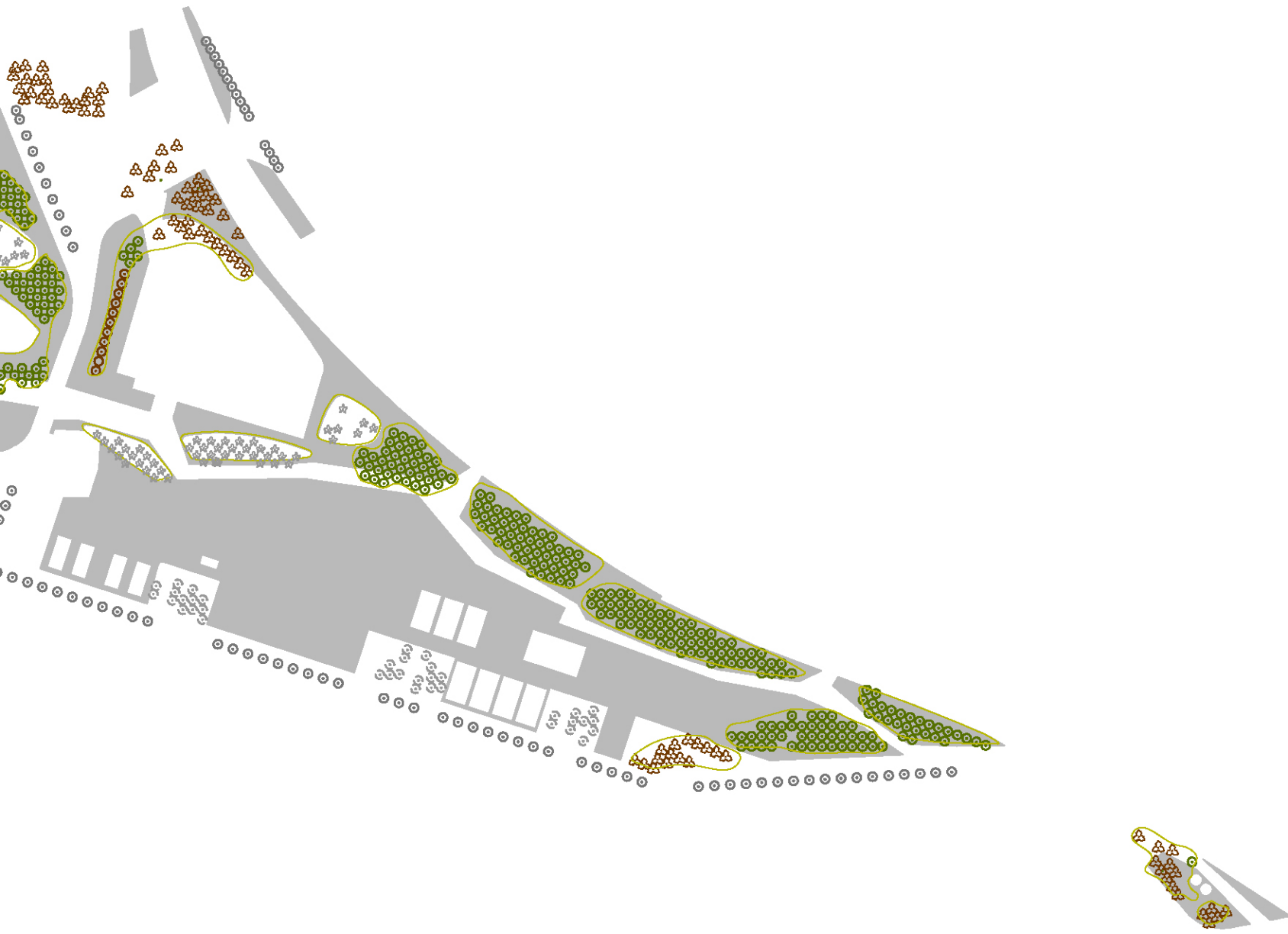


- bestaande bomen
- parkbomen *quercus robur* en *quercus rubra*
- straatbomen *acer platanoides*
- parkingbomen *gleditsia triacanthos 'skyline'* en *gleditsia triacanthos 'sunburst'*
- toegangsbomen *tillia tomentosa*
- zandtuinbomen *pinus sylvestris*

teelaarde



bomen



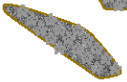
kleine zandtuin



gemengde vegetatie zandtuin



zandheuvel



watertuin





zwarte beton 12 cm parking
zwarte beton 12 cm bestrating
toegangshelling in zwart beton



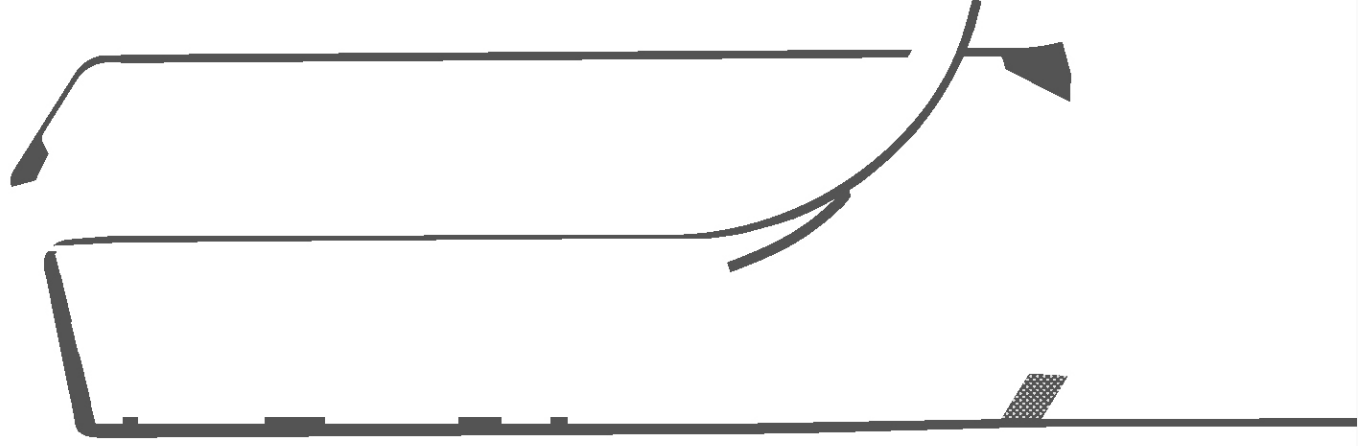
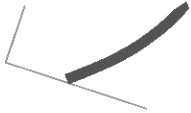
zwarte betongrastegels bestrating
zwarte betongrastegels in park



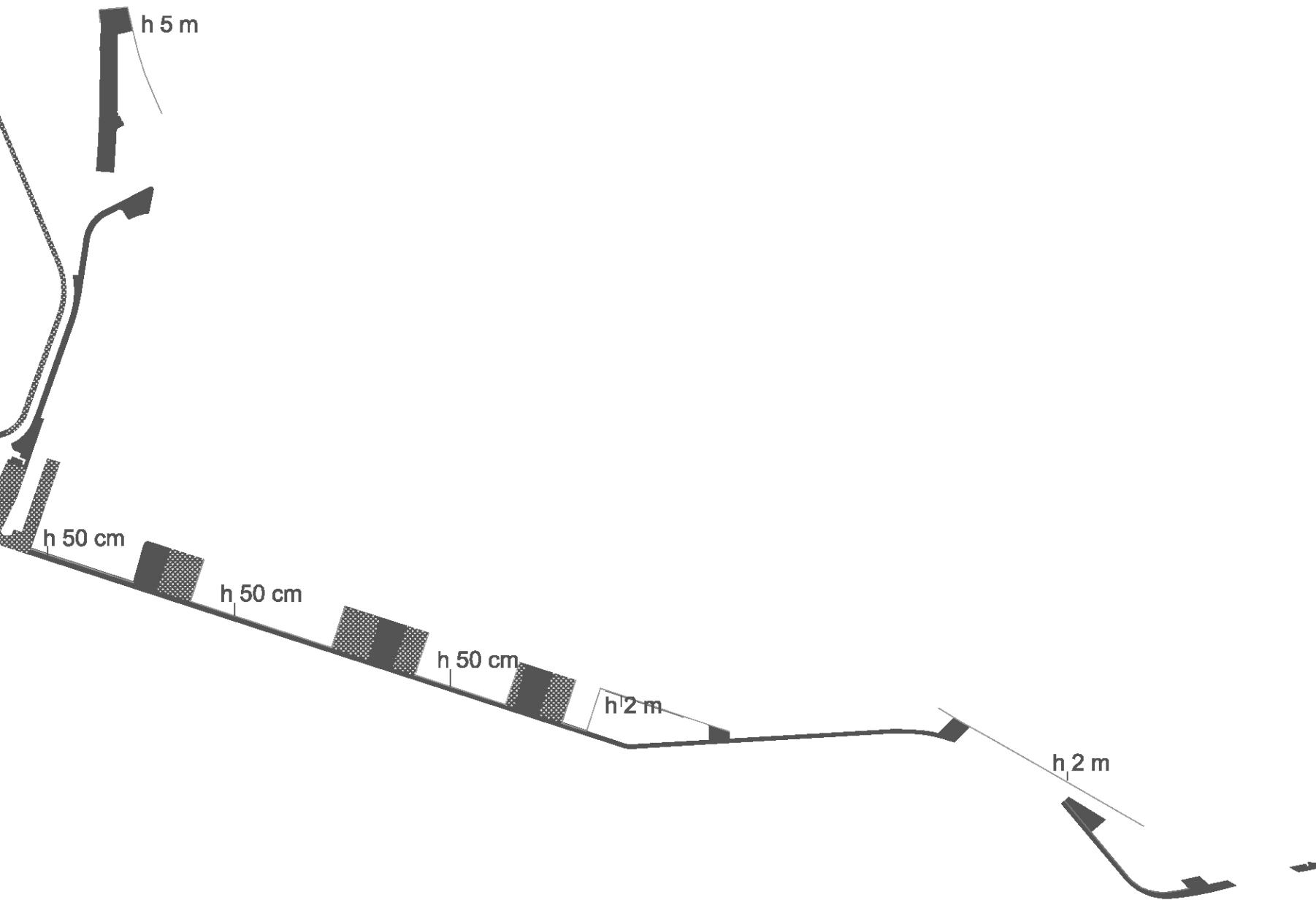
parkeermarkeringlijnen

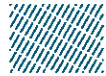
muur in zwarte beton

helling naar Noordertaan



zwarte beton





kasseien en, voor voetpaden, gezaagde kasseien



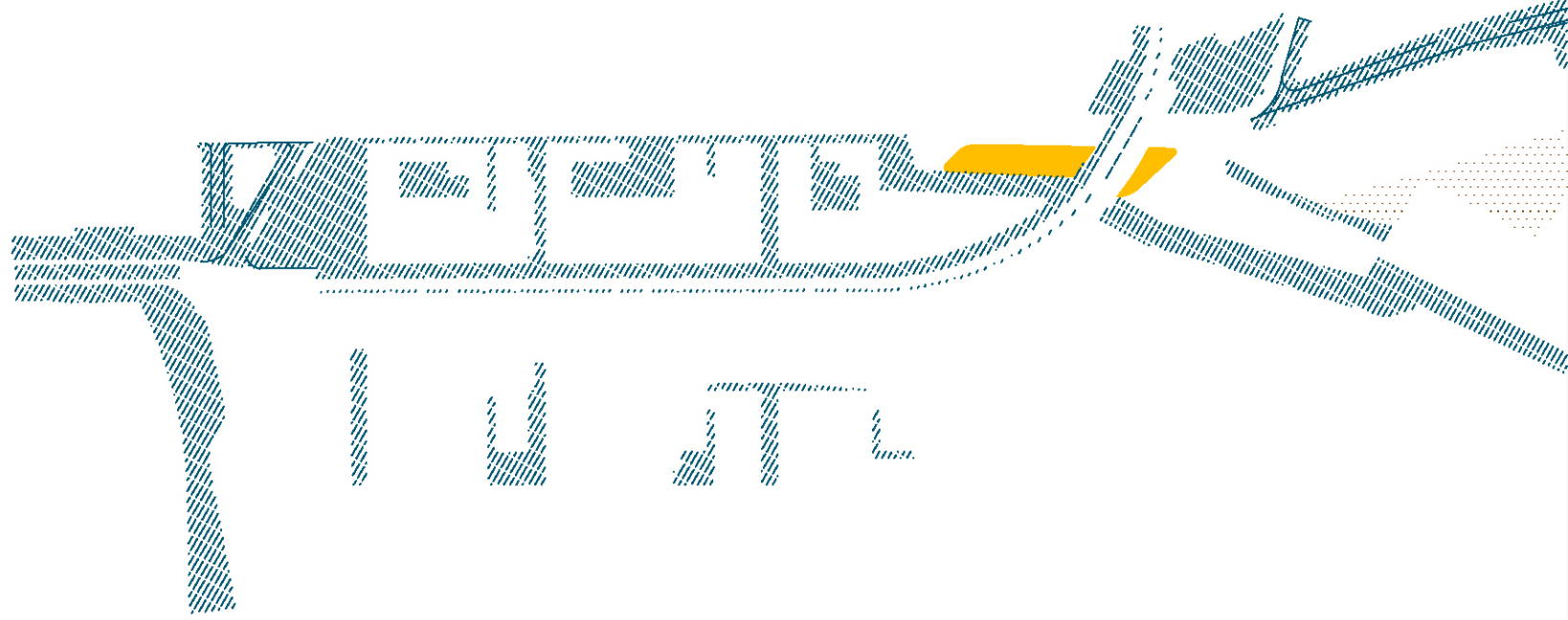
dolomiet



gekleurd drainbeton



gekleurd extra glad beton



andere verharding



hekwerk rond tennis en basket 5 m



tennisveld - 15 cm gekleurd drainbeton



skateplein - glad gekleurd drainbeton
voetbalveld - gras



basketbalveld - gekleurd drainbeton



volleybalveld - gekleurd drainbeton



trampoline diameter 200cm



petanquebaan - dolomiet met houten boord



tafeltennis



kinderspeeltuin



voetbalveld - gras



basketbalveld - glad gekleurd drainbeton



rubberen kinderspeeltuin



beachvolleybalveld - zand



hockeyveld



sportvelden en speeltuinen



betonnen bank A, B



betonnen bank met ingewerkte verlichting



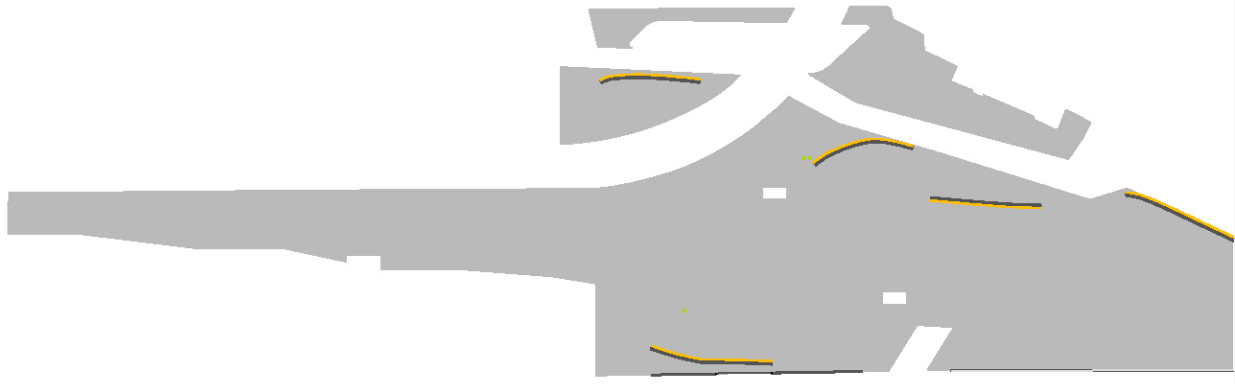
betonnen bank C



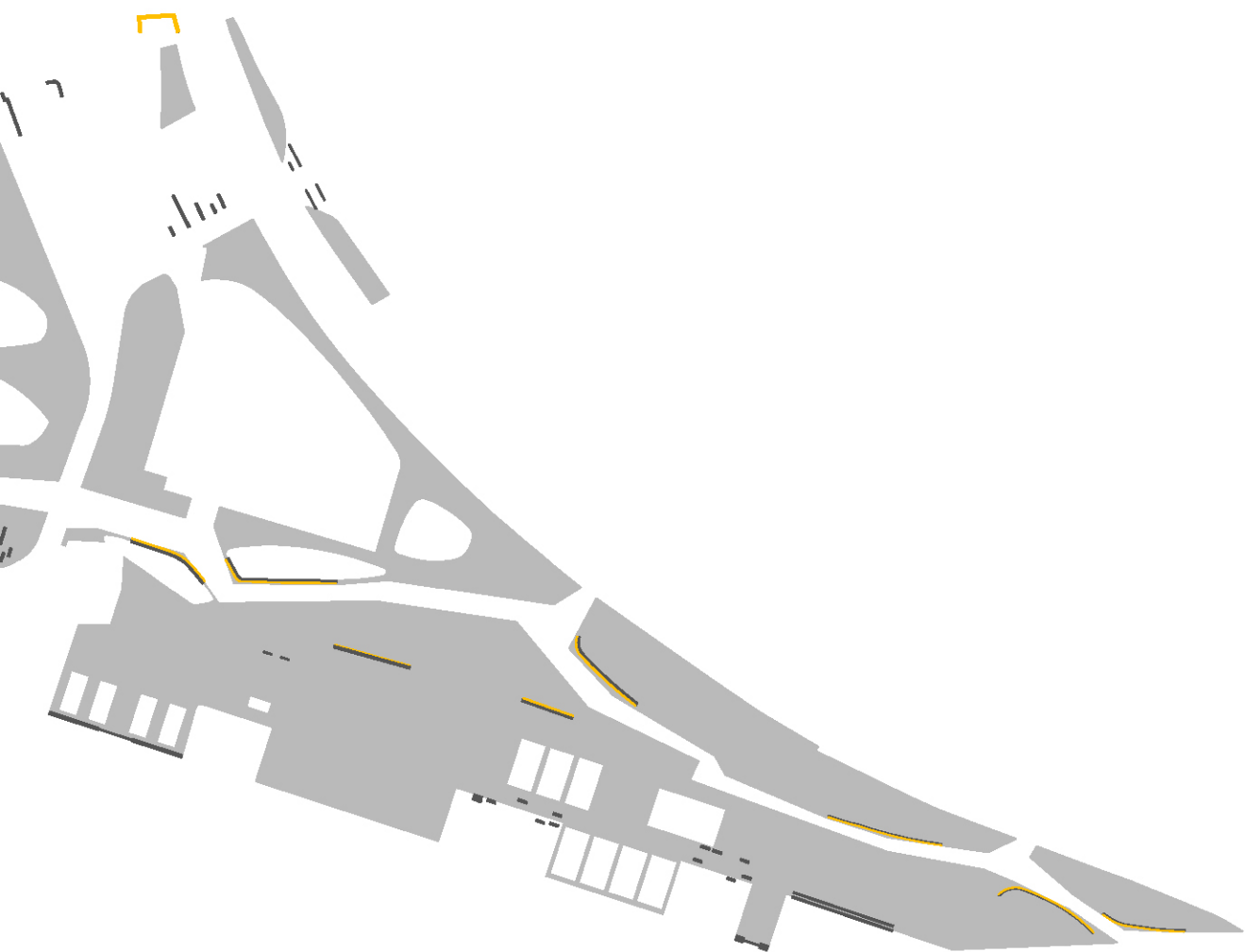
betonnen bank D



betonnen bank E



banken



betonnen bank met verlichting a



betonnen bank met verlichting b



betonnen bank c



betonnen bank d



betonnen bank e



functionele verlichting: tubes straalcirkel 10 m

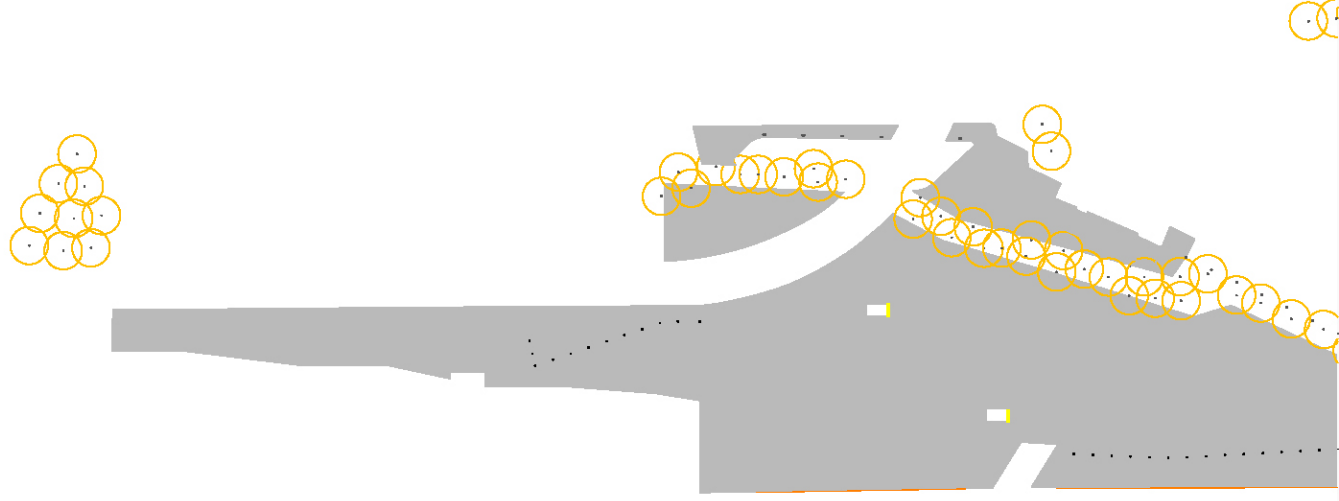
functionele verlichting: sportvelden

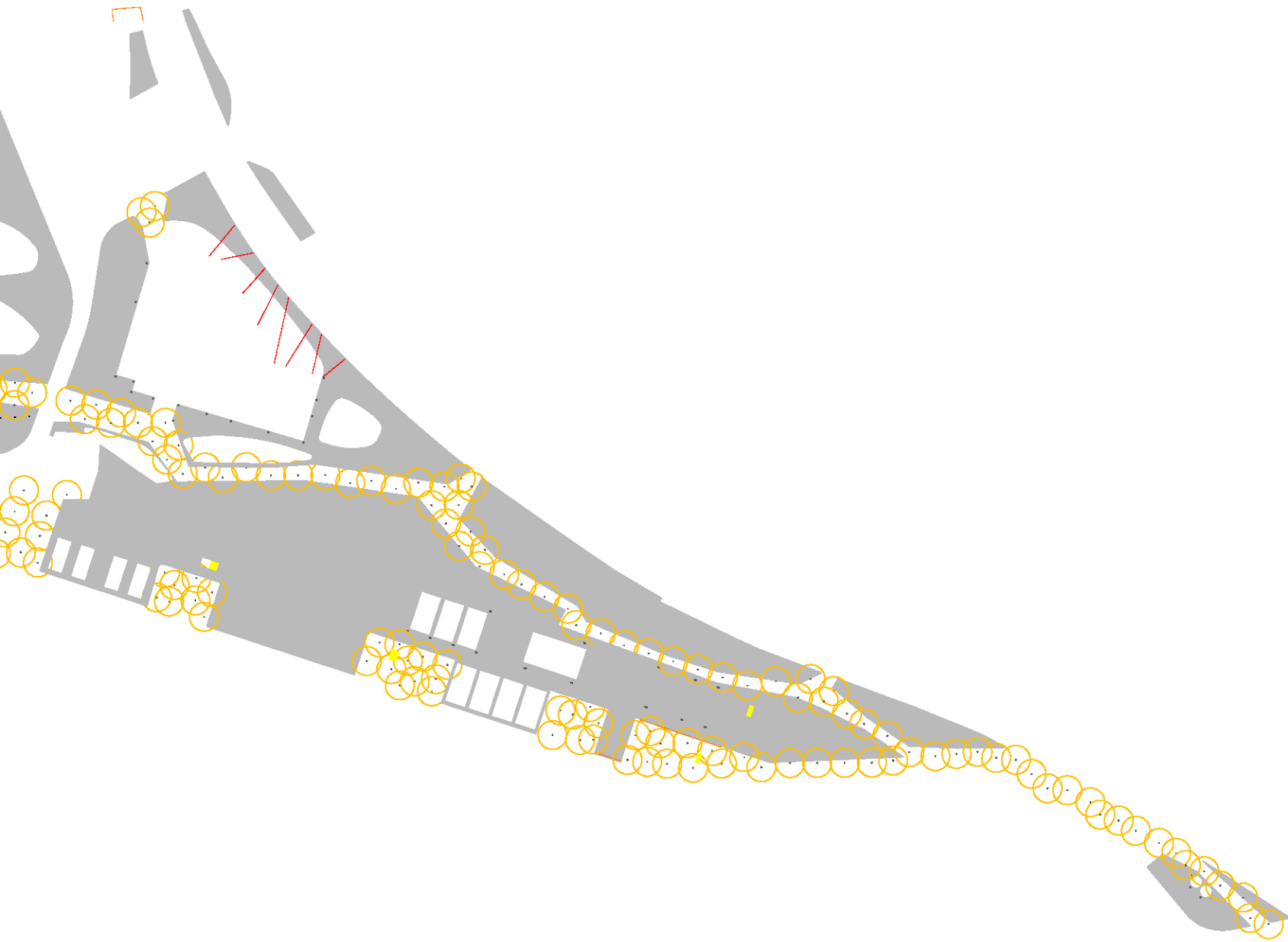
scenografische verlichting: uplighters

scenografische verlichting: zonne-energie lampen op kiosken

directionele verlichting: onder de banken

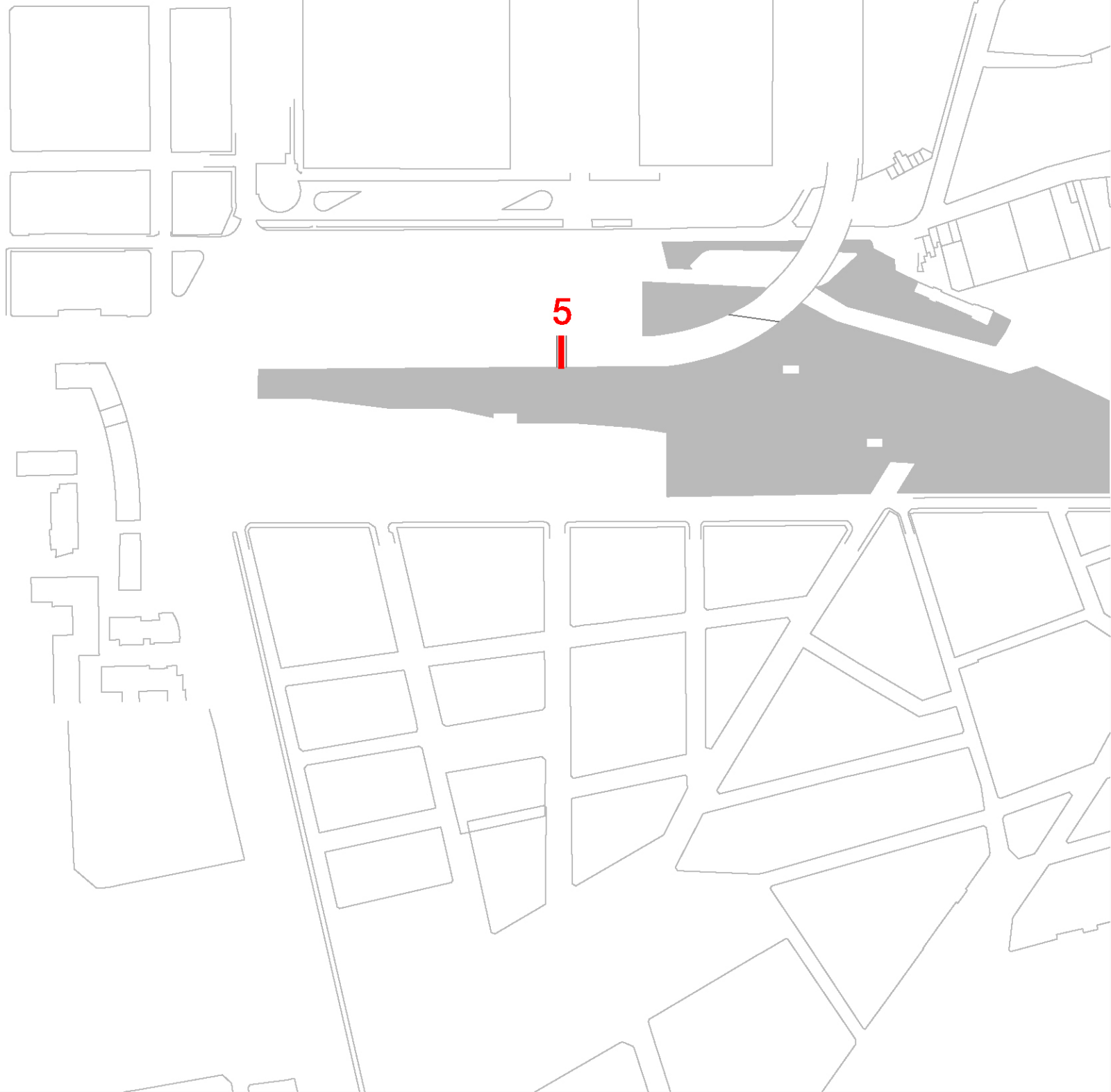
directionele verlichting: tubes aan kabels gehangen



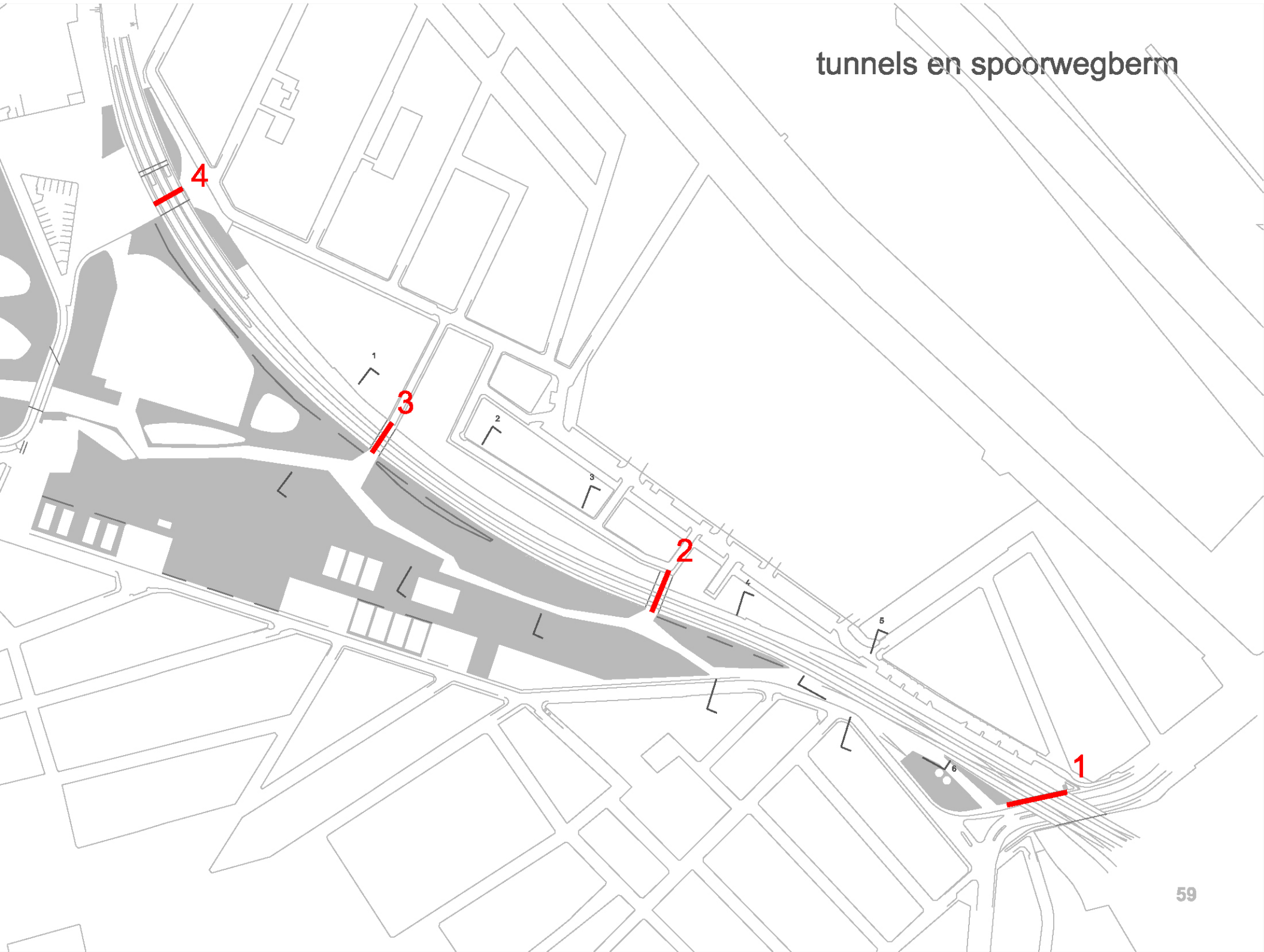


hekwerk

tunnel



tunnels en spoorwegberm



specifieke ruimten

Meervoudige atmosferen

Wanneer je het park betreedt en doorwandelt, passeer je een opeenvolging van verschillende ruimtelijke situaties: de tuin aan de watertorens, het pad, de sportcluster die van het hoofdpad gescheiden wordt door zachte hellingen,... Enkele van deze ruimten zullen ook 's avonds, vooral in de zomer, gebruikt worden, sommige zijn enkel eenvoudige uitrustingen op het grasveld, een nieuw soort ruimte en leef-sfeer.

De Trapstraat

Een doodlopende straat met mooie maar vermoeiende trappen wordt getransformeerd in een centrale toegang tot het park: een multifunctioneel gebouw, gebouwd op het ventilatiegebouwtje van de HST tunnel, bevat een voetgangershelling die van het niveau van de Trapstraat oploopt naar het Damviaduct. Door de trappekes kan een doorgang naar het park voorzien worden op het niveau van de Trapstraat zelf. Winkels, kantoren en een restaurant kunnen een middel zijn om de buurt te ontsluiten naar het park en naar 'Den Dam' ten Noorden van Spoor Noord.

Het Damstation in het park

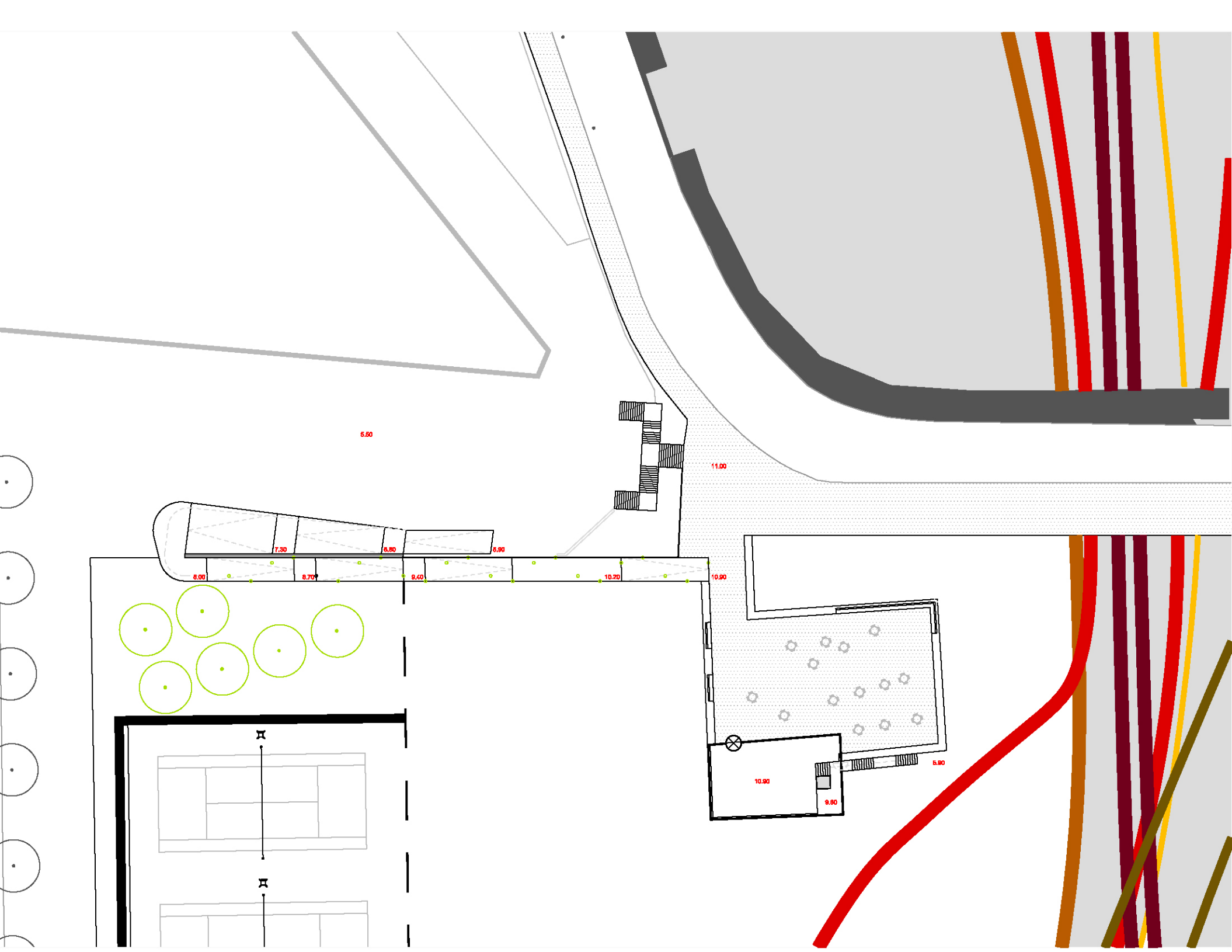
het Damplein is de voornaamste ingang in het park vanuit de buurt ten noorden van Spoor Noord. De HST tunnel die uit de grond komt, sluit het plein in het westen en de spoorlijn in het oosten. We moeten de aanwezigheid van die tunnel niet dramatiseren: hij articuleert het vroeger plein sterk. Tesaamen met de spoorlijn wordt een driehoekige ruimte gevormd, een aangenaam voorplein voor het café in het Damstation. Aan de andere kant, waar de HST tunnel de spoorlijn raakt, kan een groene helling naast het Damstation bijna een afgesloten openlucht theater vormen. De naar boven komende tunnel zelf kan ingebeeld worden als een sterke sculptuur op het plein. Als die volledig begaanbaar wordt gemaakt kan die gebruikt worden als een openlucht speelplein of een plaats voor creatieve expressie, met op het einde een gebouw verbonden met het Damstation.

De westelijke kop

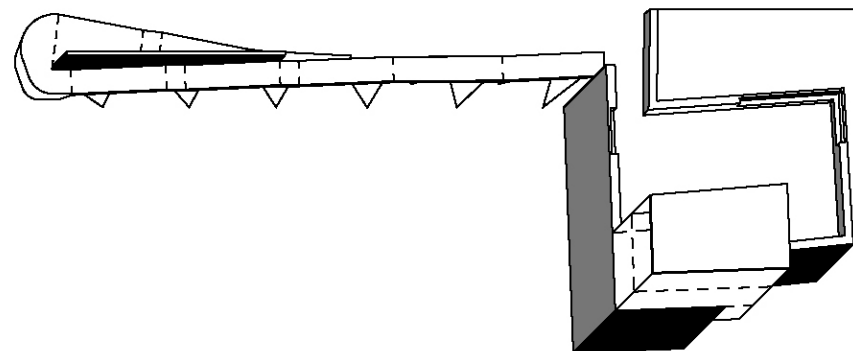
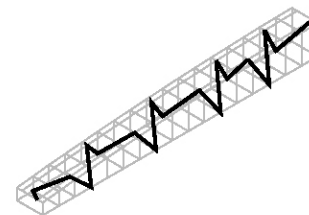
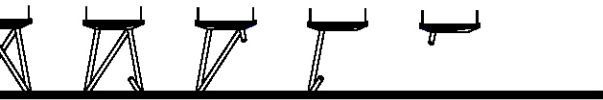
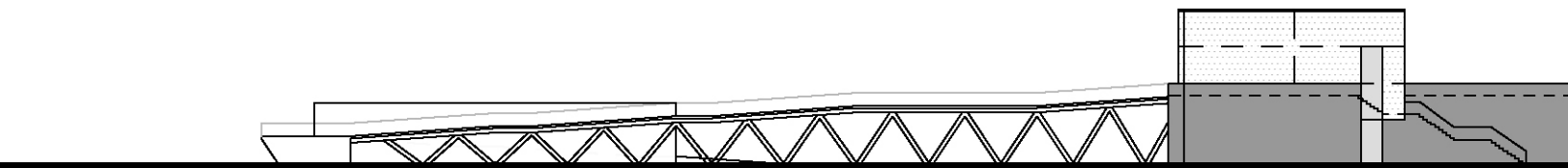
Campus en weefsel: de stedelijke taal van het westelijke hoofd bestaat uit contrasterende figuren. Het is opgebouwd uit een basis, gevels van dezelfde hoogte als de bestaande gebouwen en torens. Tijdens de ontwikkeling ervan kan de zone voorkomen als een 'campus': een architectuurobject vrij geplaatst in een park; óf het kan bepaald worden door de nieuwe gevels langs de straten. Het project stelt twee nederzettingsprincipes voor, de campus en het weefsel, niet als tegengestelden, maar als mogelijke (en zelfs tijdelijke) toestanden in de tijd. In een uiteindelijk stadium kan de campus een stedelijk weefsel worden. Maar natuurlijk kan, als het programma op korte termijn worden gerealiseerd, het weefsel het startpunt zijn. De torens garanderen ook een belangrijke flexibiliteit.

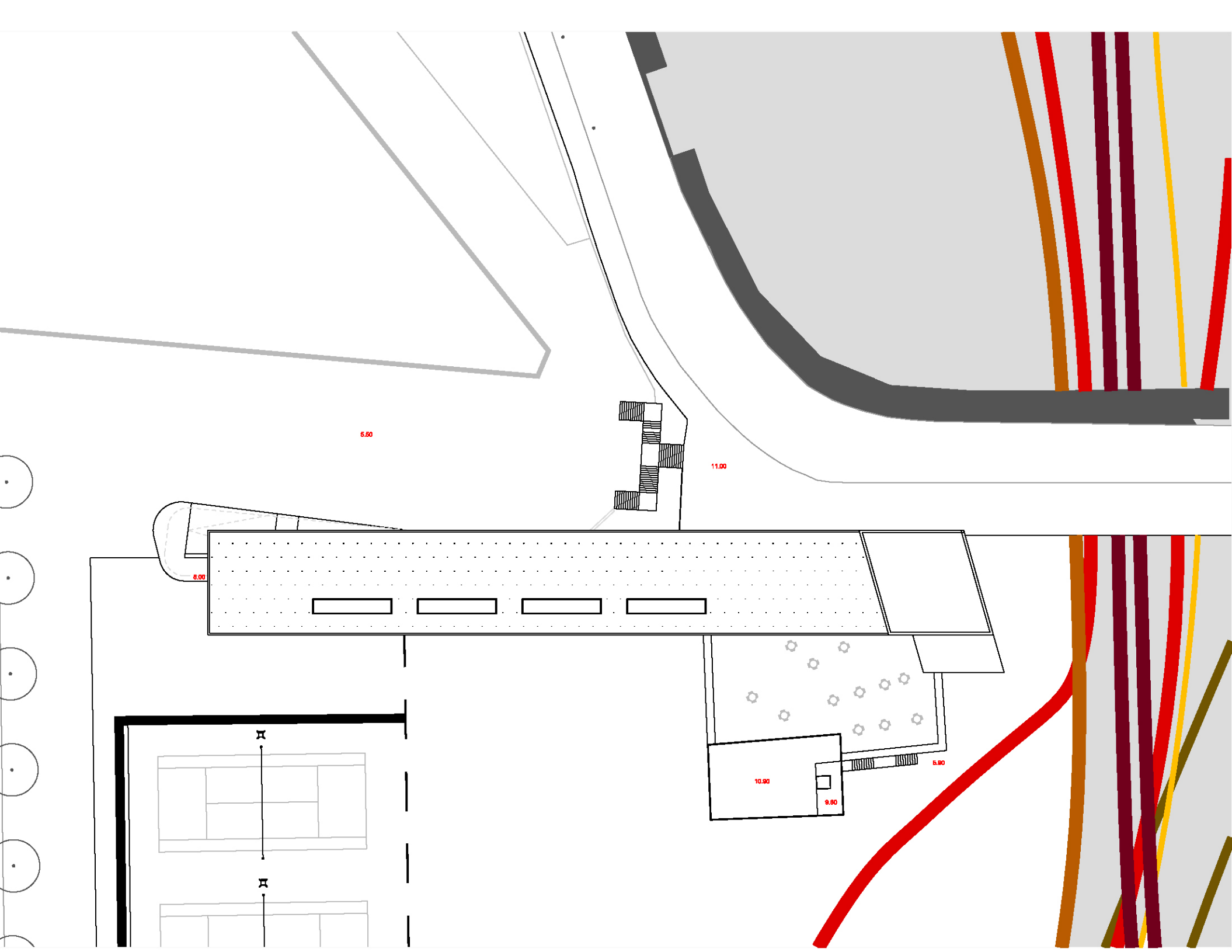
Wat belangrijk is, is dat het mogelijk is een zeer goed ontwerp voor een campus én voor een weefsel te maken, als het ontwerp van de open ruimte centraal staat. Ontwerp en proces werken elkaar niet tegen.

Een groene helling verbindt het park met de ontwikkelingen op de westelijke kop. De groene helling en de Noorderlaan hebben tegengestelde richtingen: de helling gaat omhoog van oost naar west, terwijl de Noorderlaan omhoog gaat van west naar oost. Bijgevolg is het mogelijk voor voetgangers vanuit de buurten de nieuwe stedelijke boulevard van de Noorderlaan te bereiken op verschillende punten.

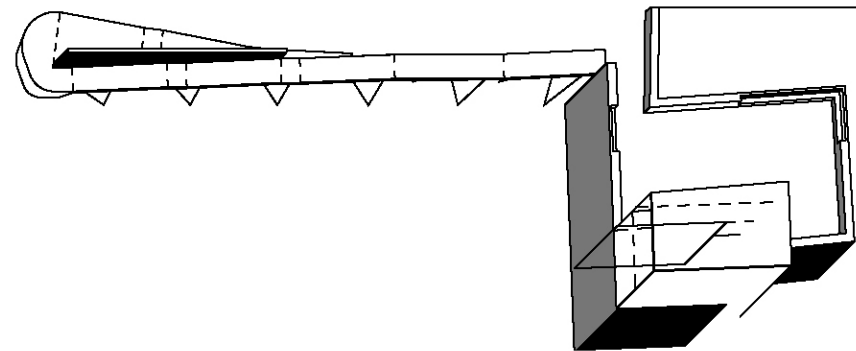
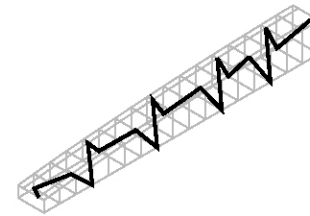
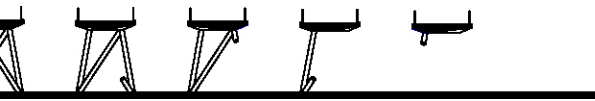
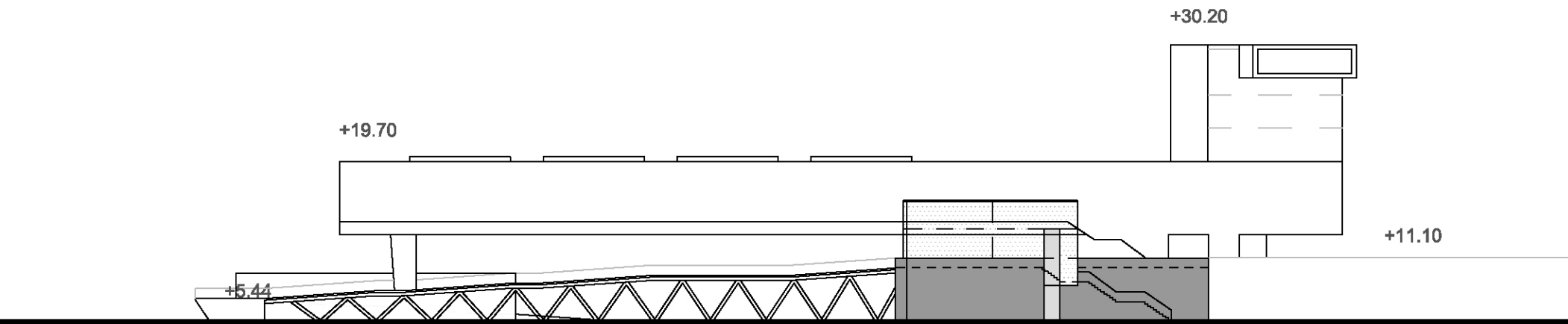


Belvédère eerste fase: café en daktuin op het evacuatie en ventilatiegebouwtje van de HST
1/250





Belvédère tweede fase: gebouw met gemengd gebruik
1/500

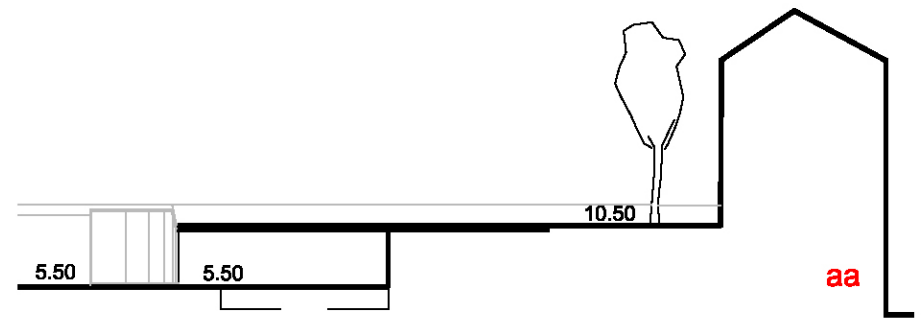
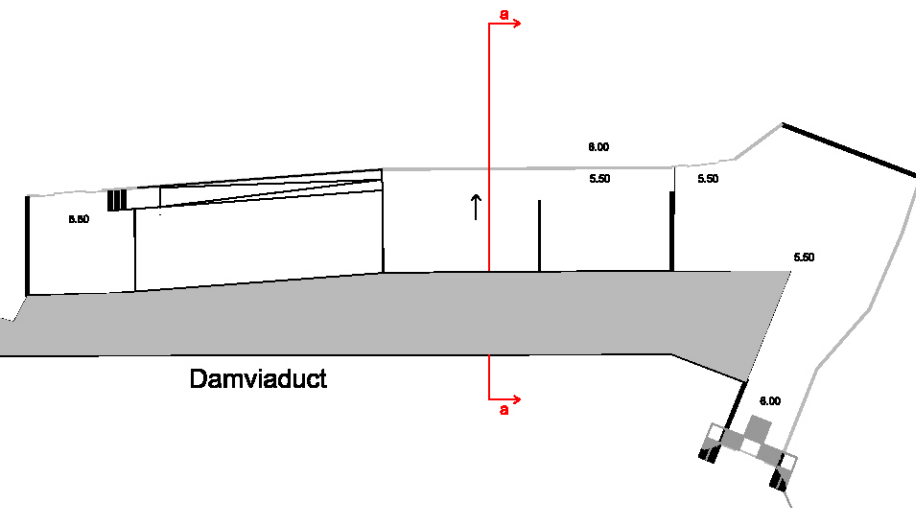


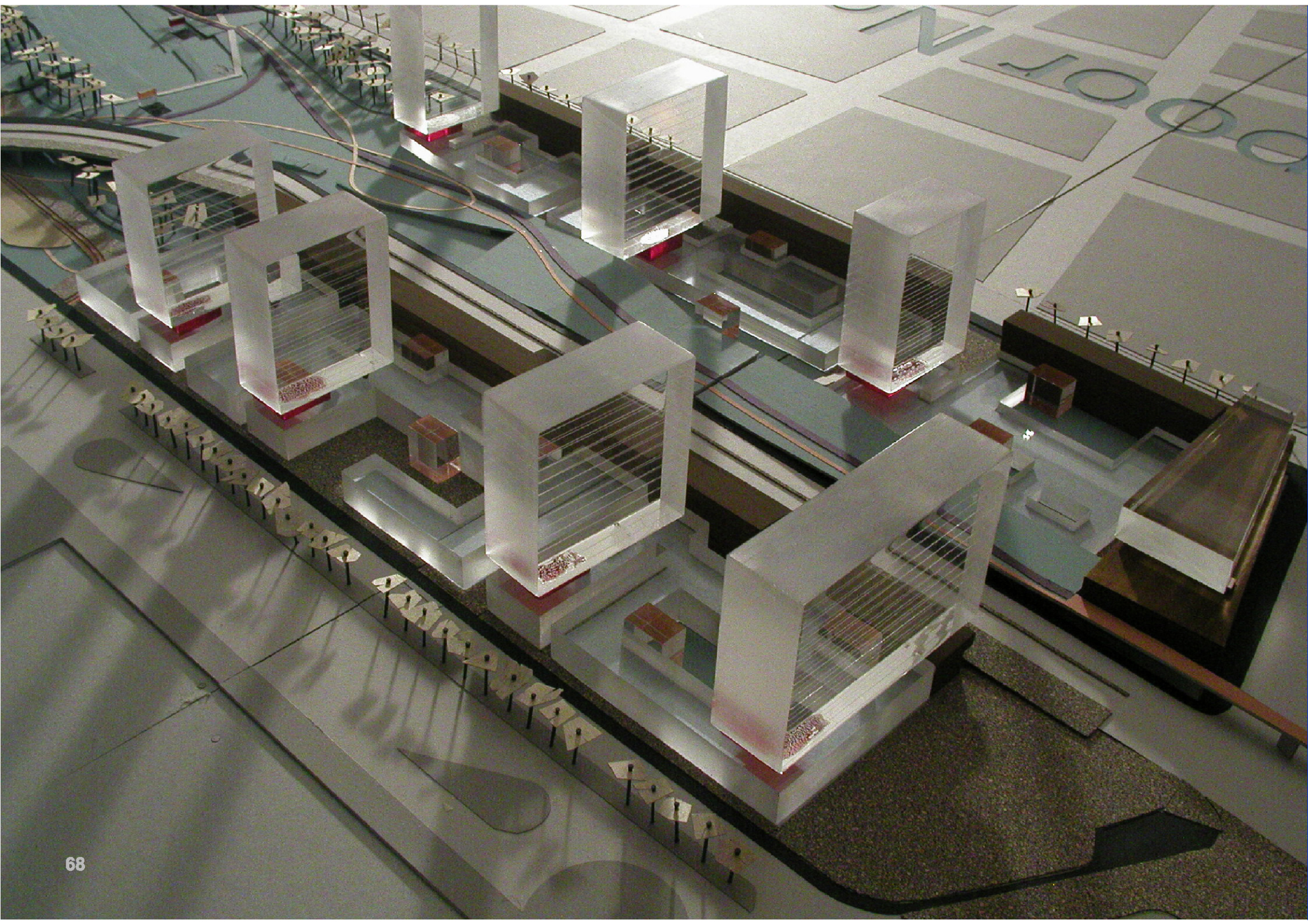
plan 1/1000 en snedes 1/500

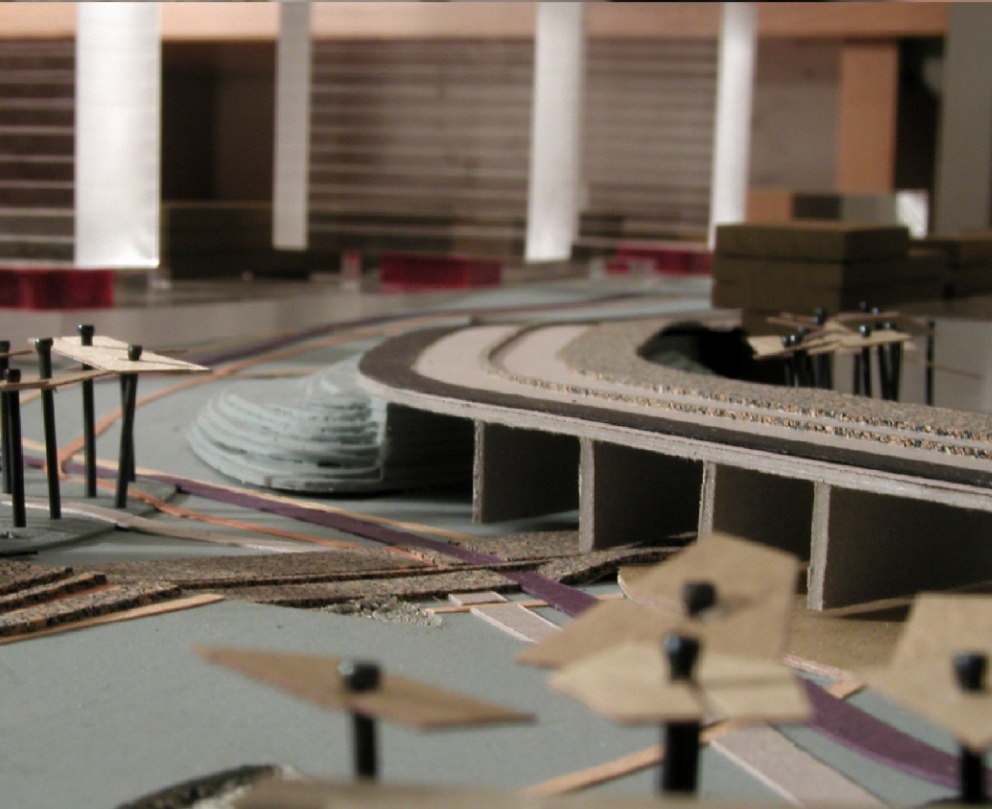
oppervlakte
1200 m²

mogelijke verbinding tussen Trapstraat en Belvédère

niveau 6.00 tot 11.00 = niveau van de straat
groene helling naar het Damviaduct







8. Stedenbouwkundige voorschriften

8.1 Inleidende bepalingen

8.1.1. Wijze van meten

Bebouwingspercentage: Een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat mag worden bebouwd.

Begroeningspercentage: Een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de minimale oppervlakte van het deel van een terrein (bv. een perceel) aangeeft dat onverhard en met vegetatie begroeid moet zijn.

Bouwhoogte: De bouwhoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het gemiddeld peil van het maaiveld op de rooilijn tot aan de onderzijde van de goot of de kroonlijst. Het dakvlak, de dakhoogte en eventuele technische dakvolumes worden hierin niet meegerekend.

Bruto-vloeroppervlakte: De bruto-vloeroppervlakte is de som van de vloeroppervlakten van alle vloerniveaus van een gebouw.

Farmax: (Engelse term: floor area ratio maximum): de verhouding tussen de bruto vloeroppervlakte en de totale oppervlakte van een perceel.

Nok- of totale hoogte: de hoogte van de bebouwing met inbegrip van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatie-inrichtingen, lichtkappen en dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen.

Perceel: een op het bestemmingsplan duidelijk afgebakend deel van het terrein, waarop gebouwd kan worden, eventueel door diverse actoren.

Verdieping: de doorlopende ruimte in een gebouw tussen twee opeenvolgende vloeren.

V-T- index: De bruto-vloeroppervlakte in verhouding tot de totale oppervlakte van een perceel

8.1.2. Gehanteerde begrippen

Abacus: tekeningen en schetsen die de regels aangeven die moeten toegepast worden om in grote lijnen het fysiek karakter van de verschillende stedelijke bouwelementen te definiëren, alsmede hun regels van samenvoegen en gebruik (relatieve afmetingen en proporties, ritme van de verschillende onderdelen).

Agenda 21: Agenda 21 is het omvattend document dat aan het einde van de Conferentie over Milieu en Ontwikkeling van de Verenigde Naties (United Nations Conference on Environment and Development - UNCED), die in juni 1992 in Rio de Janeiro werd gehouden, werd goedgekeurd door alle aanwezige naties. In deze omvangrijke tekst werd een leidraad gegeven voor de 21ste eeuw, om onze aarde op een duurzame en verantwoorde wijze de 21ste eeuw in te loodsen. Het document handelde over sociale, culturele, maatschappelijke, wetenschappelijke en milieuproblemen. Elke natie die aanwezig was op de Conferentie van Rio, moet krachtens het UNO-handvest, de tekst omzetten in eigen wetteksten en principes.

Agenda 21 legt sterk de nadruk op het lokale actievlak. "*Think globally, act locally*" is één van de belangrijkste slogans uit de tekst. Veel landen hebben de Agenda 21 dan ook vertaald naar hun situatie, en eigen prioriteiten gelegd. In Vlaanderen vindt men deze prioriteiten terug in de wetgeving rond o.a. milieu, ruimtelijke ordening en verkeer. Agenda 21 heeft voor het eerst ook een bruikbare definitie gegeven voor het begrip duurzaamheid, en heeft er een hele visie rond ontwikkeld, die betrekking heeft op alle onderdelen van onze maatschappij. "Duurzame ontwikkeling is de ontwikkeling die de noden van de huidige generatie vervult zonder de noden van toekomstige generaties in gevaar te brengen."

Activiteiten van publiek belang: activiteiten met een publiek karakter, die non-profit van aard zijn.

Bestemming: de bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt.

Bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door twee op gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd.

Bouwlijn: lijn die aanduidt waar de bebouwing verplicht op ingeplant moet worden.

Contextualiteit: in het plan opgevat als stedenbouwkundige aanpak die wil dat bouwvormen en detailleringen aansluiten bij de bestaande elementen in de omgeving of er op een creatieve wijze mee corresponderen. Deze contextualiteit heeft een eigen tijds- en ruimtedimensie.

Diensten: naar bestemmingen toe worden diensten aangeduid als activiteiten gericht op een frequente (een groot deel van de dag en een groot aandeel van de werkzaamheden) dienstverlening (met een onmiddellijke en ter plaatse bediening) naar de bevolking (loketfuncties). Het betreft ondermeer vrije beroepen, wasserijen, kapsalons, banken en verzekeringen, reisbureaus en bemiddelingsadvies en andere...Nachtbars en aanverwante activiteiten kunnen niet onder deze noemer gevat worden.

Duurzaam groenbeheer: het behouden van groene (natuurlijke) elementen op een zodanige manier, dat deze maximum bijdragen tot de ecologische waarde van het gebied, waarin de natuurlijke elementen zijn gesitueerd.

Gelijkwaardige bestemming: bestemmingen die beide volledig in de zone gerealiseerd mogen worden.

Gemeenschapsvoorzieningen: dit zijn dienstverleningen met een openbaar karakter: het betreft ondermeer alle vormen van onderwijs (van kleuter, lager tot hoger, van dag tot avondonderwijs, \U+2026), sociale of beschermde werkplaatsen, cultuur en erediensten (museum, cultureel centrum, tentoonstellings- en congresruimten, bibliotheek, ...), overheidsdiensten (politie, administratie, opslag, bescherming, ...), verzorging (polyklinieken, materniteiten, ziekenhuizen en bijbehorende diensten, \U+2026), voorzieningen (recreatieve- en sportinfrastructuur, nutsvoorzieningen, ...).

Handelszaken: gebouwen waarin goederen en/of diensten worden verkocht, gericht op een bepaalde klantengroep

Hoofdbestemming: de bestemming die duidelijk de belangrijkste is en tenminste 50% van de bruto vloeroppervlakte inneemt.

Hoofdgebouw: het hoofdgebouw is het gebouw dat zowel morfologisch, naar ligging en gebruik als het belangrijkste gebouw kan worden aangeduid. Veelal is dit het gebouw met het hoogste volume, dat de hoofdbestemming herbergt en zich aan de bouwlijn bevindt.

Horeca: letterwoord dat staat voor hotels, restaurants en cafés

Kantoren: kantoren zijn ruimten waar "hoofdarbeid" wordt uitgevoerd. Het betreft ondermeer ruimten van banken, verzekeringsgroepen, immobiliënkantoren, vrije beroepen, studie- en adviesbureaus en andere...

Nevenbestemmingen: een bestemming, anders dan de hoofdbestemming, die de hoofdbestemming niet in haar werking of verschijning mag bedreigen, en nooit meer dan 50% van de bruto vloeroppervlakte en/of de bebouwingsoppervlakte mag innemen.

Niet-bebouwde oppervlakte: het totaal van alle oppervlakken op een perceel of in een bestemmingszone, waar geen gebouw of constructie opgericht is. Het handelt hier over begroende ruimten, terrassen, parkeerplaatsen, op- en inritten, laad- en loszones, bufferbekkens, enz.

Nieuwbouw: nieuwbouw doet zich voor wanneer een constructie volledig of grotendeels opgebouwd wordt, of wanneer werken uitgevoerd worden die hiermee gelijkgesteld kunnen worden.

Ondergrondse ruimte: volledig beneden het maaiveld (onder de aardoppervlakte) gelegen ruimte.

Onderhoudswerken: Onderhoudswerken (synoniem: instandhoudingswerken) zijn werken die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.

Openbaar nut: activiteiten van openbaar belang die niet winstgevend van aard zijn.

Plangebied: Het plangebied valt samen met de begrenzing van het BPA zoals aangeduid op het bestemmingsplan. De afbakening van het plangebied is gespecificeerd door volgende infrastructuur: Kempenstraat, de achterzijde van de huizenrij aan het Hardenvoort, Viaduct Dam, Damplein en de ring spoorweg Antwerpen-Roosendaal (niet inbegrepen) in het Noorden. In het oosten en het zuiden door: Schijnpoort-Pothoekstraat (niet inbegrepen), Halenstraat, Viséstraat, Trapstraat en Ellermanstraat. Het noordelijk deel van de Italiëlei vormt de westelijke grens. Het merendeel van het publiek domein van bovengenoemde straten is opgenomen in het BPA. De oppervlakte van het plangebied is ongeveer 30 ha.

Projectgebied: Het projectgebied waarop de wedstrijd betrekking had, omvat zowel plangebied als het Damplein. Voor dit gebied werd een project voorgesteld. Dit project zal beschouwd worden als een 'referentie- ontwerp', dit is een ontwerp waarnaar telkens dient gerefereerd te worden om alle aspecten van de voorschriften van dit BPA op een juiste manier te interpreteren.

Reclame inrichtingen: Draggers van merknamen van producten die te koop worden aangeboden.

Reference design: term die verwijst naar het uiteindelijk uitgewerkte inrichtingsplan voor het projectgebied, dit als resultaat van de winnende ontwerp "Villages and Metropolis" van de ontwerpwedstrijd ingericht door de stad Antwerpen. Het reference design werd door het stadsbestuur op 26 november 2003 aanvaard als richtinggevend inrichtingsplan voor het projectgebied en dus ook voor het plangebied.

Rooilijn: deze lijn vormt de grens tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen hetzij overeenkomstig de actuele bezitstoestand, hetzij overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst.

Studiegebied: Het studiegebied omvat alle elementen en aspecten die belangrijk geacht worden voor de ontwikkeling van het gebied. Zodoende beslaat het studiegebied het noordoosten van Antwerpen en voor sommige aspecten het volledige grondgebied van de stad. De voornaamste thema's die besproken en onderzocht worden zijn: de omliggende woonbuurten, delen van de XIXde eeuwse gordel, de haven en het Albertkanaal en de daarbij horende verlaten gronden, de relatie met het stadscentrum en de omgevende districten.

Tijdelijke constructie: Een constructie of gebouw dat gebruikt wordt voor een vooraf bepaalde en beperkte tijdsduur, en dat niet op een permanente wijze vast verankerd wordt in de grond waar het op geplaatst wordt.

Uithangborden: Uithangborden verkondigen de ter plaatse uitgeoefende activiteit. Ze vermelden de activiteit van de handelaar, verwijzen naar de aangeboden producten of vermelden de naam of logo van de winkel of uitbater. Symbolen van zorgverstrekkers (apotheek, dierenarts, ...) zijn hier niet in vervat.

Verbouwingen: wanneer een bestaande constructie wordt aangepast, uitgebreid of gewijzigd (met uitzondering van onderhoudswerken) met het doel een aangepast, beter of ander functioneel gebruik of zicht te realiseren, valt dit onder de term verbouwingen.

Verharding: behandeling waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking) en de waterdoorlaatbaarheid sterk beperkt wordt. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt en dolomiet.

Winkel: ruimtes, waarin goederen te koop worden aangeboden, zoals supermarkten, bakkerij, boetieken, boekenwinkel.

Woning: feitelijke woon- of verblijfplaats van een huishouden, en daarvoor uitgerust met de normale leefruimten.

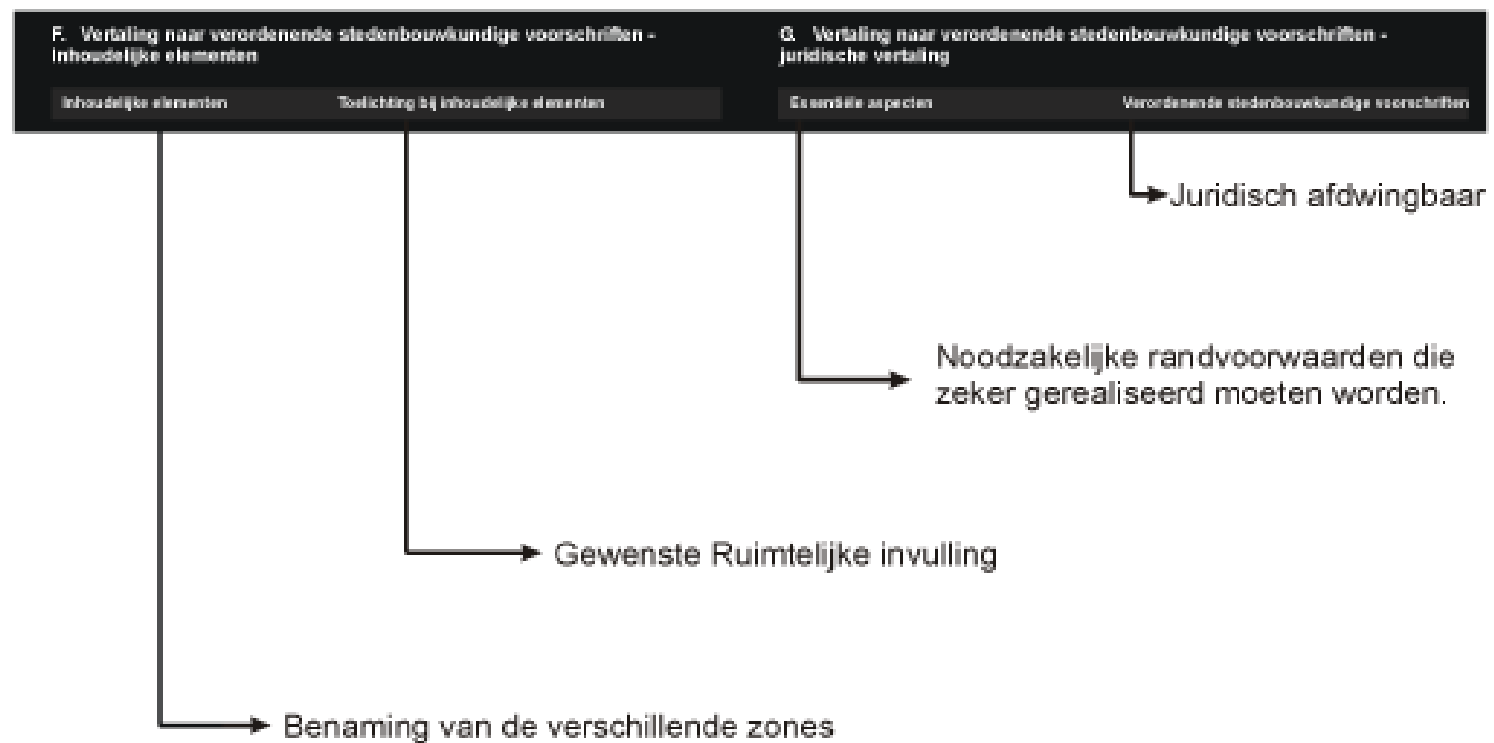
Zone: duidelijk afgebakend gebied op het bestemmingsplan, dat één of meerdere bestemmingen kan hebben.

8.2 Voorschriften

In dit artikel wordt de gewenste ruimtelijke ordening voor het plangebied vertaald naar bindende stedenbouwkundige voorschriften. De tekst is verdeeld in verschillende titels, die verwijzen naar algemene groepen van bestemmingen of onderdelen van het bestemmingsplan, in hoofdstukken, die verwijzen naar de specifieke zones op het bestemmingsplan, en artikels, die verwijzen naar specifieke voorschriften in verband met elke zone. Elk artikel is niet alleen opgebouwd uit juridische voorschriften, maar ook uit indicatieve voorschriften, suggesties en structurele richtlijnen. De juridisch verordenende voorschriften zijn opgesomd in de vierde kolom.

- Kolom één bevat de benaming van de titels hoofdstukken en artikels;
- Kolom twee beschrijft de gewenste ruimtelijke invulling en doelstelling;
- Kolom drie duidt de structurele en essentiële aspecten aan die zeker gerealiseerd moeten worden;
- Kolom vier bevat de juridische verordenende stedenbouwkundig voorschriften. Enkel de tekst op het grijze vlak is juridisch afdwingbaar.

Alle vier de kolommen zijn noodzakelijk voor de correcte en volledige interpretatie van dit BPA.



1. titels, hoofdstukken en artikels	2. doelstellingen	3. structurele en essentiële aspecten	4. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Titel 1 Algemeenheden			Titel 1 Algemeenheden
Hoofdstuk 1.1 Doel en aard van het BPA			Hoofdstuk 1.1 Doel en aard van het BPA
Art. 1.1.1 Doel van het BPA	Het doel van dit BPA is het aanduiden van bestemmingen voor het gebied afgebakend op het bestemmingsplan waardoor de realisatie van een stedelijk park en een gemengde stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt. Het BPA speelt een belangrijke rol zowel voor de directe omgeving als voor de hele stad. Het winnend project "Villages and Metropolis" van de wedstrijd (januari 2003) en het uitvoeringsproject "Dorpen en Metropool" (november 2003) zijn het referentiekader en worden gebruikt als toelichting en richtlijn bij elke ingreep binnen de perimeter van dit BPA.		Art. 1.1.1 Het BPA moet ruimte bieden voor recreatie en parkbeleving en voor een gemengd stedelijk weefsel met een hoge stedelijke kwaliteit.
Art. 1.1.2 Afbakening van het plangebied	De afbakening betreft het omliggende gebied rond het nieuwe park in het plangebied waardoor integratie in een globaal ontwerp mogelijk wordt.	Structurele elementen voor de definitie van de perimeter zijn: de relatie met Schijnpoort, de Noorderplaats, de Leien, de dokken en de omliggende buurten.	Art. 1.1.2 Afbakening van het plangebied Het BPA omvat het gebied inbegrepen binnen de perimeter die is aangeduid op het bestemmingsplan.
Art. 1.1.3 Onderverdeling van het plangebied in zones	Aangezien verschillende stedelijke omgevingen deel uit maken van dit BPA, is het doel van de onderverdeling van het plangebied in verschillende deelgebieden, het toelichten van functies, identiteiten en kenmerken van elk deelgebied.	De zones behorende tot de titel: "openbaar domein" zijn de structurerende elementen van het BPA	Art. 1.1.3 Onderverdeling van het plangebied Alle bestemmingszones en structurerende elementen in dit BPA worden gegroepeerd in 4 titels, naargelang de algemene aard van de verschillende bestemmingen en kenmerken. Deze titels zijn: "openbaar domein"(Titel 2), "waardevolle elementen"(Titel 3) en " stedelijke ontwikkeling"(Titel 4) en "elementen" (Titel5).
Titel 2 Openbaar domein			Titel 2 Openbaar domein
Hoofdstuk 2.1 Zone voor Stedelijk park 1			Hoofdstuk 2.1 Zone voor Stedelijk park 1
Art. 2.1.1 Begrenzing van de zone			Art. 2.1.1 Begrenzing van de zone De afbakening van de zone voor Stedelijk park 1 is opgenomen op het bestemmingsplan.

1. titels, hoofdstukken en artikels	2. doelstellingen	3. structurele en essentiële aspecten	4. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Art. 2.1.2 Bestemming	Het doel van het BPA in deze zone is de uitbouw van een recreatieve en sportieve omgeving in overeenstemming met een correcte ecologische functionaliteit van het park. Onder activiteiten strikt gerelateerd aan sportfaciliteiten wordt verstaan: sanitaire voorzieningen, berghokken, cafetaria, kleedkamers,...		Art. 2.1.2 Bestemming Infrastructuur voor activiteiten die functioneel verbonden zijn met het park (zoals formele en informele sport- en recreatieve infrastructuur, cultuurgerelateerde infrastructuur, ontmoetingsplekken en rustplekken, ...) zijn toegelaten.
Art. 2.1.3 Realisatie	Het park is bestemd als een hoofdzakelijk openbare ruimte. Dit BPA schept het juridisch kader om de realisatie en het onderhoud van dit park te garanderen, en ook private partners te betrekken in de realisatie en het management ervan.	Het structurerend element is de continuïteit van de publieke open ruimte. Sommige geprivatiseerde "eilanden" (openbaar domein met privé-management) kunnen in deze publieke ruimte ingevoegd worden.	Art. 2.1.3 Realisatie Alle werken noodzakelijk voor het functioneren van het park zijn toegelaten. Het gaat hier over de uitrusting van sportcentra, speelpleinen, paden, afsluitingen, afbakeningen, kiosken met een totale oppervlakte kleiner dan 30m ² , verlichting, sportinfrastructuur, straatmeubilair, fietsenstallingen, waterpartijen, stromende waterstructuren en dergelijke. De bebouwde oppervlakte voor elk gebouw mag niet meer dan 200m ² bedragen. Max. 1 bouwlaag is toegestaan. De gebouwen moeten duidelijk van elkaar gescheiden zijn; een groepering van gebouwen is niet toegestaan. De totale bebouwde oppervlakte van alle gebouwen in deze zone, kiosken inbegrepen, mag niet meer zijn dan 1000m ² . De mogelijke afsluiting van bepaalde delen van deze zone mag de publieke ruimte niet fragmenteren in kleinere onderdelen en haar continuïteit onderbreken. De publieke ruimten moeten overal toegankelijk zijn voor het publiek.
Art. 2.1.4 Ontwerp- en constructiecriteria	Het doel van deze ontwerp- en constructiecriteria is om een park te creëren met een hoge omgevingskwaliteit, dit wil zeggen een park dat de criteria van duurzame ontwikkeling respecteert (niet-vervuilende en duurzame materialen die afkomstig zijn van vernieuwbare bronnen, en uitrusting met een laag energieverbruik, herbruik van regenwater). Het 'reference design' wordt beschouwd als referentiekader voor het parkontwerp, de constructie en voor de keuze van de relevante materialen.	De belangrijkste concepten voor de inrichting van het park zijn: een continue parkruimte, een publiek toegankelijke omgeving, een nieuwe topografie, meervoudige atmosferen (verwijzing naar het reference design.)	Art. 2.1.4 Ontwerp- en constructiecriteria Ontwerp: - De ingangen van het park moeten duidelijk zichtbaar gemaakt worden en moeten aangegeven worden door verlichting, bomengroepen, of andere architecturale elementen. De ingangen van het park zijn aangeduid op het bestemmingsplan. - In het park moet een netwerk van paden gerealiseerd worden. Deze paden moeten verbonden worden met één hoofdpad dat Oost-West-georiënteerd is. - De sport- en recreatieve voorzieningen moeten samengebracht worden in twee deelzones zoals aangeduid door een perimeter op het bestemmingsplan. - In het noordelijk gedeelte van de zone voor stedelijk park tussen het Opleidingsgebouw en het noordelijk deel van de Westelijke Kop (perceel W3), kunnen sport- en recreatievoorzieningen aangelegd worden in een ruimte niet breder dan 40 m, gerekend vanaf de rooilijn van de Kempenstraat; - In het zuidelijk gedeelte van het stedelijk park, moet alle overige sportinfrastructuur aangelegd worden, en deze moet begrepen zijn in een ruimte niet breder dan 75 m, gerekend vanaf de rooilijn van de Viséstraat. - De totale oppervlakte van deze sportinfrastructuur in deze twee deelzones kan nooit groter zijn dan 25% van de totale oppervlakte van de zone voor stedelijk park (Art. 2.1.1). Ontmoetingsplekken (pleinen, e.d.) en plekken voor non-formele sportactiviteiten en recreatie moeten hier eveneens gerealiseerd worden. Constructie: - Het park moet opgebouwd worden met hoogkwalitatieve materialen die de nadruk leggen op het functionele karakter van de constructie.

1. titels, hoofdstukken en artikels	2. doelstellingen	3. structurele en essentiële aspecten	4. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Art. 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit	<p>De kwaliteit van het park kan worden omschreven als een ecologische kwaliteit, als een functionele kwaliteit en als een architecturale en landschappelijke kwaliteit. Deze drie soorten kwaliteit kunnen niet gescheiden worden, maar ze vereisen specifieke uitgangshoudingen en bepalingen.</p> <p>Het doel van het park is om bij te dragen tot een meer evenwichtig ecosysteem in de stad, om een veilige omgeving te zijn en om een nieuw imago voor de stad te definiëren.</p>	<p>Voor de kwaliteit van het park is het belangrijk om rekening te houden met de bodemvervuiling en het waterbeheer. Dit houdt in dat een integraal waterbeheer en een ecologisch verantwoorde materiaalkeuze noodzakelijk is.</p> <p>Voor de functionele kwaliteit zijn plaatsing, afmeting en materiaal van de diverse elementen die het park uitmaken, belangrijk.</p> <p>Voor de kwaliteit van de architectuur en het landschap is de "reference design" de te hanteren richtlijn.</p>	Art. 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit De inrichting van het park moet gebeuren op een wijze die gebaseerd is op duurzame criteria (Agenda 21).
Hoofdstuk 2.2 Zone voor stedelijk park 2	<p>Het doel van deze zone is om aan het park continuïteit te geven door het integreren van enkele belangrijke mobiliteitsinfrastructuren. Om deze reden worden er twee hellingen gerealiseerd die enerzijds de aansluiting van het park met het viaduct van de Noorderlaan en een voetgangersbrug over de Italiëlei (hellend vlak A) mogelijk maken en anderzijds de relatie met het Damviaduct en het Damplein (Hellend vlak B) versterken. Ook wordt hierdoor de relatie tussen de verschillende onderdelen van het BPA (Westelijke Kop, Noorderlaan, Damviaduct en Damplein) en de omringende buurten versterkt.</p>	<p>Het hellend vlak A en het hellend vlak B zijn groene openbare ruimten die beschouwd worden als een integraal deel van het park.</p>	Hoofdstuk 2.2 Zone voor stedelijk park 2
Art. 2.2.1 Begrenzing van de zone			Art. 2.2.1 Begrenzing van de zone De afbakening van de zone voor Stedelijk park 2 is opgenomen op het bestemmingsplan.
Art. 2.2.2 Bestemming	<p>Het doel van het inbrengen van een functionele bestemming onder de hellende vlakken is hun uitvoering te vergemakkelijken en het park en de stedelijke uitrustingen of functies eronder te integreren in één parkruimte.</p> <p>Om deze reden kan de ruimte onder de twee hellende vlakken publieke of private functies bevatten</p>	<p>Structurerende elementen van de hellingen zijn de groene inrichting ervan en de opname van voet- en fietspaden</p>	Art. 2.2.2 Bestemming De ruimten aangeduid als "hellend vlak A", naast de Noorderlaan (hellend vlak Noorderlaan) zijn bestemd voor: gemeenschaps- en recreatievoorzieningen, kantoren, laboratoria en handelsruimten. Parkeerruimten zijn enkel toegestaan onder deze activiteiten. De bestemming van de ruimten aangeduid als "hellend vlak B" vlakbij het Damviaduct (hellend vlak viaduct Dam) zijn bestemd voor gemeenschaps- en recreatievoorzieningen, lichaamsverzorging, sportfaciliteiten en horeca. Onder deze activiteiten is parkeerruimte niet toegestaan. De realisatie van beide hellingen is niet afhankelijk van de onderliggende functies of van de nabijgelegen gebouwen in het geval van helling A. De twee hellende vlakken moeten ingericht worden, ook als de onderliggende functies op ondergronds niveau niet worden ingevuld. Het dak van zowel hellend vlak A als hellend vlak B moet ingericht worden als een openbare stedelijke groene ruimte en moet minstens aan één zijde aansluiten op het niveau van het maaiveld uit de zone van art. 2.1.

1. titels, hoofdstukken en artikels	2. doelstellingen	3. structurele en essentiële aspecten	4. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Art. 2.2.3 Realisatie en beheer	Het doel van het BPA in deze zone is het integreren van publieke en private activiteiten en functies in een publieke ruimte.	Voorrang geven aan de uitvoering van de belangrijkste publieke ruimten is een essentieel kenmerk van de parkrealisatie.	Art. 2.2.3 Realisatie Beide hellingen zijn onafhankelijk. Helling B moet steeds in één geheel en in één keer gebouwd worden. Helling A mag in maximaal twee fasen gerealiseerd worden. Specifieke verbintenissen, met als doel een versnelde realisatie van de helling A, met de percelen W4, W5 en W6 (Art. 4.2.4; 4.2.5; 4.2.6) zijn toegelaten. Stedenbouwkundige vergunningen voor gebouwen en installaties onder de hellingen A en B kunnen enkel verleend worden mits technische specificaties in de bouwaanvraag bevestigen dat het gebruik van de hellingen als publieke ruimte mogelijk is. Al de werken, nodig voor de bouw, de inrichting en het onderhoud van de specifieke bestemmingen, zijn toegelaten.
Art. 2.2.4 Ontwerp- en constructie-criteria	Het doel van deze zone is, voor het hellend vlak A, het invoegen van het park in de bebouwde zone van de Westelijke Kop en het toevoegen van een nieuwe gevel langs de Noorderlaan Voor het hellend vlak B is het doel de huizenrij langs de Ellermansstraat een directe relatie met het park te garanderen en waardoor hun omgeving verbeterd wordt.	Het structurerend element van het ontwerp van de hellingen is hun verschijning. Om deze reden moet de groene oppervlakte de aanplanting van bomen toelaten.	Art. 2.2.4 Ontwerp- en constructie-criteria Ontwerp: Minstens 85% van de dakoppervlakte van beide hellende vlakken moet ingericht worden als een toegankelijke openbare groene ruimte. De gemiddelde helling van het hellend vlak is 3% en mag nooit meer bedragen dan 5%. Het hellend vlak A moet zichtbaar en functioneel verbonden worden met de voetgangers- en fietsersbrug over de Italiëlei en het voormalig Noordstation gesitueerd op de Italiëlei. Langs de Noorderlaan moet een voetgangersverbinding gerealiseerd worden met het hellend vlak, en wel op de plek waar het niveau van het hellend vlak A en dat van de Noorderlaan elkaar ontmoeten. Het maximum niveau van de voetgangers- en fietsersbrug, moet gelijk zijn aan het niveau van de daktuin van de sokkel van perceel W4. Vanwege het verschil in, en tegenstelling tussen de helling Noorderlaan en het hellend vlak A, heeft dit hellend vlak een gevelwand aan de zijde van het Noorderlaan viaduct. Deze gevel moet afgewerkt worden als een zicht- of voorgevel naar de Noorderlaan, dit met passende gevelmaterialen. Het ontwerp van de helling moet de activiteiten toelaten zoals vermeld in Art. 2.2.2 en moet toegang geven tot de omliggende en onderliggende activiteiten. Het hellend vlak B langs het Damviaduct moet het niveau van de Ellermanstraat volgen en op het einde het niveau van het Damviaduct bereiken. Constructie: De dakbedekking van de hellende vlakken, dit wil zeggen de afwerkingslagen en parkinrichting (o.a. teelaarde) bovenop de dakdichting, moet gemiddeld 50 cm dik zijn.
Art. 2.2.5 Ruimtelijke kwaliteit	Het doel van het BPA in deze zone is om beide viaducten te integreren in een nieuwe topografie, gedefinieerd door beide hellingen die onderdeel uitmaken van het park. Het 'reference design' moet beschouwd worden als referentiekader en richtlijn: wijzigingen moeten gemotiveerd worden.		Art. 2.2.5 Ruimtelijke kwaliteit De hellingsgraden, hun toegankelijkheid en de toegangen en verbindingen met omliggende infrastructuur (gebouwen Westelijke kop, viaduct Noorderlaan en Damviaduct, relatie Eilandje) die ontstaan door de specifieke constructie van de hellende vlakken moeten beschouwd worden als aspecten die betrekking hebben op de ruimtelijke kwaliteit van deze zone. De opbouw en inrichting van de dakconstructie is eveneens een aspect dat betrekking heeft op de ruimtelijke kwaliteit van deze zone.
Hoofdstuk 2.3 Zone voor openbare wegenis 1			Hoofdstuk 2.3 Zone voor openbare wegenis 1

1. titels, hoofdstukken en artikels	2. doelstellingen	3. structurele en essentiële aspecten	4. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Art. 2.3.1 Begrenzing van de zone	Het doel van de afbakening van deze zone is het integreren van het publiek domein in het park en het betrekken van de omliggende buurten. Door een herinrichting van het openbaar domein kunnen oplossingen ontstaan voor enkele problemen (o.a. parkeerprobleem) waardoor een verbetering van de leefkwaliteit van de omliggende buurten bewerkstelligd wordt.		Art. 2.3.1 Begrenzing van de zone Deze zone is aangeduid op het bestemmingsplan, en omvat de volgende straten: a. Ellermansstraat b. Damviaduct c. Viséstraat d. Halenstraat e. Kempenstraat f. Noorderlaan
Art. 2.3.2 Bestemming			Art. 2.3.2 Bestemming De bestemming van deze zone is openbaar domein en circulatiezone voor gemotoriseerde voertuigen, fietsers, voetgangers en andere gebruikers van het openbaar domein, en tevens parkeerplaats voor voertuigen en fietsen.
Art. 2.3.3 Realisatie			Art. 2.3.3 Realisatie Alle werken noodzakelijk voor de bouw, de inrichting en het onderhoud van het openbaar domein zijn toegelaten, in het bijzonder in relatie tot de specifieke bestemming (pleininrichting, wegenis, paden, benodigde constructies zoals lichtmasten, verlichting, fietsenstallingen e.d.)
Art. 2.3.4 Ontwerp- en constructie-criteria	De doelstelling is hier om een aantal syntagmatische regels en voorschriften vast te leggen voor de aanleg en inrichting van de verschillende delen van het openbaar domein en het vermeerderen van het aantal parkeerplaatsen voor de buurt door een herinrichting van de parkeerhavens.		Art. 2.3.4 Ontwerp- en constructie-criteria De aangeduide straten moeten ingericht worden volgens hun verkeersfunctie binnen de hiërarchie van de wegen en straten in de directe omgeving.. De aanleg van deze straten zal de relatie met de verder gelegen straten moeten ondersteunen. Bij de heraanleg van dit openbaar domein moet de toegepaste beplanting inheems zijn. Constructies eigen aan de bestemming kunnen steeds vergund worden.
Art. 2.3.5 Ruimtelijke kwaliteit	Het "reference design" moet gebruikt worden als een richtlijn, en afwijkingen hierop moeten uitgebreid gemotiveerd worden.		Art. 2.3.5 Ruimtelijke kwaliteit Bij de inrichting van de onder artikel 2.3.1. opgesomde straten, met uitzondering van de Noorderlaan, zal de verblijfskwaliteit voorop staan, en niet de verkeersdoorstroming.
Hoofdstuk 2.4 zone voor openbare wegenis 2			Hoofdstuk 2.4 zone voor openbare wegenis 2
Art. 2.4.1 Begrenzing van de zone	Het doel van het BPA in deze zone is toe te laten dat de verschillende delen van het park op een continue wijze doorlopen onder de beide viaducten.		Art. 2.4.1 Begrenzing van de zone De begrenzing van deze zone is aangeduid op het bestemmingsplan, en omvat delen van de Noorderlaan en delen van het Damviaduct.
Art. 2.4.2 Bestemming	De ruimte op het viaduct is onafhankelijk van de ruimte onder hetzelfde viaduct.		Art. 2.4.2 Bestemming In deze zones overlappen twee verschillende ruimten elkaar. De ruimte boven op de viaductconstructie maakt deel uit van het openbaar domein, de ruimte onder het viaduct is een deel van de openbare parkruimte.

1. titels, hoofdstukken en artikels	2. doelstellingen	3. structurele en essentiële aspecten	4. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Art. 2.4.3 Realisatie	Het bovenliggend gedeelte van deze zone is onafhankelijk van het onderliggende gedeelte		Art. 2.4.3 Realisatie Elk deel van deze zone moet uitgevoerd en ingericht worden op dezelfde wijze zoals voorgeschreven voor de zone voor openbare wegenis (ruimte boven het viaduct) en de zone voor stedelijk park 1 (onder het viaduct).
Art. 2.4.4 Ontwerp- en constructie-criteria			Art. 2.4.4 Ontwerp- en constructie-criteria De ontwerp- en inrichtingscriteria voor het openbaar domein zullen hier verplicht opgevolgd worden.
Art. 2.4.5 Ruimtelijke kwaliteit	Het "reference design" moet gebruikt worden als een richtlijn, en afwijkingen hierop moeten uitgebreid gemotiveerd worden.		Art. 2.4.5 Ruimtelijke kwaliteit Dezelfde elementen die de ruimtelijke kwaliteit van het stedelijk park en het openbaar domein definiëren gelden eveneens voor deze zone.
Art. 2.5 Zone voor openbare wegenis 3			Art. 2.5 Zone voor openbare wegenis 3
Art. 2.5.1 Begrenzing van de zone	Deze zone is afgebakend met als doel een voetgangers- en fietsersbrug te realiseren over de Leien waardoor de verbinding tussen het stedelijk park en het Eilandje versterkt wordt.		Art. 2.5.1 Begrenzing van de zone De begrenzing van deze zone is aangeduid op het bestemmingsplan, en omvat een gedeelte van de Italiëlei en de Londenstraat.
Art. 2.5.2 Bestemming			Art. 2.5.2 Bestemming De bestemming van deze zone is openbaar domein en circulatiezone voor gemotoriseerde voertuigen, fietsers, voetgangers en andere gebruikers van het openbaar domein, en tevens parkeerplaats voor voertuigen en fietsen.
Art.2.5.3 Realisatie			Art. 2.5.3 Realisatie Alle werken noodzakelijk voor de bouw, de inrichting en het onderhoud van het openbaar domein zijn toegelaten, in het bijzonder in relatie tot de specifieke bestemming (pleininrichting, wegenis, paden, benodigde constructies zoals lichtmasten, verlichting, fietsenstallingen e.d.). Binnen deze zone kan een brug over de Leien voorzien worden, uitsluitend bedoeld voor voetgangers en fietsers.
Art. 2.5.4 Ontwerp- en constructiecriteria	De doelstelling is hier om een aantal syntagmatische regels en voorschriften vast te leggen voor de aanleg en inrichting van het openbaar domein met specifieke aandacht voor de noodzakelijke relaties tussen de verschillende onderdelen van het openbaar domein waardoor de continuïteit gegarandeerd wordt..		Art. 2.5.4 Ontwerp- en constructiecriteria De opbouw en de constructie van deze brug mag het verkeer op de Leien op geen enkele manier hinderen. De oostzijde van deze brug moet aansluiten op het centraal voetpad dat indicatief is aangegeven op het bestemmingsplan op het voormalig Noordstation (hoofdstuk 3.4, element 7) en Hellend vlak A. Aan de westzijde van deze brug moet het brugniveau aansluiten op het stoepniveau door middel van trappen, hellende vlakken en/of liften.
Art. 2.5.5 Ruimtelijke kwaliteit	Het "reference design" moet gebruikt worden als een richtlijn, en afwijkingen hierop moeten uitgebreid gemotiveerd worden.		Art. 2.5.5 Ruimtelijke kwaliteit Het ontwerp van de voetgangers- en fietsersbrug past zich in in het concept en de inrichting van de Leien.

1. titels, hoofdstukken en artikels	2. doelstellingen	3. structurele en essentiële aspecten	4. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Hoofdstuk 2.6 Zone voor openbaar plein en voetgangers			Hoofdstuk 2.6 Zone voor openbaar plein en voetgangers
Art. 2.6.1 Begrenzing van de zone	Deze zone is aangeduid om de buurt te verrijken met ontmoetingsruimten aan de ingangen van het park en tegelijkertijd de binding tussen de buurt ten zuiden van de Ellermanstraat en de dokken ten noorden van de Kempenstraat te versterken.		Art. 2.6.1 Begrenzing van de zone Deze zone is aangeduid op het bestemmingsplan en omvat: het plein aan de Westelijke Kop, het Trappenplein en de noord-zuid verlopende voetgangersverbindingen van de Ellermansstraat naar de Kempenstraat in de Westelijke Kop.
Art. 2.6.2. Bestemming			Art. 2.6.2. Bestemming Alleen kleinschalige constructies, die functioneel met de bestemming en activiteiten van de pleinen verbonden zijn, zoals kiosken en rustplekken, zijn hier toegelaten. Bovengrondse parkeerplaatsen op het plein zijn niet toegestaan. Ondergrondse parkeerplaatsen zijn enkel toegestaan in de zones gemarkeerd met 'P' op het bestemmingsplan.
Art. 2.6.3 Realisatie en beheer			Art. 2.6.3 Realisatie De inrichting van deze zone is verbonden met de inrichting van het park en is verbonden met de invulling van de bebouwbare oppervlakten vlakbij. De minimum breedte van de noord-zuid verlopende voetgangersverbindingen (gemarkeerd met 'P' op het bestemmingsplan) van de Ellermansstraat naar de Kempenstraat in de Westelijke Kop (titel 4) is 9,5 meter. Deze verbindingen moeten een helling bevatten met een minimum breedte van 1,5 meter die toegang verleent tot het hellend vlak A of het viaduct van de Noorderlaan, afhankelijk van de feitelijke inplanting van deze voetgangersverbindingen. Dit hellend vlak moet toegankelijk zijn voor mindervaliden. Het hellend vlak moet integraal deel uitmaken van de architectuur en de structuur van de gebouwen ernaast. Voor de ondergrondse parkeerplaatsen in deze zones gelden dezelfde parkeernormen en voorschriften zoals in de zone voor stedelijke ontwikkeling in de Westelijke Kop.
Art. 2.6.4 Ontwerp- en constructiecriteria	Het plein aan de Westelijke Kop is een belangrijke publieke ruimte, gesitueerd op het einde van de Italiëlei en aan de ingang van een nieuw stadsdeel en een enorm stedelijk park.		Art. 2.6.4 Ontwerp- en constructiecriteria Alle werken noodzakelijk voor de bouw, de inrichting en het onderhoud van de zones zijn toegelaten, in het bijzonder in relatie tot de specifieke bestemming. Het ontwerp van het plein op de Westelijke Kop moet coherent zijn met zijn bestemming als voetgangersruimte aan de ingang van een nieuw stadsdeel.
Art. 2.6.5 Ruimtelijke kwaliteit	Het "reference design" moet gebruikt worden als een richtlijn, en afwijkingen hierop moeten uitgebreid gemotiveerd worden.		Art. 2.6.5 Ruimtelijke kwaliteit De ruimtelijke kwaliteit moet bereikt worden door volgende elementen: # Duidelijkheid en uitvoerbaarheid in het ontwerp van deze ruimte; # Het gebruik van voor de functie en bestemming comfortabele materialen en kleuren; # Differentiatie van materialen en kleuren naargelang de verschillende functies en gebruiken.
Hoofdstuk 2.7 Zone voor gegroepeerd parkeren			Hoofdstuk 2.7 Zone voor gegroepeerd parkeren

1. titels, hoofdstukken en artikels	2. doelstellingen	3. structurele en essentiële aspecten	4. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Art. 2.7.1 Begrenzing van de zone	Het doel van het BPA voor deze zone is het park ondersteunen met kleine parkings die verbonden zijn aan de parkingangen en aan de omliggende buurt. De parkeerzones zijn gesitueerd, overeenkomstig en ten opzichte van de straten van het nabijgelegen stadsweefsel. Dit is de reden waarom hun positie niet drastisch gewijzigd kan worden.	De plaats van de parkings in relatie tot het stedelijk weefsel dat zich aan de grens van het park bevindt en vlak bij de parkingangen, is het structurerend element in deze zone.	Art. 2.7.1 Begrenzing van de zone De begrenzing van deze zone is aangeduid op het bestemmingsplan.
Art. 2.7.2 Bestemming			Art. 2.7.2 Bestemming In deze zone zijn enkel voor het publiek toegankelijke parkeerplaatsen toegelaten.
Art. 2.7.3 Realisatie	De parkeerplaatsen kunnen gebruikt worden door de bezoekers van het park en door de buurtbewoners.		Art. 2.7.3 Realisatie De parkeerplaatsen worden aangelegd tegelijkertijd met de rest van het park.
Art. 2.7.4 Ontwerp- en constructiecriteria			Art. 2.7.4 Ontwerp- en constructiecriteria Ontwerp: Het ontwerp van de parkeerplaatsen moet geïntegreerd worden in het totaalontwerp van het park. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen parkeerhavens type A en type B zoals aangeduid op het bestemmingsplan. Parkeerhavens type A: 100% van iedere zone mag als parkeerruimte ingericht worden. Parkeerhavens type B: maximaal 55% van iedere zone mag als parkeerruimte ingericht worden. Het overige gedeelte wordt ingericht conform de inrichtingsprincipes en voorschriften voor zone voor stedelijk park 1. Constructie: De constructie van de parkeerplaatsen kan enkel gebeuren indien ze in overeenstemming is met de totale inrichting van het park.
Art. 2.7.5 Ruimtelijke kwaliteit	Het "reference design" moet gebruikt worden als een richtlijn, en afwijkingen hierop moeten uitgebreid gemotiveerd worden.		Art. 2.7.5 Ruimtelijke kwaliteit Integratie van de parkeerhavens in het park door een aangepaste groenaanleg en aangepast materiaalgebruik, overeenstemmend met de parkinrichting, is een verplicht uitgangspunt bij het vastleggen van de ruimtelijke kwaliteit van alle parkeerhavens.
Titel 3 Waardevolle elementen			Titel 3 Waardevolle elementen
Hoofdstuk 3.1 Waardevolle elementen binnen het park: algemene voorschriften			Hoofdstuk 3.1 Waardevolle elementen binnen het park: algemene voorschriften

1. titels, hoofdstukken en artikels	2. doelstellingen	3. structurele en essentiële aspecten	4. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Art. 3.1.1 Begrenzing van de zone	Het behoud van sommige waardevolle gebouwen en constructies in het park is het doel van de aanduiding van deze elementen binnen het BPA.		Art. 3.1.1 Begrenzing van de zone De waardevolle elementen en gebouwen zijn aangeduid op het bestemmingsplan. Ze omvatten: 1. Opleidingsgebouw 2. SPTM 3. WDT 4. Trappekes 5. Watertorens
Art. 3.1.2 Bestemming	Het doel van het BPA voor deze elementen is om sommige bestaande gebouwen en elementen van het verleden te integreren in de nieuwe sociale activiteiten en functies in het nieuwe park. Laad en loszones zijn mogelijk om toegang te geven tot de gebouwen en leveringen mogelijk maken. Een beperkt aantal parkeerplaatsen voor het tewerkgesteld personeel in de gebouwen is toegelaten.		Art. 3.1.2 Bestemming Binnen de aangeduide perimeter is de bestemming gemeenschaps- en publieke functies (binnensportactiviteiten, tentoonstellingsruimten, scholen,...) en recreatie. Harde ontwikkelingen zijn uitgesloten voor de hoofdfuncties maar zijn wel mogelijk voor nevenfuncties (zoals conciërgewoning, een cafetaria, een kantoor, shops of een verzorgingsinstelling). Kantoren en woningen zijn slechts toegelaten indien zij nodig zijn voor het functioneren van de hierboven vermelde bestemmingen. Hun oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20% van de totale grondoppervlakte van elk gebouw.
Art. 3.1.3 Realisatie			Art. 3.1.3 Realisatie Het specifieke programma voor de invulling van elk gebouw moet verwezenlijkt worden in overeenstemming met de algemene doelstellingen en kenmerken van het BPA.
Art. 3.1.4 Ontwerp- en constructiecriteria			Art. 3.1.4 Ontwerp- en constructiecriteria In deze perimeter is enkel renovatie van de opgesomde gebouwen toegelaten. De draagstructuur en de gevels van elk gebouw moeten herkenbaar blijven na de renovatie. Hierdoor is het noodzakelijk sommige onderdelen van elk gebouw te behouden en in het geheel te integreren. Historisering en imitatie van bepaalde architecturale stijlen uit het verleden is niet toegelaten. Elke uitbreiding of toevoeging bij de renovatie van de bestaande gebouwen moet uitgevoerd worden in hedendaagse architectuur en mag de bouwlijn van de bestaande gebouwen niet overschrijden. Bij de bouwaanvraag tot renovatie zal voor elk gebouw een evaluatie gevoegd worden, die een opsomming en bespreking van de waardevolle elementen van elk gebouw en een voorstel tot reïntegratie in het renovatieproject omvat.
Hoofdstuk 3.2 Waardevolle elementen in het park: specifieke voorschriften			Hoofdstuk 3.2 Waardevolle elementen in het park: specifieke voorschriften

1. titels, hoofdstukken en artikels	2. doelstellingen	3. structurele en essentiële aspecten	4. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Art. 3.2.1 Opleidings-gebouw</p>	<p>Voor de herwaardering van het opleidingsgebouw zijn publieke en private programma's toegelaten.</p>		<p>Art. 3.2.1 Opleidingsgebouw</p> <p>-Bestemming: De bestemming van het Opleidingsgebouw moet verenigbaar zijn met de bouwkundige draagstructuur en architecturale stijl ervan.</p> <p>-Realisatie: De uitvoering van het specifieke programma voor dit gebouw kan onafhankelijk van de inrichting van het park gebeuren.</p> <p>- Ontwerp- en constructiecriteria: Dienruimten, nodig voor het functioneren van de hoofdfunctie binnen het bestaand gebouw, mogen toegevoegd worden. Zij mogen niet meer dan 5 m uitsteken voorbij de uiterste grens van het bestaande gebouw, en dit enkel aan de noordwestkant. De noordoost- en zuidoostzijde van het gebouw moeten vrij blijven van nieuwe aanbouwen. Tegen al de gevels aan de zuidwestzijde van het gebouw mag een overdekt terras aangebouwd worden dat niet meer dan 8 m uitsteekt voorbij de uiterste gevellijn van het gebouw op die plaats. De maximale hoogte van alle aangebouwde constructies mag niet hoger zijn dan het peil van de raamdorpels van de bestaande ramen op de 1ste verdieping. Indien dit terras overdekt en verwarmd wordt, moet de constructie maximaal transparant zijn. Een extern en open terras kan toegevoegd worden. Dit terras mag maximum 6 meter diep zijn en niet langer dan de totale lengte van de aanliggende gevel.</p> <p>De toegangen voor gemotoriseerd verkeer, leveringen en dergelijke, moeten geconstrueerd worden aan de noordwestzijde (Kempenstraat-Bredastraat).</p>
<p>Art. 3.2.2 SPTM</p>	<p>Zoals aangeduid op het bestemmingsplan is het gebouw onderverdeeld in drie delen a, b en c met elk verschillende kenmerken en waarden. Voor de herwaardering van het SPTM gebouw zijn publieke en private programma's toegelaten.</p>		<p>Art. 3.2.2 SPTM</p> <p>- Bestemming: Het SPTM-gebouw moet omgebouwd worden tot een open en een overdekte publieke ruimte.</p> <p>- Ontwerp- en constructiecriteria: De zuidoostelijke en zuidwestelijke gevel van het SPTM-gebouw (deel b en deel c) moeten zorgvuldig afgebroken worden. De noordoostelijke en noordwestelijke gevel mogen afgebroken worden; indien dit gebeurt, moet ter vervanging een nieuw windscherm aangebracht worden. Gesloten ruimten (kiosken, kleine voorzieningen, e.d.) mogen ingericht worden in het bestaande gebouw. Hun oppervlakte mag niet meer dan 20% van de totale oppervlakte van het gebouw bedragen. Er mogen geen nieuwe bijgebouwen aan de buitenzijde toegevoegd worden. De toegangen voor gemotoriseerd verkeer, leveringen en dergelijke, moeten geconstrueerd worden aan de noordwestzijde (Kempenstraat-Bredastraat-Hardenvoort). Een extern en open terras met een maximum diepte van 6 meter langs de twee zuidwestelijk en zuidoostelijk gerichte gevels kunnen toegevoegd worden. De lengte van de terrassen mag niet meer bedragen dan de lengte van de aanliggende gevels.</p>

1. titels, hoofdstukken en artikels	2. doelstellingen	3. structurele en essentiële aspecten	4. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Art. 3.2.3 WDT	<p>Het gebouw, zoals aangeduid op het bestemmingsplan, is opgedeeld in vier delen: a,b,c,d met elk een verschillend karakter en waarden. Voor de herwaardering van het WDT gebouw zijn private en publieke programmas toegelaten.</p>		<p>Art. 3.2.3 WDT</p> <p>-Bestemmingen: Het WDT gebouw is een gebouwencomplex. De bestemming van het gedeelte 3a moet overeenstemmen met de bouwfysische draagstructuur en architecturale stijl van het gebouw. Dit wil zeggen dat de draagstructuur van het gebouw en de structuur en opbouw van de gevels niet mogen gewijzigd worden om de bestemming te realiseren. De zuidwestelijke gevel van 3b moet behouden blijven. Toevoegingen of wijzigingen van het gedeelte 3b zijn toegestaan binnen de perimeter van het bestaande gebouw. De maximum bouwhoogte komt overeen met de kroonlijsthoogte van de zuidoostelijke gevel van het gedeelte 3a. De voetgangersdoorsteek tussen de noordzijde van het WDT gebouw en de spoorwegbermen moet behouden blijven. Toegangen voor gemotoriseerd verkeer, leveringen en dergelijke, moeten vanuit het noorden voorzien worden (Damplein).</p> <p>Publieke parkeerplaatsen moeten, tenzij specifiek aangeduid op het bestemmingsplan, buiten de begrenzing van dit BPA voorzien worden.</p> <p>Laad- en loszones en parkeerplaatsen strict gerelateerd aan de functies in het WDT-gebouw, moeten voorzien worden binnen de op het bestemmingsplan daarvoor aangeduide perimeter. Bij de aanleg hiervan moet een maximale integratie met de parkaanleg gehanteerd worden. Maximum 30 parkeerplaatsen zijn toegestaan</p> <p>- Realisatie: De uitvoering van een specifiek programma, onafhankelijk van de realisatie van het park is toegestaan.</p> <p>- Ontwerp en constructiecriteria: de afbraak van de delen 3c en 3d is toegestaan. In dit geval moet een nieuwe gevelgedeelte geïntegreerd worden in de nieuwe westelijke gevel. Een extern en open terras met een maximum diepte van 6 meter aanliggend langsheen de zuidwestelijke gevel is toegestaan. De lengte van het terras mag de totale lengte van de zuidwestelijke gevel niet overschrijden.</p>
Art. 3.2.4 Trappekes			<p>Art. 3.2.4 Trappekes</p> <p>Alle vergunningsplichtige ingrepen aan de Trappekes moeten verenigbaar zijn met hun constructieve opbouw en mogen geen wijzigingen aan deze constructieve opbouw tot gevolg hebben. Het openmaken van de centrale boog onder de trappen, op het einde van de Trapstraat, is toegelaten.</p>
Art. 3.2.5 Watertorens			<p>Art. 3.2.5 Watertorens</p> <p>Alle vergunningsplichtige ingrepen aan de Watertorens moeten verenigbaar zijn met hun constructieve opbouw en mogen geen wijzigingen aan deze constructieve opbouw tot gevolg hebben. Toevoegingen zijn niet toegelaten.</p>
Hoofdstuk 3.3 Waardevolle elementen in de Westelijke Kop: algemene voorschriften			<p>Hoofdstuk 3.3 Waardevolle elementen in de Westelijke Kop: algemene voorschriften</p>

1. titels, hoofdstukken en artikels	2. doelstellingen	3. structurele en essentiële aspecten	4. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Art. 3.3.1 Begrenzing van de zone	Het doel is om sommige bestaande elementen en gebouwen uit het verleden te integreren in de nieuwe sociale activiteiten en functies in de opbouw van de Westelijke Kop.	Het voormalig Noordstation moet beschouwd worden als een element van de stedelijke gelaagdheid. Dit is een essentieel punt van het 'reference design'.	Art. 3.3.1 Begrenzing van de zone De waardevolle elementen in de Westelijke Kop, die aangeduid zijn in het bestemmingsplan, zijn: 6. Schijnsluis 7. het voormalig Noordstation
Hoofdstuk 3.4 Waardevolle elementen in de Westelijke Kop: specifieke voorschriften			Hoofdstuk 3.4 Waardevolle elementen in de Westelijke Kop: specifieke voorschriften
Art. 3.4.1 De Schijnsluis	De Schijnsluis is een onderdeel van een oude pijplijn, die bijdraagt tot de kennis van de oude stadsplannen. Het doel is het vergemakkelijken van het begrip voor de vroegere rol en functie van deze pijplijn. Het behoud van de Schijnsluis is echter geen verplichting.		Art. 3.4.1 The Schijnsluis - Bestemming: Elke bestemming, die verenigbaar is met de herwaardering van het industrieel-archeologisch karakter van het element, is toegelaten. - Realisatie: elk programma moet coherent zijn met het karakter van de Schijnsluis. - Ontwerp- en constructiecriteria: Elke ingreep aan het element om de bestemming te realiseren moet het belang van dit archeologische overblijfsel benadrukken.
Art. 3.4.2 Het voormalig Noordstation	Het gebouw van het voormalig Noordstation is een onderdeel van het bebouwd landschap van de Italiëlei. Het was in het verleden één van de belangrijkste stations van de stad Antwerpen. Het doel is dit gebouw te bewaren als een onderdeel van de nieuwe ontwikkelingen. Het integraal behoud van het voormalig Noordstation is echter geen verplichting.		Art. 3.4.2 Het voormalig Noordstation - Bestemming: De bestemming van het oude stationsgebouw moet in verband staan met de plaats ervan op de Italiëlei en op de kop van het "Stedelijk park Spoor Noord". Alle bestemmingen die toegestaan zijn in de Westelijke Kop (hoofdstuk 4.1), met uitzondering van ondergrondse parkeerplaatsen, zijn toegelaten in het voormalig Noordstation. - Realisatie: Elke nieuwe bestemming moet verenigbaar zijn met het ruimtelijke en structurele karakter van het desbetreffende gebouw. Dit wil zeggen dat de draagstructuur van het gebouw en de structuur en opbouw van de gevels enkel kunnen gewijzigd worden om de bestemming te realiseren, als een van beide volgende voorwaarden vervuld is: - een technisch rapport, opgesteld door een deskundig en bevoegd persoon, wijst uit dat de draagstructuur niet te herstellen is; - een technisch rapport, opgesteld door een deskundig en bevoegd persoon, wijst uit dat de draagstructuur niet voldoende stevig is voor het dragen van de geplande extra verdiepingen. - Ontwerp- en constructiecriteria: De ontwerp- en constructiecriteria houden rekening met de geprivilegieerde ligging van het bestaande gebouw. Dit bestaande gebouw moet beschouwd worden als een sokkel waarboven maximum 7 extra verdiepingen mogen toegevoegd worden. De noordelijke gevel van de toegevoegde verdiepingen mag de op het bestemmingsplan aangeduide grens niet overschrijden (vertrekpunt van de helling A). Deze gevel mag het zicht op deze helling niet verhinderen en moet de bouw van een voetgangersbrug toelaten over de Italiëlei. Deze uitbreiding in de vorm van extra verdiepingen, zal wat betreft programma, ontwerp- en constructiecriteria, de voorschriften van perceel W4 van de Westelijke Kop volgen. (zoals aangeduid in de abacus)

1. titels, hoofdstukken en artikels	2. doelstellingen	3. structurele en essentiële aspecten	4. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Titel 4 Zone voor stedelijke ontwikkeling – bebouwbare delen			Titel 4 Zone voor stedelijke ontwikkeling – bebouwbare delen
Hoofdstuk 4.1 Westelijke Kop			Hoofdstuk 4.1 Westelijke Kop
Art. 4.1.1 Begrenzing van de zone	<p>De Westelijke kop is verbonden met een hoofdstructurend element van de stad, namelijk de Leien, met de voortzetting van de Leien in de Noorderlaan en met het stedelijk park.</p> <p>Het doel van het BPA in deze zone is een correcte integratie te bewerkstelligen tussen de stedelijke dichtheden in het westelijke deel van het park en het park, dat er doorheen loopt.</p> <p>Deze zone bestaat uit 6 percelen met een totale oppervlakte van 40.422 m². Drie percelen, namelijk W1, W2 en W3, met een oppervlakte van 18.683 m². situeren zich aan de noordelijke zijde van de Noorderlaan. De andere drie percelen W4, W5 en W6, met een oppervlakte van 21.739 m². situeren zich aan de zuidelijke zijde van de Noorderlaan.</p> <p>Elk perceel meet:</p> <p>W1: 6075 m². W2: 8100 m². W3: 4556 m². W4: 9456 m². W5: 7578 m². W6: 4657 m².</p>		Art. 4.1.1 Begrenzing van de zone De verschillende afbakeningen van de bebouwbare deelzones voor stedelijke ontwikkeling in de Westelijke Kop, gelegen in het westelijke deel van dit BPA, zijn alle aangeduid op het bestemmingsplan. Deze zone bestaat uit 6 percelen. Drie percelen, namelijk W1, W2 en W3 situeren zich aan de noordelijke zijde van de Noorderlaan. De andere drie percelen W4, W5 en W6 situeren zich aan de zuidelijke zijde van de Noorderlaan. De afbakening van elk perceel afzonderlijk kan niet gewijzigd worden. Er kan geen bebouwing voorzien worden boven de Noorderlaan of boven de helling A.

1. titels, hoofdstukken en artikels	2. doelstellingen	3. structurele en essentiële aspecten	4. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Art. 4.1.2 Bestemming</p>	<p>Het doel van dit BPA in deze zone is een gemengd gebruik te realiseren dat rekening houdt met de centrale ligging van deze locatie en zijn bereikbaarheid met het openbaar en private vervoer.</p> <p>Het doel van dit BPA is eveneens om een flexibele ontwikkeling in de tijd te verzekeren. Om dit te bereiken, geeft het BPA een duidelijke strategie aan die gebaseerd is op de onderverdeling van de zone in zes percelen, die onafhankelijk van elkaar kunnen ontwikkeld worden.</p> <p>De hoeveelheid parkeerplaatsen die moet voorzien worden, voor ongeveer 200.000 m² bruto vloeroppervlakte, met inbegrip van helling A, is afhankelijk van het programma voor elk perceel en van het effect van de verbetering van het openbaar vervoersnet. De normen van de stad waarvan sprake, zijn maximumnormen.</p> <p>Het doel van het BPA is eveneens het toelaten van diverse scenario's. De reden hiervoor is de mogelijke mix van activiteiten en de hoofdstelling in verband met de verbetering van het openbaar vervoersnet.</p>	<p>De vermenging van functies wordt beschouwd als een structurerend element van de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een beperkte lijst van niet toegelaten functies is bedoeld om de vermenging van de functies te stimuleren.</p>	<p>Art. 4.1.2 Bestemming</p> <p>Woningen, gemeenschapsfuncties en openbare voorzieningen, kantoren en diensten, horeca en handelszaken zijn toegelaten. Productieactiviteiten zijn slechts toegelaten als ze geen bedreiging voor de leef- en werkomgeving vormen. Daarom kunnen hier slechts productieactiviteiten toegelaten worden die vanwege hun aard, hinder voor de omgeving of gevaar voor de omwonenden niet moeten afgezonderd worden op de daarvoor bestemde industrie- of KMO-terreinen. Elke productieactiviteit moet verweefbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Om een stedelijke en leefbare menging van functies te bekomen, mag geen enkele bestemming, zoals hierboven vermeld, meer dan 80% van de bruto bebouwde vloeroppervlakte per perceel innemen.</p> <p>De farmax voor elk perceel is 4,66.</p> <p>Het inrichten van een ondergrondse parkeergarage is voor elk perceel toegelaten. Het aantal parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeergarage en dus ook het aantal ondergrondse bouwlagen, varieert naargelang de aard en de grootte van de erboven ingevulde bestemmingen.</p> <p>Volgende normen zijn van toepassing: Voorwaarden voor kantoren en handelszaken volgens de geldende normen van de stad: Voorwaarden voor kantoren: 25 m² per werkplek (1 persoon) voor kantoren; 1 parkeerplaats van 25 m² bruto per 3 werknemers (=75m²). Voorwaarden voor woningen: 1,5 parkeerplaats van 25 m² bruto per stuk voor appartementen met een gemiddelde oppervlakte van 100 m². Voorwaarden voor hogeschool- en studentenhuysvesting: 1 parkeerplaats van 25 m² bruto per 3 werknemers/studenten, dit is gelijk aan de normen voor kantoren.</p> <p>De toegang naar deze parkeergarages voor voertuigen en voetgangers (met inbegrip van de eventueel aangelegde parkeergarage onder de bestemmingen van de helling A) moet geïntegreerd worden in de architectuur van de gebouwen op de zes percelen W1 tot en met W6. De toegangen mogen geenszins aansluiten op het viaduct van de Noorderlaan en moeten met andere woorden uitgeven op de Kempenstraat of de Ellermansstraat.</p> <p>De onderlinge verbinding van de verschillende parkeergarages onder elk gebouw is toegelaten. Een ondergrondse verbinding tussen de parkeergarages van de percelen ten noorden van de Noorderlaan (W1, W2 en W3) is toegelaten evenals onderlinge ondergrondse verbindingen tussen de percelen ten zuiden van de Noorderlaan (W4, W5 en W6).</p>
<p>Art. 4.1.3 Realisatie</p>		<p>De principes van Campus en Weefsel (zie "reference design") zijn structurerende elementen voor de realisatie in de tijd van de Westelijke Kop.</p>	<p>Art. 4.1.3 Realisatie</p> <p>Bij de realisatie van de gebouwen moet de architectuur (inzet ramen, deuren,...) ervan rekening houden met de hellingen (art.5.1.1) en hellingsgraden van de noord-zuid gerichte voetgangersverbindingen in de aanliggende zones (art. 2.5.1) tussen de Ellermansstraat en de Kempenstraat. Tussen de toegangshellingen en het gebouw kunnen fysieke verbindingen gerealiseerd worden.</p>

1. titels, hoofdstukken en artikels	2. doelstellingen	3. structurele en essentiële aspecten	4. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Art. 4.1.4 Ontwerp- en constructie-criteria</p>	<p>Het doel van het BPA in deze zone is de realisatie van een nieuw stadsdeel dat gekenmerkt wordt door een duidelijke stedelijke taal.</p>	<p>De structurerende en hoofdelementen van de stedelijke taal zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sokkel; - stedelijke gevels; - torens. <p>Zij zijn beschreven in de Abacus. De onderverdeling van de zone in zes percelen en hun onderscheiden afbakeningen op het bestemmingsplan zijn structurele elementen van het ontwerp. Deze elementen zijn visueel en functioneel verbonden met het nabije stedelijke weefsel.</p>	<p>Art. 4.1.4 Ontwerp- en constructiecriteria</p> <p>De elementen van de stedelijke taal (art. 4.1.5.) moeten gevolgd worden. Elk perceel moet ingevuld worden door gebruik te maken van deze drie fundamentele elementen van de stedelijke taal - sokkel, gevel en toren. In elk perceel is slechts 1 toren toegelaten, behalve in percelen W2 en W5, waar 2 torens toegelaten zijn.</p> <p>Een inrichtingsrapport, dat een globaal ontwerp bevat voor het ganse perceel en dat de richtlijnen van dit BPA volgt, is vereist bij de eerste bouwaanvraag op elk van de zes percelen, zelfs indien de verschillende elementen niet tegelijkertijd gebouwd worden. Dit inrichtingsrapport kan dienen als instrument tot voorlichting van de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de bestemmingsvoorschriften.</p> <p>Verskillende bouwactiviteiten in één perceel zijn toegelaten.</p>
<p>Art. 4.1.5 Stedelijke taal: sokkel</p>	<p>De abacus geeft grafisch de opbouw aan van deze elementen en hun onderlinge verhouding op elk perceel en in relatie tot de zes percelen in totaal.</p>		<p>Art. 4.1.5 Stedelijke taal: sokkel</p> <p>Sokkel: De sokkel van de percelen W1, W2 en W3 mag maximaal 3 verdiepingen boven het maaiveld omvatten, met een totale maximum bouwhoogte van 13 m. De sokkel van de percelen W4, W5 en W6 mag maximaal 2 verdiepingen boven het maaiveld omvatten, met een totale maximum bouwhoogte van 9,5 m.</p> <p>De maximale bebouwingsgraad van elk perceel is 80%. Minimaal 20% van de oppervlakte van elk perceel moet ingericht worden als patio tuinen met een oost-west oriëntatie voor een optimale bezonning van de ruimten rond de patio tuin.</p> <p>Het dak van de sokkel moet als een toegankelijke daktuin ingericht worden. De daktuin op perceel W4 moet een publiek toegankelijke ruimte zijn die verbonden wordt met de helling A</p> <p>Een verticale verbinding tussen de ondergrondse parkeergarages en de daktuinen is verplicht (zoals aangeduid in de abacus).</p> <p>Kleinschalige handelsactiviteiten (bars, restaurants, dagbladkiosken, e.d.) zijn toegelaten op de daken van de sokkels.</p>

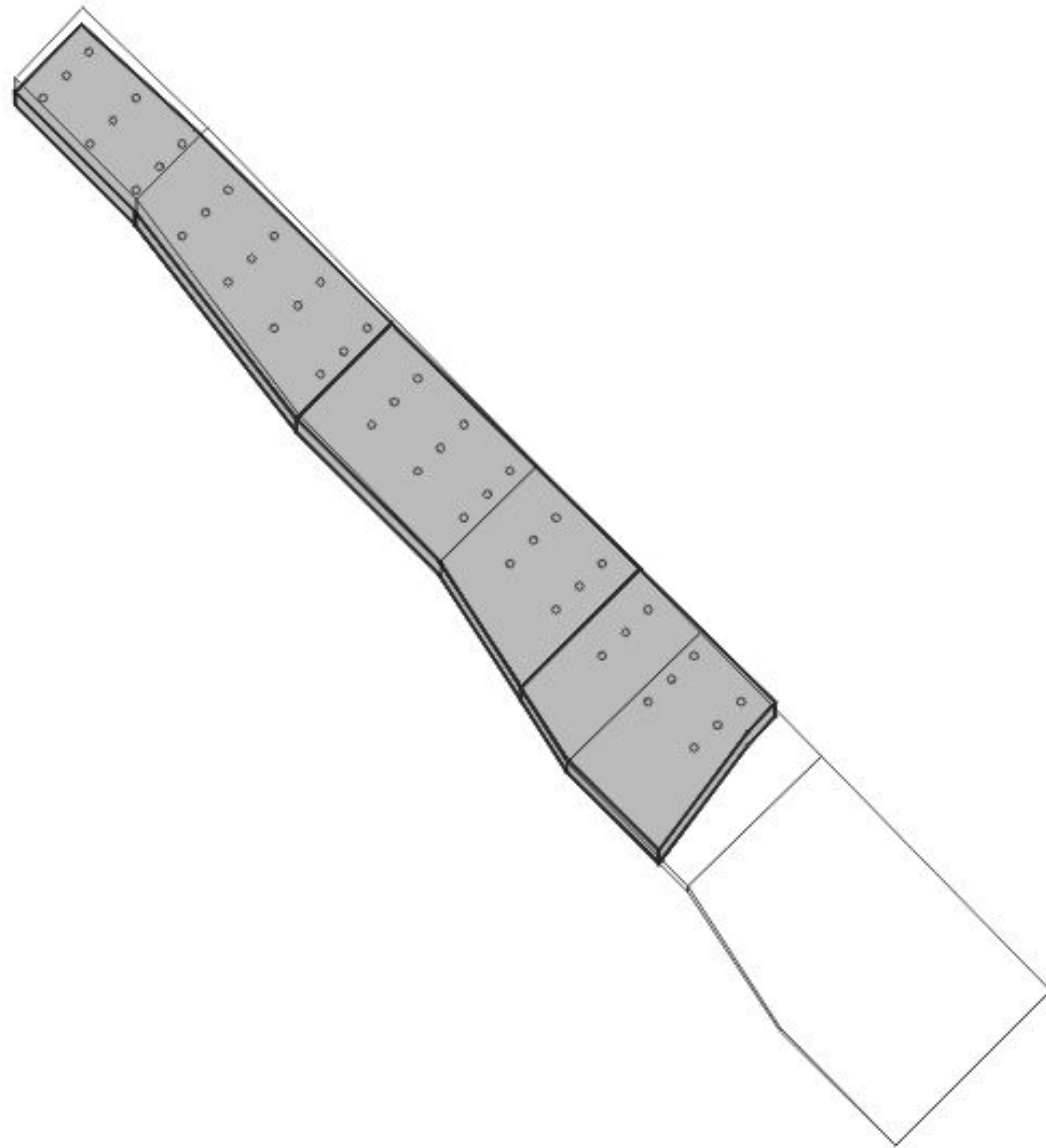
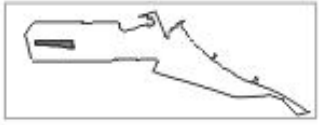
1. titels, hoofdstukken en artikels	2. doelstellingen	3. structurele en essentiële aspecten	4. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Art. 4.1.6 Stedelijke taal: stedelijke gevel</p>	<p>De abacus geeft grafisch de opbouw aan van deze elementen en hun onderlinge verhouding op elk perceel en in relatie tot de zes percelen in totaal</p>		<p>Art. 4.1.6 Stedelijke taal: stedelijke gevel</p> <p>Stedelijke gevel: De stedelijke gevel moet de bouwlijn volgen die is aangegeven op het bestemmingsplan. De onderste verdieping van elke gevel die naar het zuiden (Ellermansstraat, Noorderlaan) of het westen (Noorderplaats) georiënteerd is, moet voorzien worden van een portiek van minimum 3 meter diepte. (zoals aangeduid in de abacus).</p> <p>Minimaal 70% van de zuidelijke bouwlijn van elk perceel moet bebouwd worden met stedelijke gevels. Maximaal 70% van de noordelijke bouwlijn van elk perceel mag bebouwd worden met stedelijke gevels.</p> <p>De bouwhoogte van de stedelijke gevels aan de zuidelijke zijde van de percelen W1, W2, W3, W4, W5, W6 en aan de Noorderplaats kan niet groter zijn dan 19,5 m. Aan de noordzijde van de percelen W1, W2, W3 en W6 kan een stedelijke gevel aangebracht worden met een maximum hoogte van 37,5 meter.</p> <p>De totale hoogte onder de vrije ruimte van de portiek op percelen W1, W2 en W3 langs de Noorderlaan (Noorderplaats voor de westelijke gevel van het perceel W1) moet tussen 3 m en 6 m hoog zijn, in relatie tot de helling van de Noorderlaan. De totale hoogte onder de vrije ruimte van de portiek op percelen W4, W5 en W6 langs de Ellermansstraat moet minimaal 3,5 m en maximaal 4,5 m hoog zijn.</p> <p>De bovenste verdieping van elke stedelijke gevel mag terugliggend ingeplant worden ten opzichte van de bouwlijn. De bovenste verdieping van de stedelijke gevels van percelen W4, W5 en W6 moet minimum 4,5 meter terugliggend ingeplant worden ten opzichte van de bouwlijn.</p> <p>De maximum bouwdiepte van de stedelijke gevel aan de zuidelijke zijde van alle percelen bedraagt 15 meter. De maximum bouwdiepte van de stedelijke gevels aan de noordelijke zijde bedraagt 12 meter.</p>

1. titels, hoofdstukken en artikels	2. doelstellingen	3. structurele en essentiële aspecten	4. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Art. 4.1.7 Stedelijke taal: torens</p>	<p>De abacus geeft grafisch de opbouw aan van deze elementen en hun onderlinge verhouding op elk perceel en in relatie tot de zes percelen in totaal</p>		<p>Art. 4.1.7 Stedelijke taal: torens</p> <p>Torens: De torens moeten ingeplant worden in de zones zoals aangeduid in de Abacus. De torens moeten ontwikkeld worden in een noord-zuidoriëntatie om de bezonning van de binnenruimten te optimaliseren en om geen barrière te creëren ten opzichte van de bestaande buurt. Dit wil zeggen dat ze rechthoekig van grondplan moeten zijn, en met de langste zijde evenwijdig aan de noord-zuid-richting moeten ingeplant worden.</p> <p>De torens omvatten een transparant gelijkvloers, dat het eerste vloerniveau boven het dak van de sokkel omvat. Dit gelijkvloers bestaat uit een open kolommenstructuur (pilotis) die de draagstructuur vormt van de torens (zoals aangeduid in de abacus). Gesloten verbindingen tussen de onderliggende sokkel en de eventuele onderliggende parkings enerzijds en de toren anderzijds zijn toegelaten, voor zover ze niet groter zijn dan 20% van de vloeroppervlakte van de toren.</p> <p>De breedte van een toren, gemeten op de noord- of zuidgevel, is minimaal 17 m en maximaal 19 m, met een tolerantie van 1 m in min of in meer ten opzichte van deze maten. De maximale lengte van elke toren wordt bepaald door de afmetingen van het perceel en van de twee andere elementen van de stedelijke taal op die plaats- sokkel en stedelijke gevel.</p> <p>Om redenen van brandbeveiliging en evacuatie, moet langs elke toren een vrije doorgang voorzien worden aan de langste gevelzijde van de toren, met een minimale totale breedte van 8 m.</p> <p>De tussenafstand tussen de torens onderling moet de zonne-instraling optimaliseren. Een minimale tussenafstand van 40 m is verplicht tussen twee opeenvolgende torens.</p> <p>De bouwhoogte van elke toren mag niet hoger zijn dan 80 m, inclusief de sokkel, gemeten vanaf het maaiveld (niveau Kempenstraat en niveau Ellermanstraat).</p>
<p>Hoofdstuk 4.2 Specifieke voorschriften voor de percelen in de Westelijke Kop</p>			<p>Hoofdstuk 4.2 Specifieke voorschriften voor de percelen in de Westelijke Kop</p>

1. titels, hoofdstukken en artikels	2. doelstellingen	3. structurele en essentiële aspecten	4. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Art. 4.2.1 Percelen W1, W2, W3</p>	<p>Het doel van het BPA voor de percelen W1, W2 en W3 is om de beste voorwaarden vast te leggen voor een stedelijke woonsituatie. Daarom stelt het BPA voor om aan de noordelijke zijde van de percelen een gebouwde grens te voorzien, die niet noodzakelijk doorlopend is, maar gearticuleerd met open en gesloten ruimten, langs de Kempenstraat en aan de dokken. In principe moeten binnentuinen en binnenplaatsen gedeeltelijk open zijn naar de dokken toe en moeten vanaf de dokken ook zichtbaar zijn. Aan de zuidelijke zijde van elk perceel is de doelstelling om een stedelijke gevel te realiseren langs de Noorderlaan, die herontworpen wordt als een stedelijke boulevard.</p>	<p>Het plein aan de Westelijke Kop is bepalend voor de bebouwing en de inrichting van perceel W1.</p>	<p>Art. 4.2.1 Percelen W1, W2, W3</p> <p>Ontwerp- en constructiecriteria: De bebouwing op het perceel W1 moet aansluiten bij het plein net ten westen van dit perceel. De inplanting van de toren op dit perceel is vastgelegd waardoor het gebouw de functie van stedelijke gevel vervult. De Schijnsluit kan geïntegreerd en gevaloriseerd worden in het ontwerp van het perceel.</p> <p>De tuinen en binnenkoeren van de percelen W1, W2 en W3, die doorsneden worden door het belangrijkste centrale pad (art. 5.1.1.), moeten voor het publiek toegankelijk zijn. Het belangrijkste centrale pad (art. 5.1.1.) zal ingericht worden als een publiek toegankelijke doorgang die toegang moet geven tot de binnentuinen en patio's op elk perceel.</p> <p>De inplanting van de zuidelijke gevel van de percelen aan de Noorderlaan op de bouwlijn ligt vast en is verplicht. Minimaal 70% van de bouwlijn van elk perceel moet bebouwd worden met stedelijke gevels. Externe, open terrassen met een maximum diepte van 6 meter en gericht op het park kunnen gerealiseerd worden langs de oostzijde van het perceel W3.</p>
<p>Art. 4.2.2 Perceel W4</p>	<p>Het doel van het BPA voor het perceel W4 is om een stedenbouwkundige interventie te ontwikkelen die gebruik maakt van de opvallende ligging. Net zoals bij de de percelen W1, W2 en W3 is het doel hier om de beste voorwaarden vast te leggen voor een stedelijke woonsituatie. Daarom stelt het "reference design" hier voor om binnen het perceel tuinen en patio's aan te leggen.</p>		<p>Art. 4.2.2 Perceel W4</p> <p>Ontwerp- en constructiecriteria: Het gebouw van het voormalig Noordstation (art. 3.4.2.) moet geïntegreerd worden in het ontwerp van het perceel.</p> <p>Het voetpad van de Ellermansstraat naar de Kempenstraat in de Westelijke Kop is een private ruimte die toegang moet geven tot de functies en bestemmingen onder de helling A.</p> <p>De daktuin die een publiek karakter moet hebben, moet verbonden worden met de helling A. De zuidelijke stedelijke gevel moet verplichtend ingeplant worden op de bouwlijn. De bouwlijn zal voor minimaal 70% bebouwd worden met stedelijke gevels.</p>
<p>Art. 4.2.3 Perceel W5</p>	<p>Net zoals bij de percelen W1, W2 en W3 is het doel hier om de beste voorwaarden vast te leggen voor een stedelijke woonsituatie. Daarom stelt het "reference design" hier voor om binnen het perceel tuinen en patio's aan te leggen. Aan de zuidzijde van het perceel is de doelstelling hier om een stedelijke gevel te realiseren langs de Ellermansstraat, die heringericht zal worden als een stedelijke boulevard.</p>		<p>Art. 4.2.3 Perceel W5</p> <p>Ontwerp- en constructiecriteria: De noordelijke grens van het perceel moet gedeeltelijk vrij staan van de helling A om toe te laten dat de onder de helling A gelegen activiteiten en functies verlichting en verluchting kunnen bekomen.</p> <p>Indien openbare functies en voorzieningen onder de helling A voorzien worden, en deze toegankelijk zijn van op het voetgangerspad, moet een patio langs de volledige gevel gerealiseerd worden om verluchting en verlichting te garanderen.</p> <p>De inplanting van de zuidelijke gevel van de percelen aan de Ellermansstraat op de bouwlijn ligt vast en is verplicht. Minimaal 70% van de bouwlijn van elk perceel moet bebouwd worden met stedelijke gevels.</p>

1. titels, hoofdstukken en artikels	2. doelstellingen	3. structurele en essentiële aspecten	4. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Art. 4.2.4 Perceel W6	De "reference design" stelt een afbakening voor aan de noordelijke zijde van het perceel, die gedeeltelijk los staat van de helling A om voor de daaronder gelegen activiteiten en functies verluchting en verlichting te garanderen.		Art. 4.2.4 Perceel W6 Ontwerp- en constructie- criteria: De noordelijke grens van het perceel moet gedeeltelijk vrij staan van de helling A om verluchting en verlichting te garanderen voor de onderliggende functies. De inplanting van de zuidelijke gevel van de percelen aan de Ellermansstraat op de bouwlijn ligt vast en is verplicht. Minimaal 70% van de bouwlijn van elk perceel moet bebouwd worden met stedelijke gevels. Externe, open terrassen met een maximum diepte van 6 meter en gericht op het park kunnen gerealiseerd worden langs de oostzijde van het perceel W6.
Hoofdstuk 4.3 Belvédère			Hoofdstuk 4.3 Belvédère
Art. 4.3.1 Begrenzing van de zone	Het doel van dit BPA is om een stedelijk baken te realiseren in het centrale deel van het park, en zo een element van hoge architecturale kwaliteit aan de omgeving toe te voegen.		Art. 4.3.1 Begrenzing van de zone De afbakening van de zone voor stedelijke ontwikkeling 'Belvédère', gesitueerd centraal in het nieuwe stedelijke park tussen de Dam viaduct en de nieuwe HST tunnel, is aangeduid op het bestemmingsplan.
Art. 4.3.2 Bestemming	Het doel van deze zone is om een centraal element te realiseren door middel van een markant gebouw met gemengd gebruik aan een plein aan het einde van de Trapstraat		Art. 4.3.2 Bestemming Gemeenschapsvoorzieningen, horeca, winkels, kantoren en wonen als bestemming zijn toegelaten.
Art. 4.3.3 Realisatie	Het gebouw kan gerealiseerd worden in twee stappen. De eerste stap betreft de opwaardering van het HST-dienstgebouw met een nieuwe gevelbekleding en de installatie van een kleinschalige publieke functie en een daktuin bovenop hetzelfde gebouw, in relatie tot het Damviaduct en het park. De tweede stap omvat de realisatie van het volledige gebouw, waarvan de structuur onafhankelijk moet staan van de structuur van het vorige gebouw uit de eerste stap. De Abacus geeft het kader weer waarbinnen de bouwactiviteiten moeten gebeuren.		Art. 4.3.3 Realisatie Het HST gebouw moet, vanuit een functioneel en esthetisch oogpunt, in het park geïntegreerd worden. De totale vloeroppervlakte mag niet meer dan 1900 m ² bedragen. Aan de noordzijde van deze zone mag een volume gerealiseerd worden met een maximum hoogte van 24 meter. Dit volume mag niet meer dan 20% van de totale oppervlakte van de zone bedragen. De maximumhoogte voor het resterend volume bedraagt 15 meter.
Art. 4.3.4 Ontwerp- en constructie-criteria			Art. 4.3.4 Ontwerp- en constructie-criteria Essentiële elementen voor het HST service gebouw zijn de twee toegangen: de noordelijke toegang (onderhoud) en de zuidelijke toegang (nooduitgang). Een helling voor mindervalide personen die toegang geeft tot de Dam viaduct moet geïntegreerd worden in het gebouw. De helling moet het Oost-west gericht voetgangersverkeer onder het Belvédère gebouw toelaten.
Titel 5 Elementen			Titel 5 Elementen

1. titels, hoofdstukken en artikels	2. doelstellingen	3. structurele en essentiële aspecten	4. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Hoofdstuk 5.1 Verbindingen			Hoofdstuk 5.1 Verbindingen
Art. 5.1.1 Centraal voetpad en noord-zuidverbindingen	<p>De "reference design" stelt voor om een reeks verbindende elementen te voorzien om de doelstellingen van het park te bereiken. Deze zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Paden voor voetgangers en fietsers, die de verschillende ingangen met elkaar verbinden en gelinkt zijn aan het centrale pad; - tunnels onder de spoorwegberm en de Noorderlaan, die de noordelijke en zuidelijke delen van de rond het park liggende stad verbinden. <p>Het doel van deze elementen is om de omliggende buurten met elkaar te verbinden en verschillende sport- en recreatieactiviteiten toe te laten.</p>	<p>De verbindingen tussen het oostelijk en westelijk deel van het park door de ruimte onder het Damviaduct en tussen de zuidelijke en noordelijke delen van het park door de ruimte onder het viaduct van de Noorderlaan zijn structurele elementen van het BPA.</p>	<p>Art. 5.1.1 Centraal voetpad en noord-zuidverbindingen</p> <p>Het centrale voetpad moet de oostelijke ingang van het park verbinden met helling A en de voetgangersbrug op de Italiëlei (zoals aangeduid in de abacus), de dokken ten noorden van de Kempenstraat en met de Noordplaats via het weefsel van de percelen W1, W2 en W3 in de Westelijke Kop. Het centrale pad wordt een voetgangersbrug wanneer het pad de Italiëlei overbrugt.</p> <p>Ten opzichte van de indicatieve aanduiding op het bestemmingsplan is , voor de aanleg van deze voetpaden en fietspaden, een afwijking toegestaan van maximaal 10 m buiten de aanduiding op het bestemmingsplan.</p> <p>De noord-zuidverbindingen verbinden de tunnels met de ingangen van het park aan de zuidkant van de Kempenstraat en met de Ellermansstraat. Deze verbindingen moeten een minimale breedte hebben van 9,5 m, met inbegrip van de voetgangershellingen.</p>
Art. 5.1.2 voetgangerstunnels			<p>Art. 5.1.2 voetgangerstunnels</p> <p>De te realiseren voetgangerstunnel onder de Noorderlaan, tussen de percelen W1, W2 en W3 enerzijds en de percelen W4, W5 en W6 anderzijds, zal geïntegreerd worden in de nieuwe functie van de Noorderlaan als stedelijke boulevard.</p> <p>De minimale afmetingen worden bepaald door de normen inzake doorgangen voor voetgangersverkeer en door de brandveiligheidsvoorschriften.</p> <p>De tunnel moet aansluiten op de aan te leggen voetgangersverbindingen in het park.</p>
Art. 5.1.3 toegangen			<p>Art. 5.1.3 toegangen</p> <p>De in- en uitgangen van het park zijn aangeduid in het bestemmingsplan. Ten opzichte van de indicatieve aanduiding op het bestemmingsplan is een afwijking toegestaan van maximaal 5 meter buiten deze aanduiding.</p>



abacus Art 2.2.4

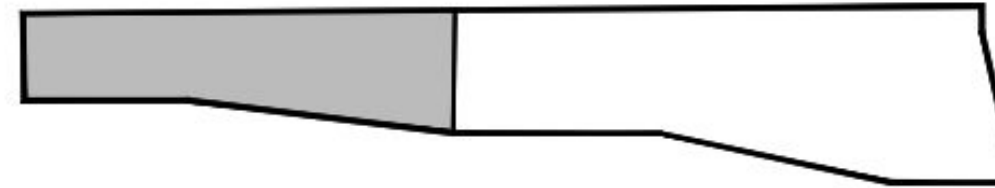
helling MAX 5%



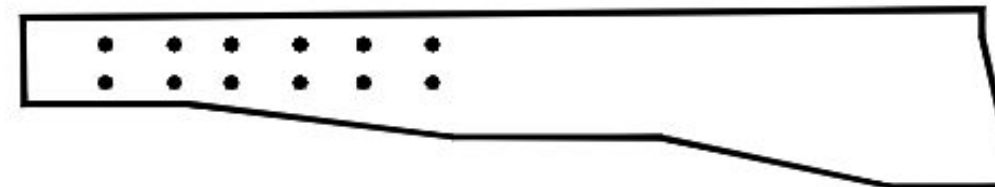
MIN 85% groenoppervlakte



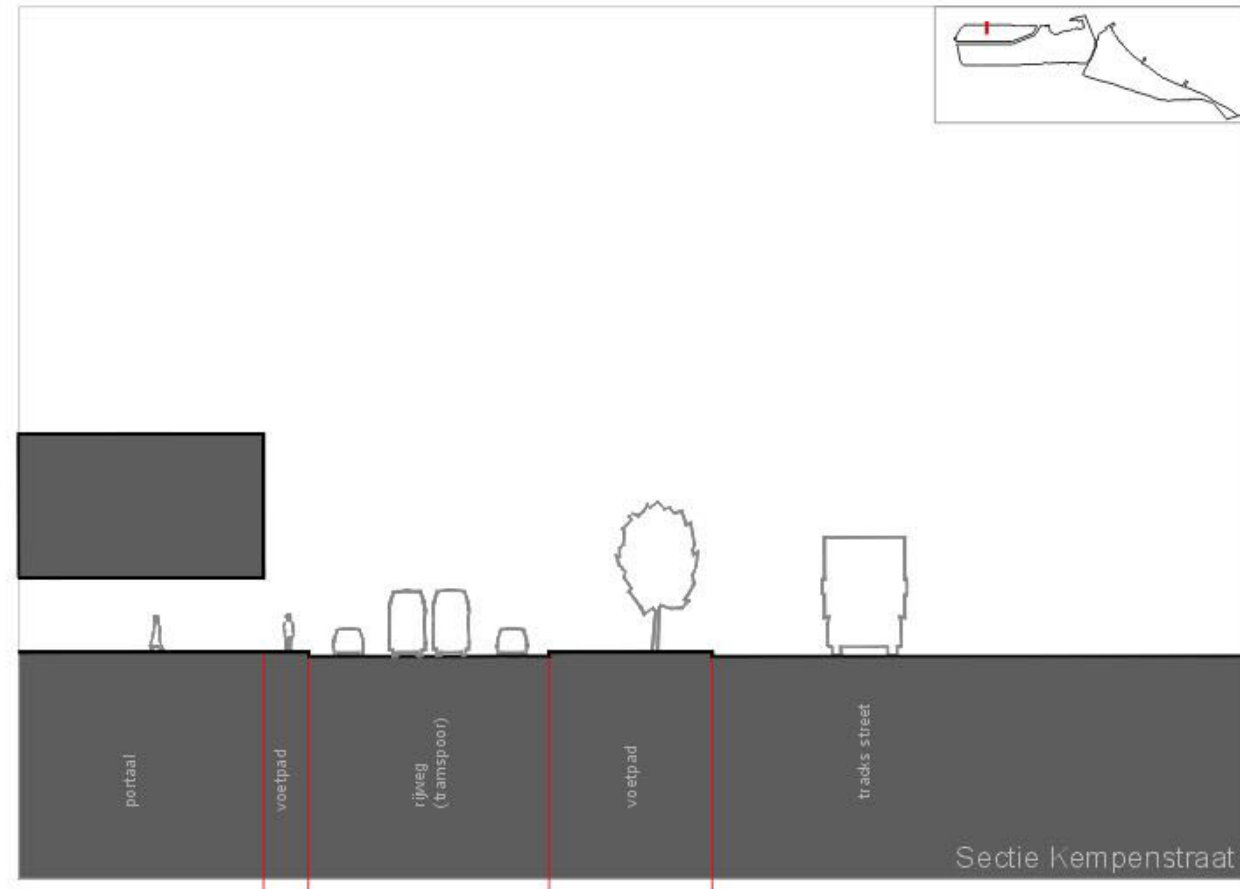
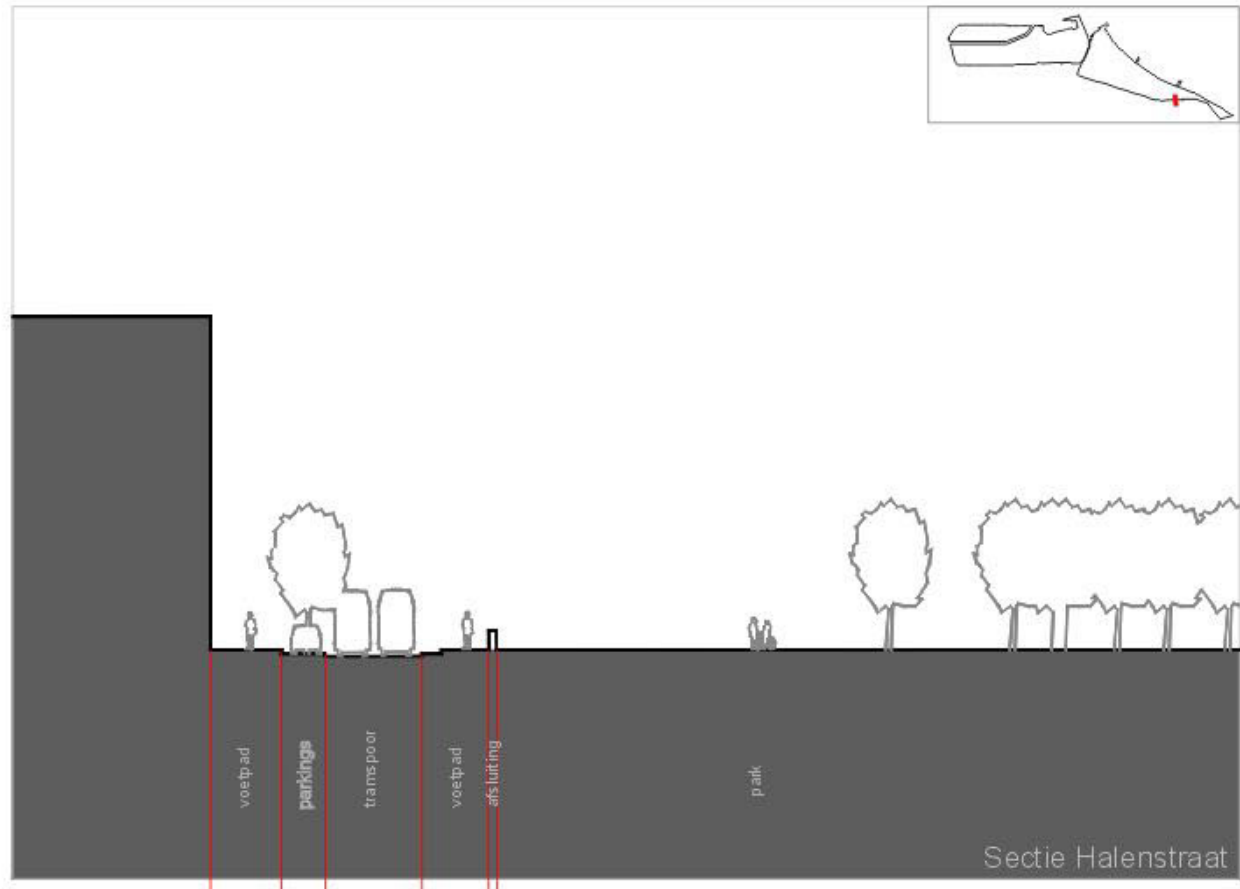
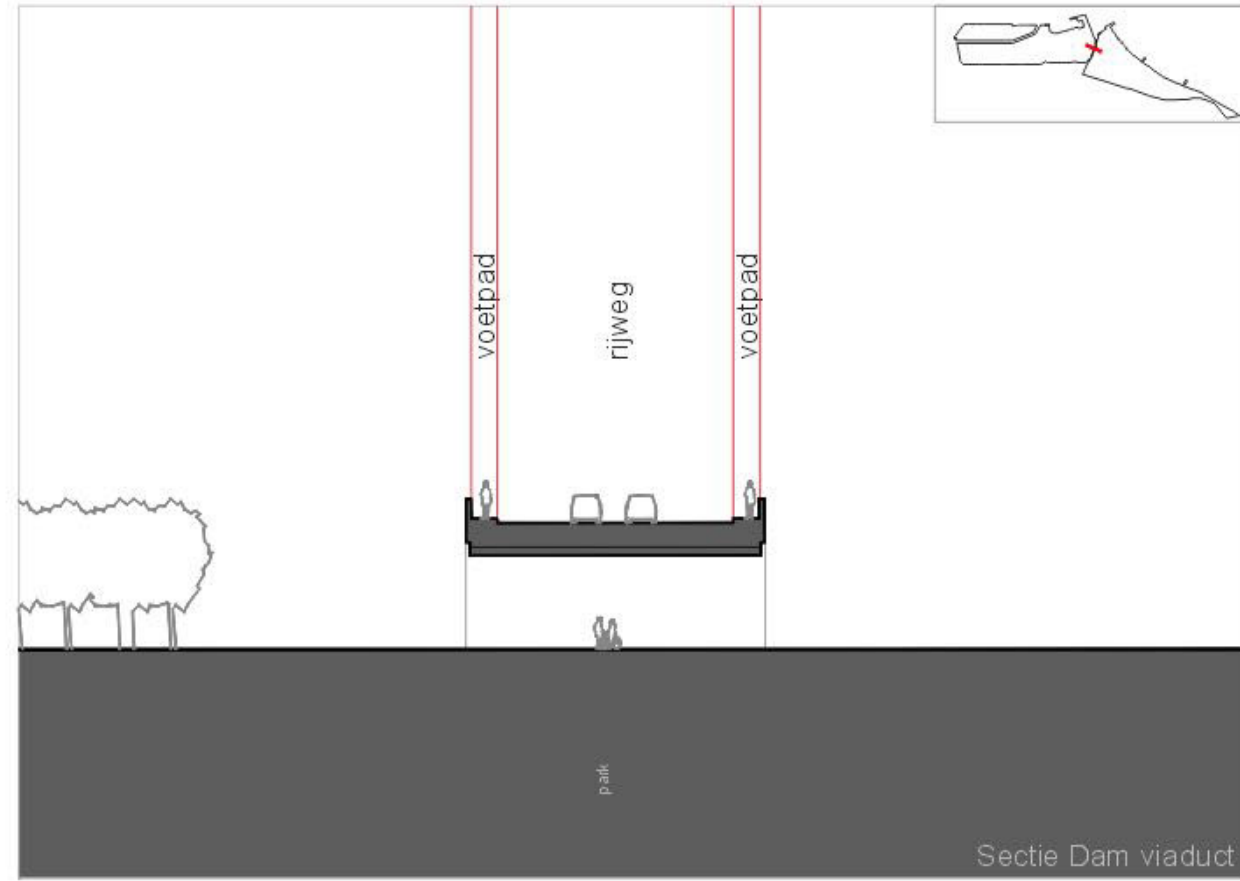
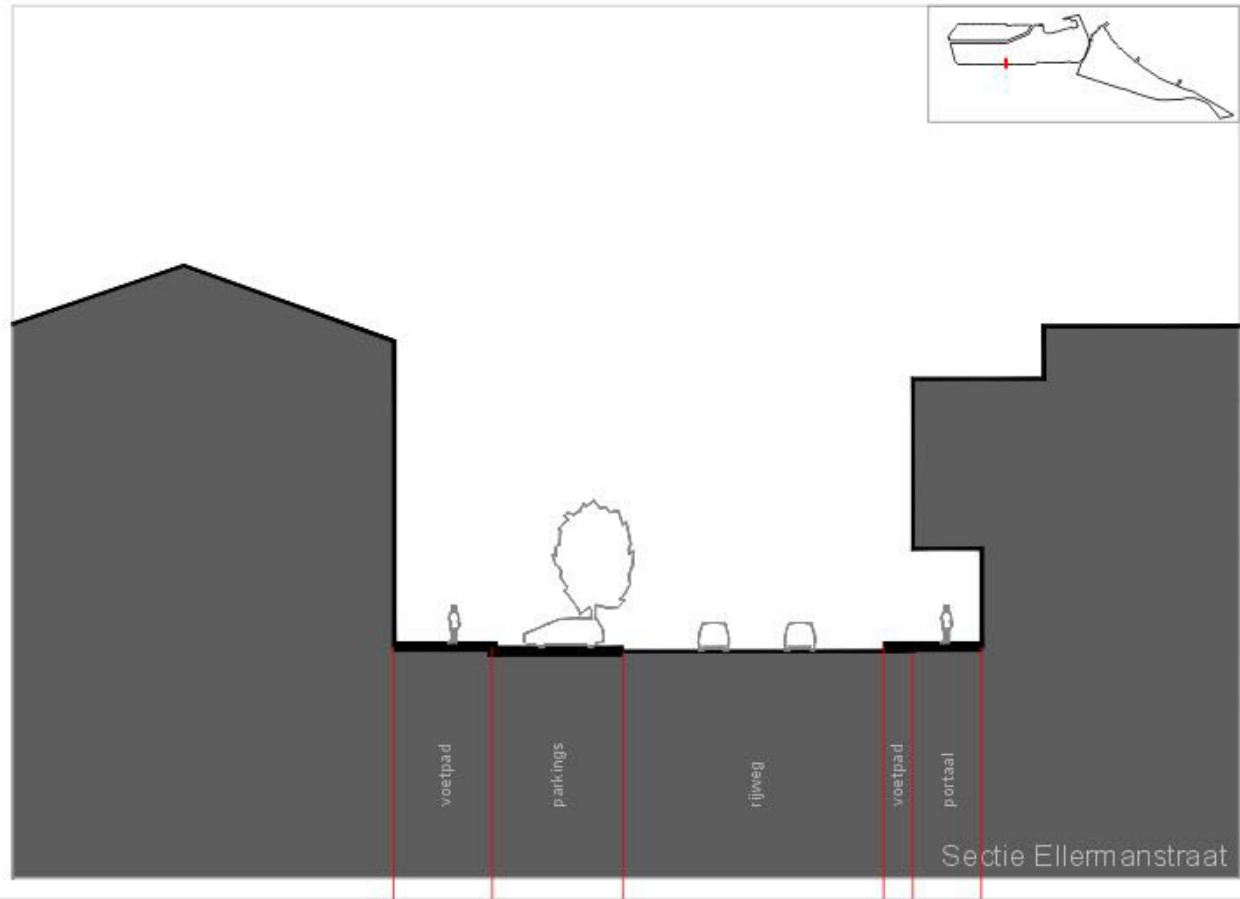
1-2 verdiepingen (mogelijke)



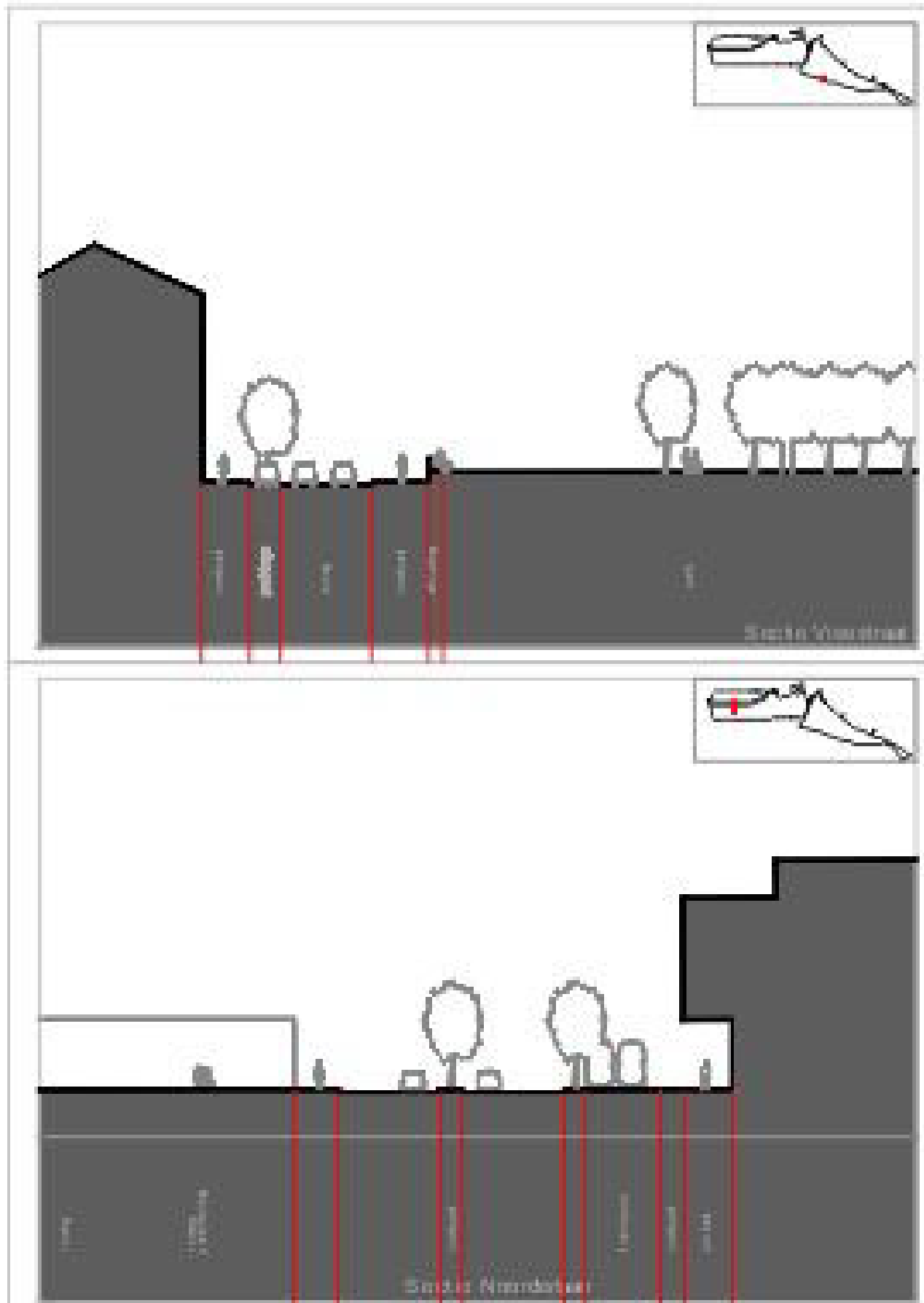
MIN opp. 2% lichtkoepels

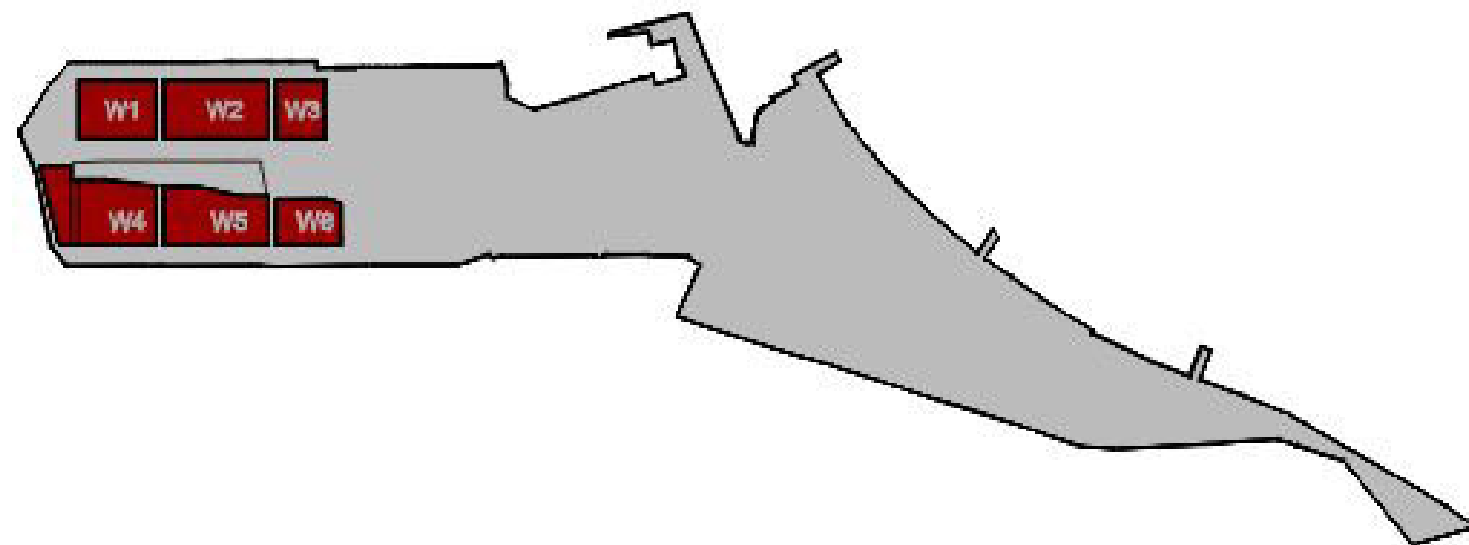


hellend vlak

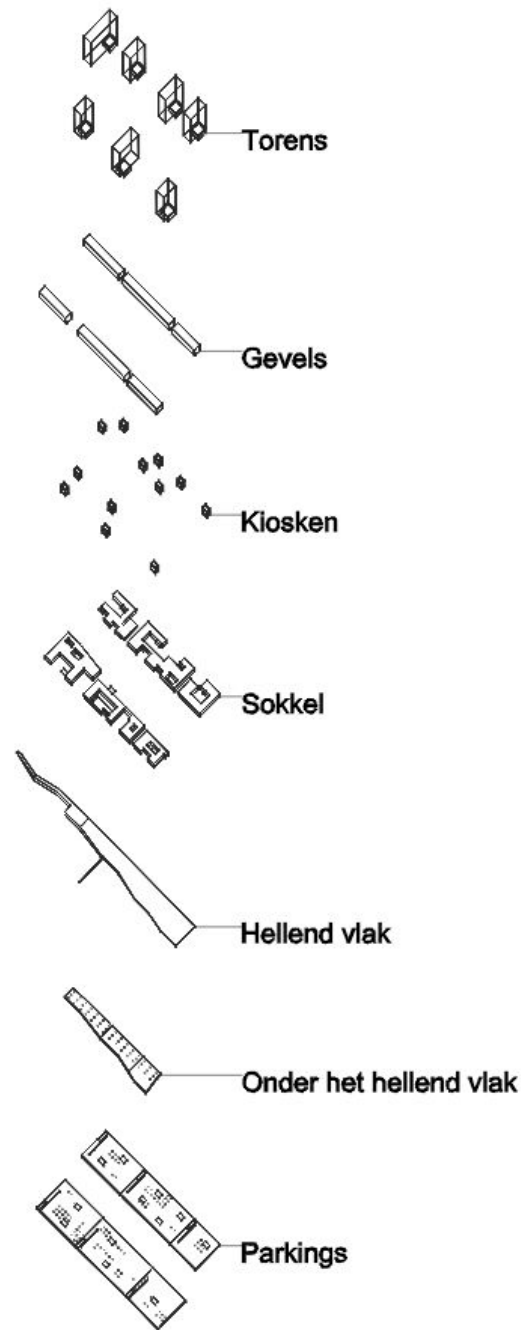
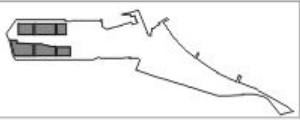


abacus Art 2.3.5

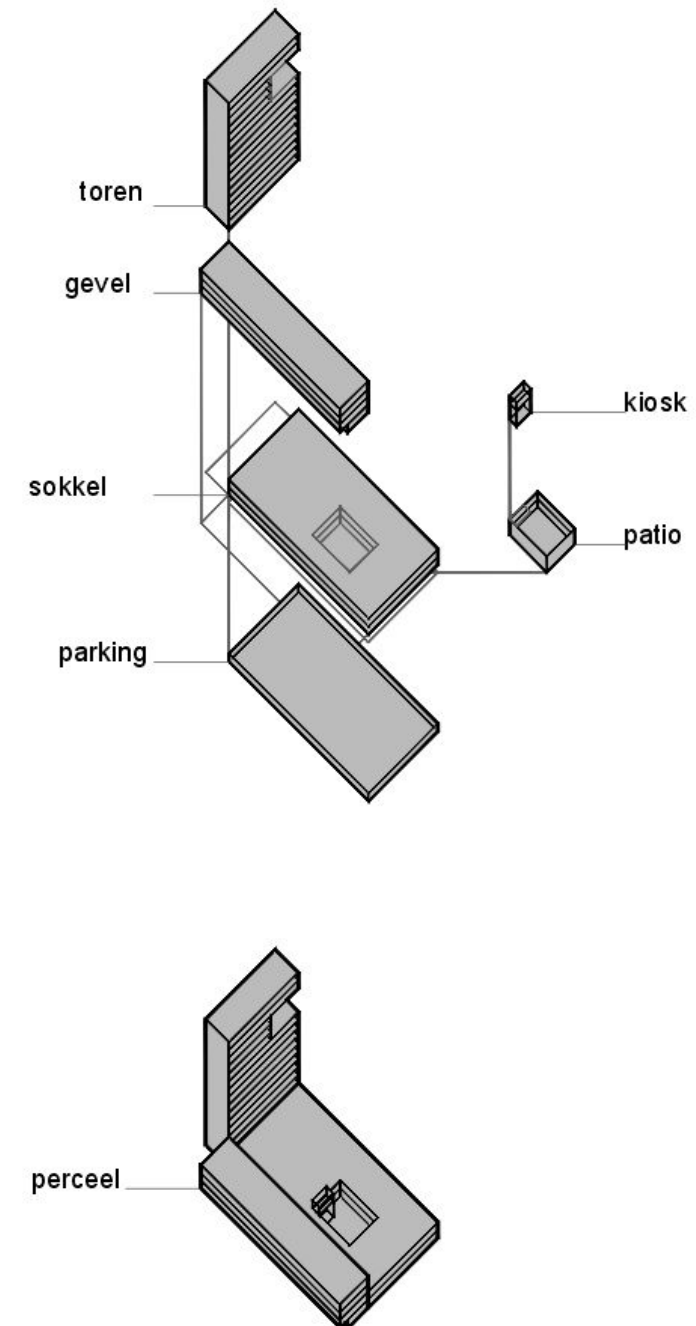


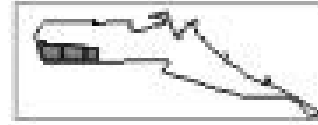


westelijke kop percelen

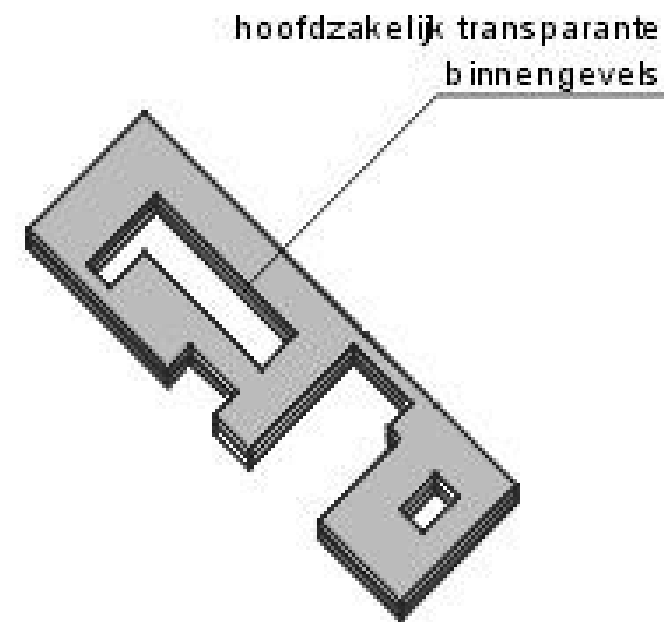
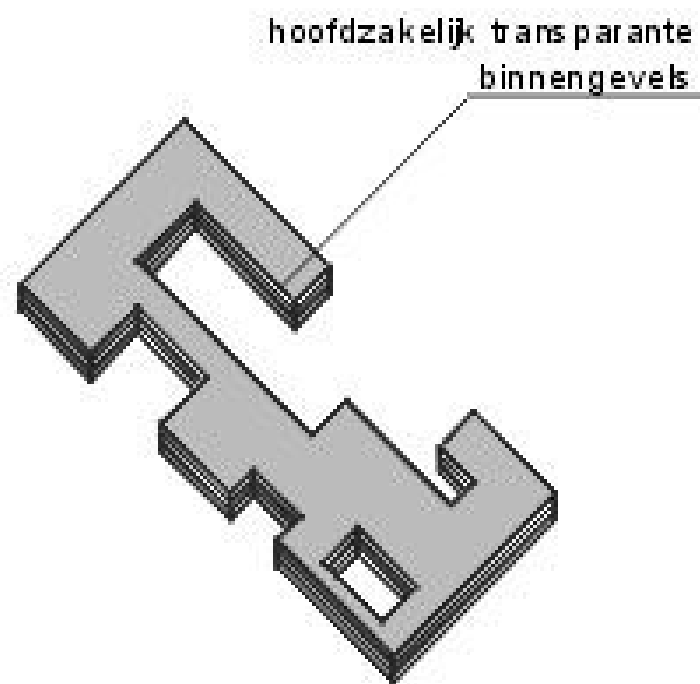


abacus Art 4.1.4



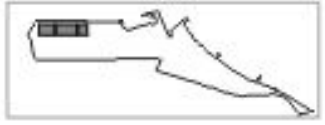


abacus Art 4.1.5

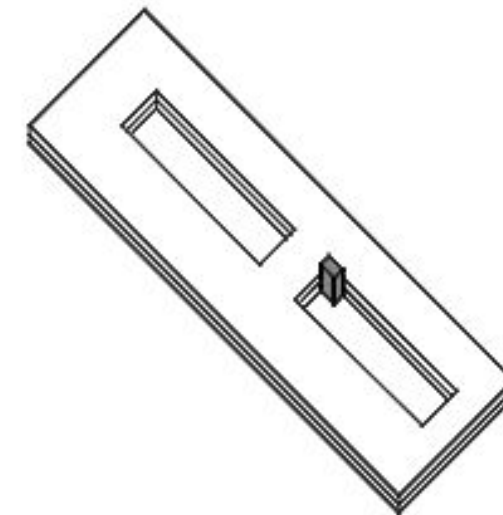
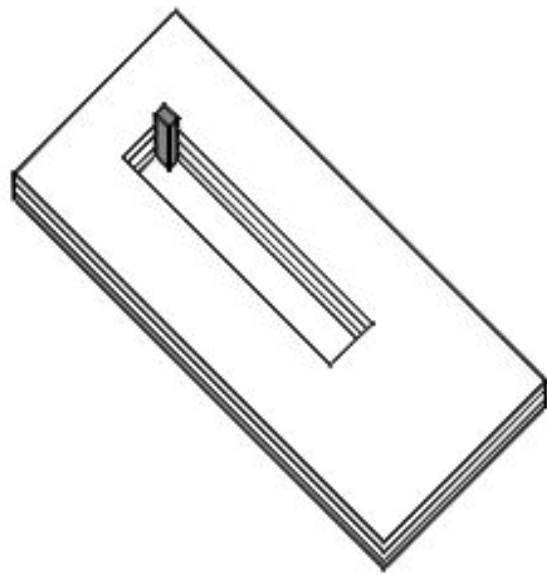
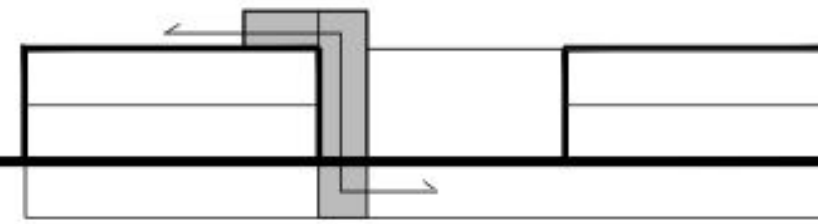
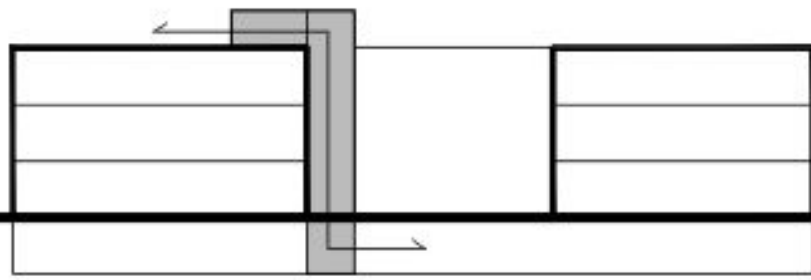


W1, W2, W3

sokkel W4, W5, W6



abacus Art 4.1.5

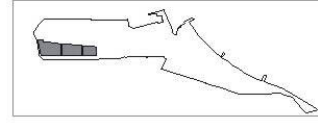
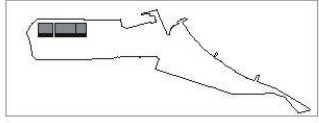


W1, W2, W3

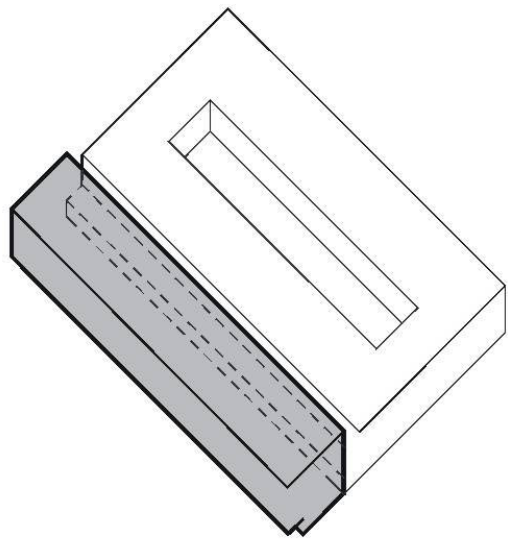
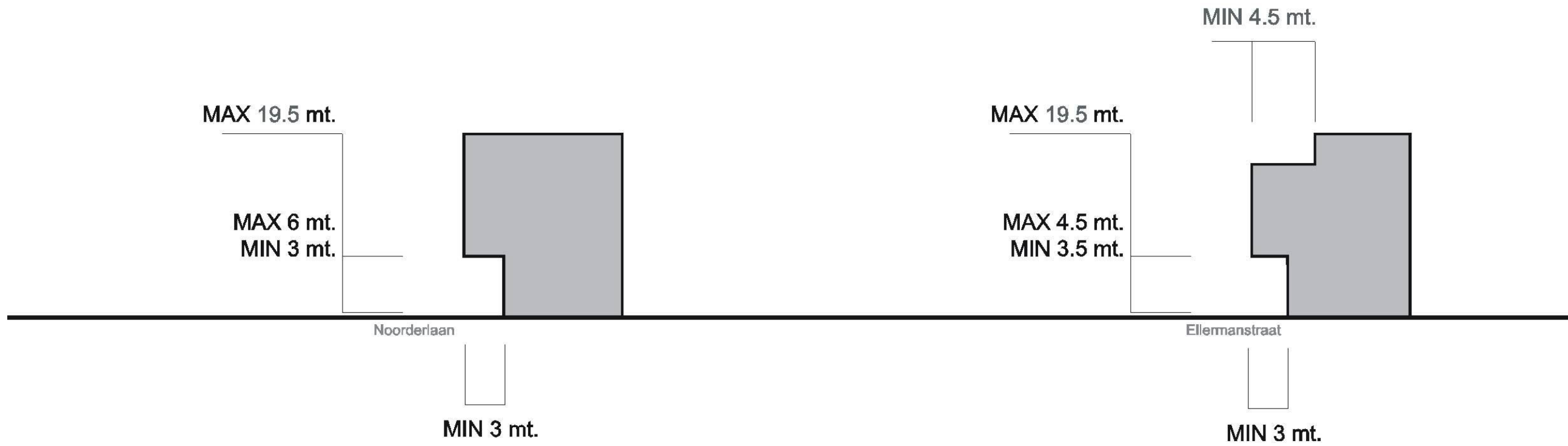
sokkel - liftsteem

W4, W5, W6

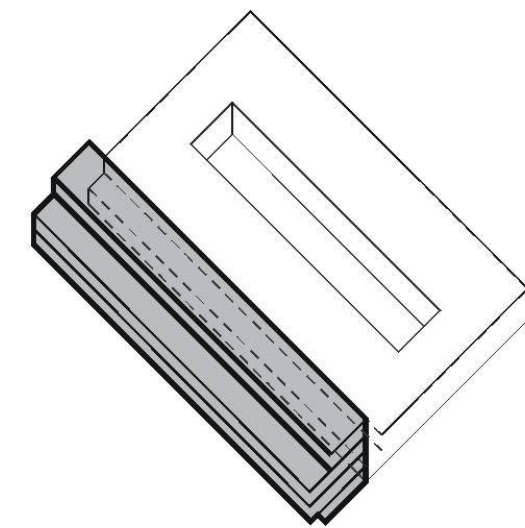
sokkel - liftsteem



abacus Art 4.1.6

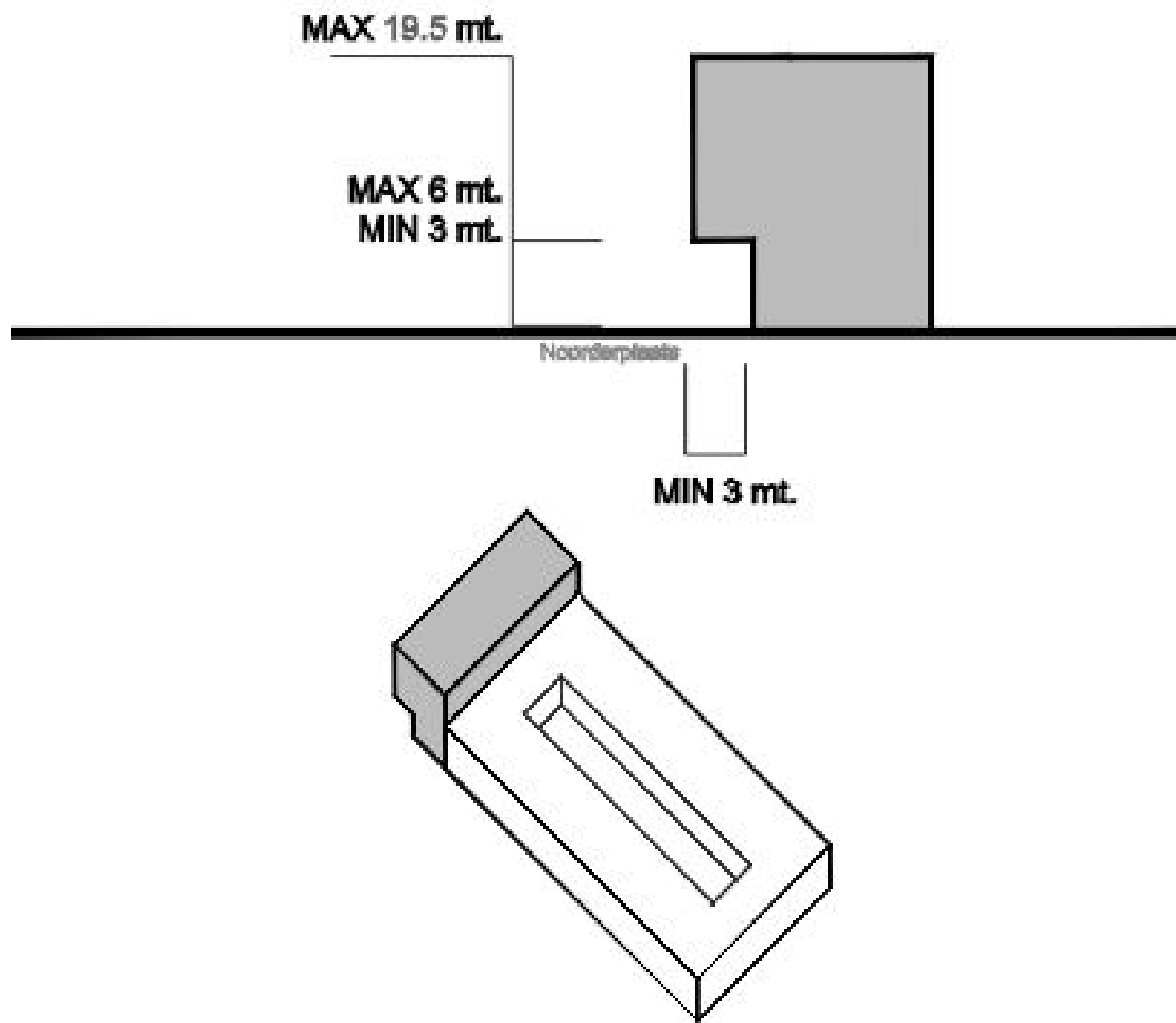


W1, W2, W3



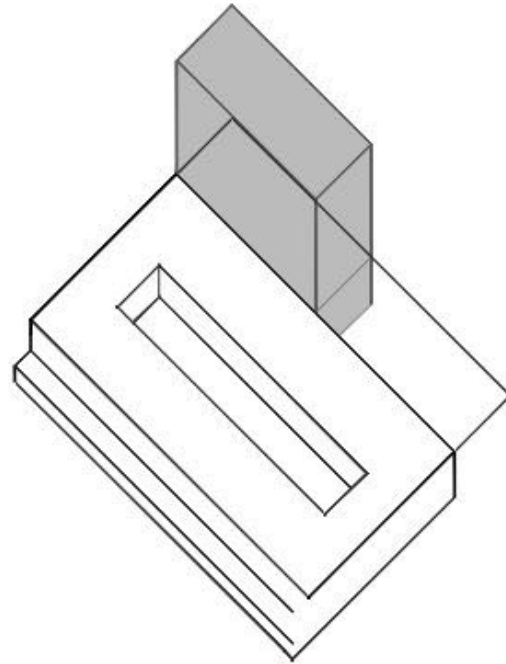
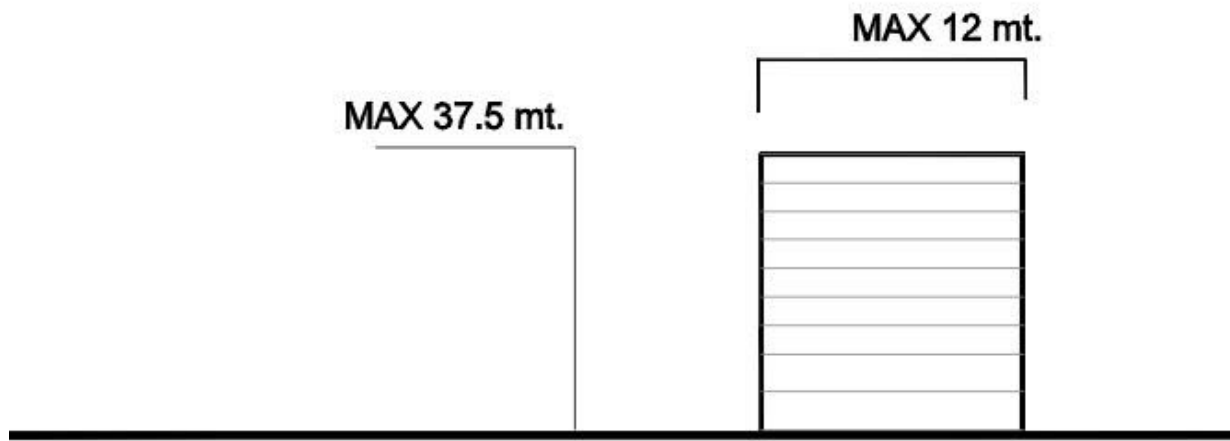
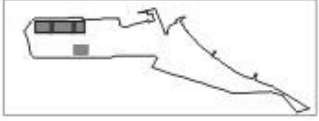
gevel W4, W5, W6

gevel

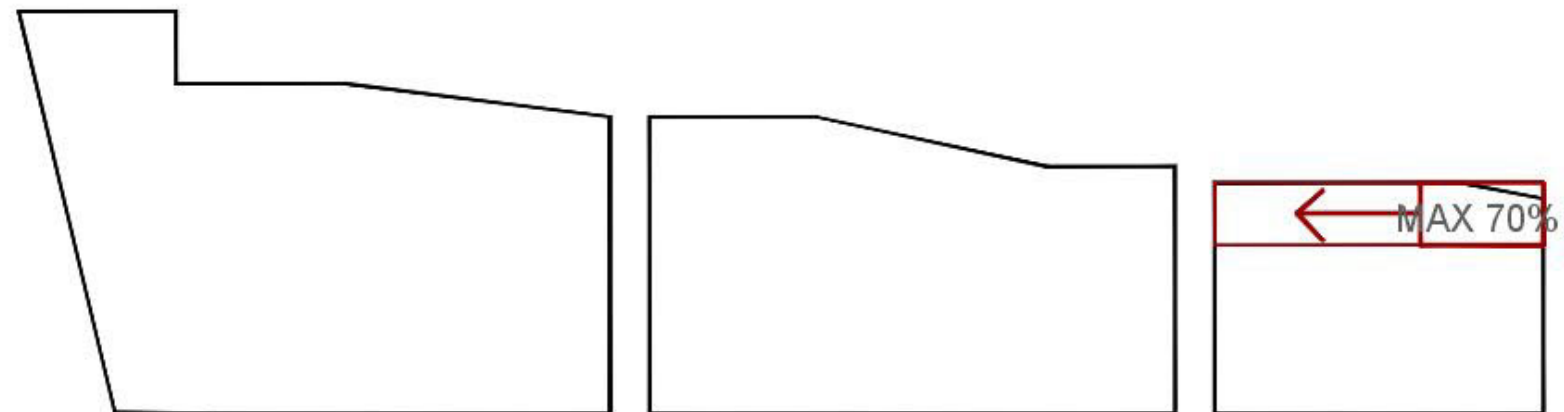


W1

gevel



W1, W2, W3, W6

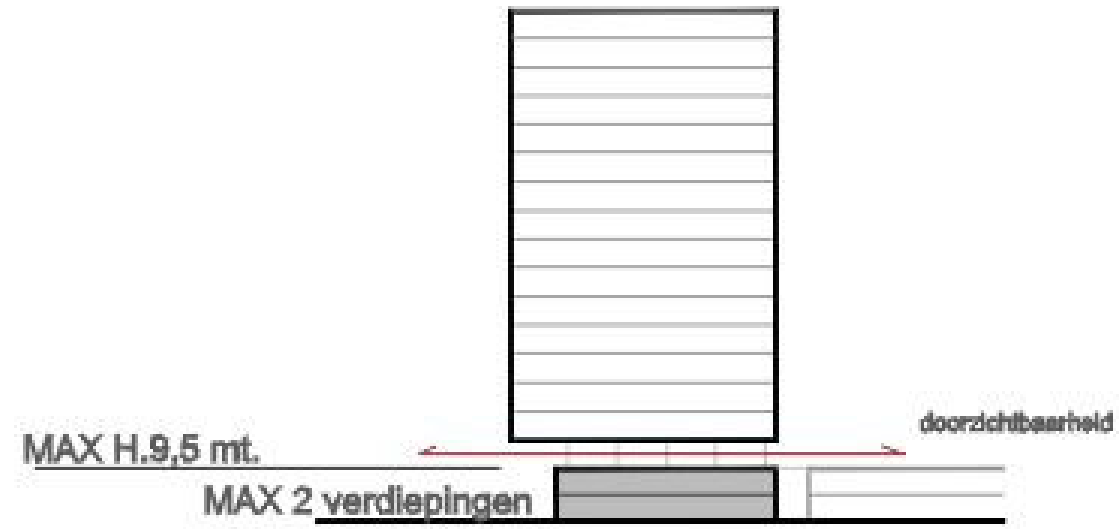
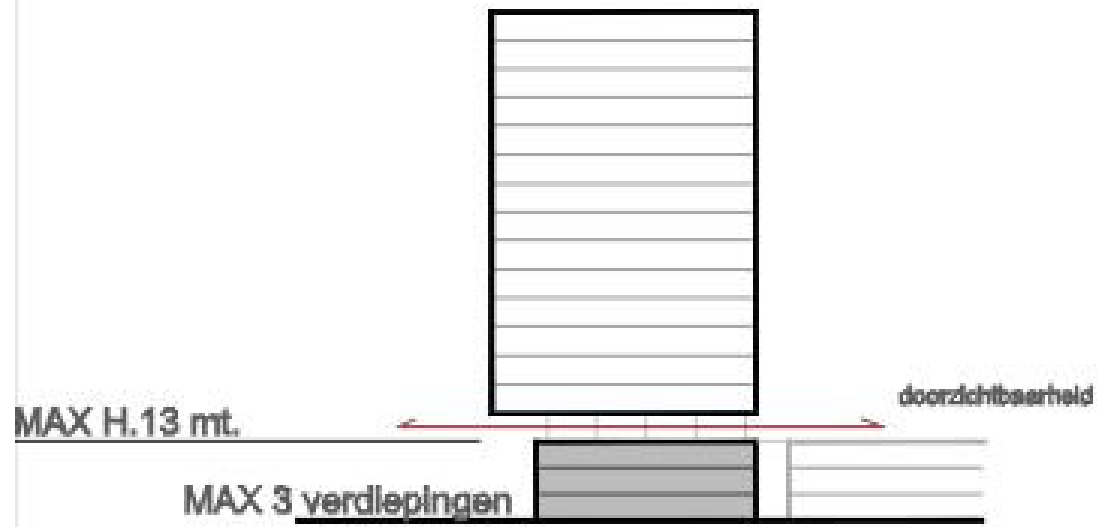


W1, W2, W3, W6

zone gevels



abacus Art 4.1.7



W1, W2, W3

toren-sokkel

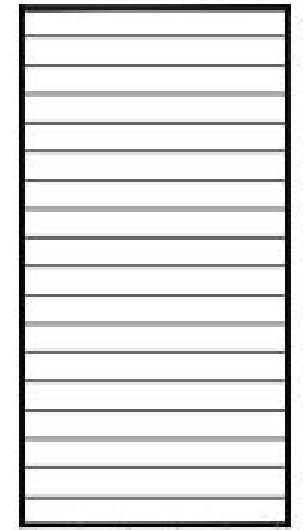
W4, W5, W6

toren-sokkel

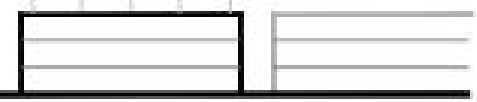


MAX 18
verdiepingen

MAX H.63.5 mt.



MAX H.13 mt.

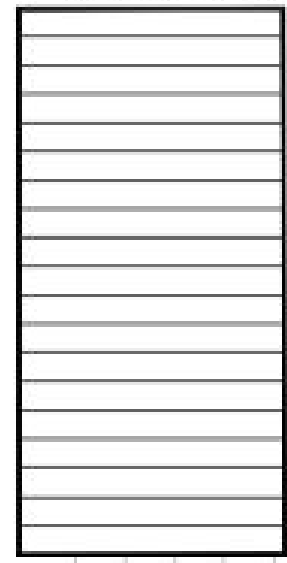


abacus Art 4.1.7

MAX 19
verdiepingen

TOT. MAX H.80 mt.

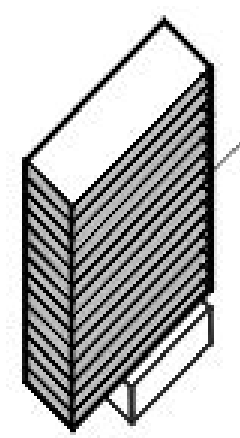
TOT. MAX H.80 mt. MAX H.67 mt.



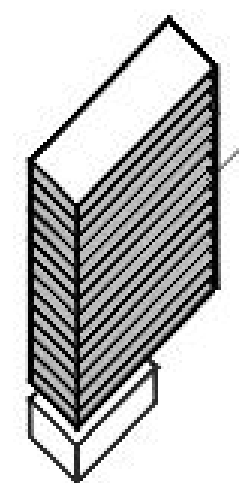
MAX H.9,5 mt.



hoofdzakelijk transparante gevel



hoofdzakelijk transparante gevel

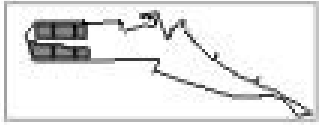


W1, W2, W3

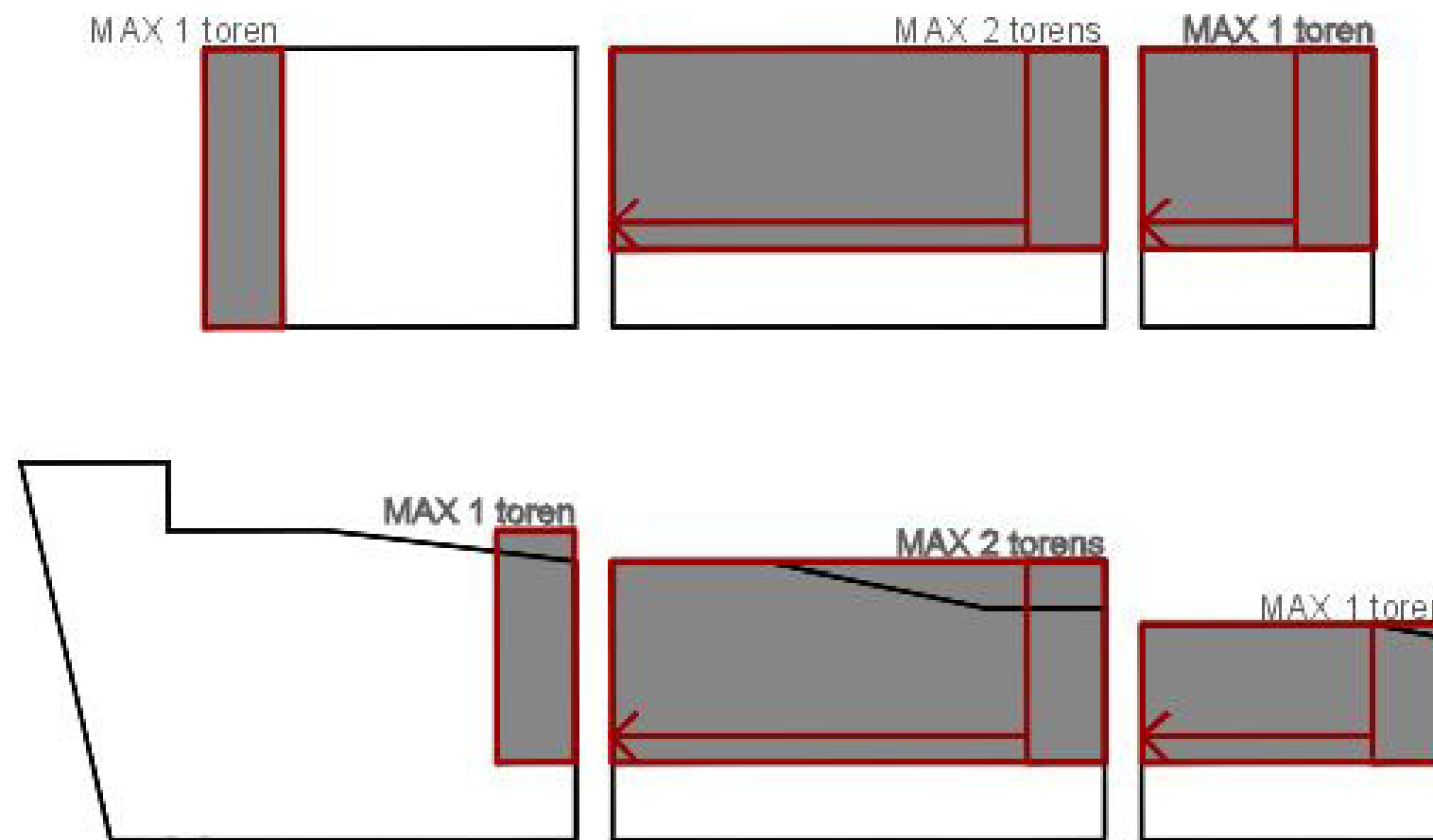
opbouw toren

W4, W5, W6

opbouw toren



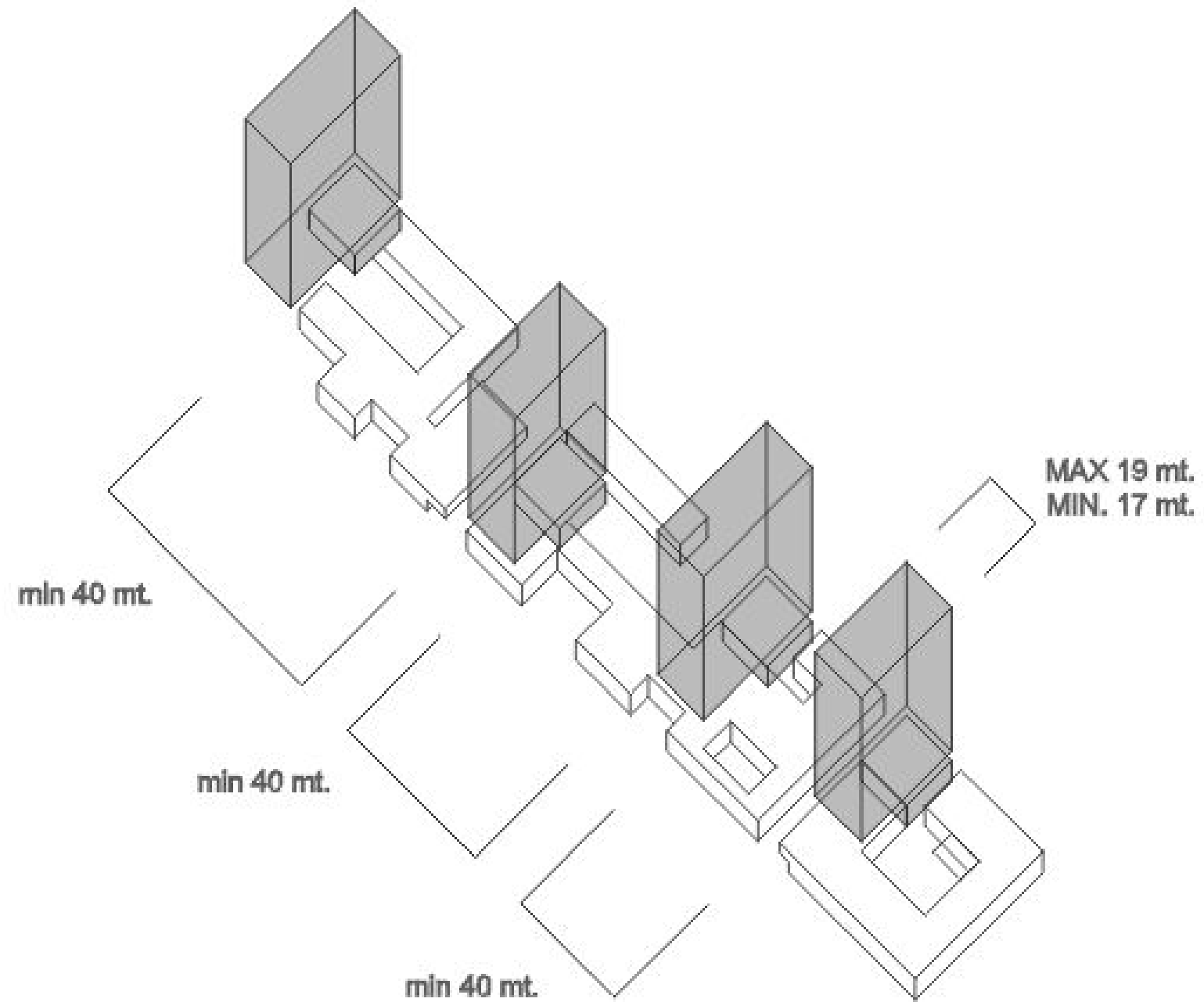
abacus Art 4.1.7



W1, W2, W3, W4, W5, W6

torens zone

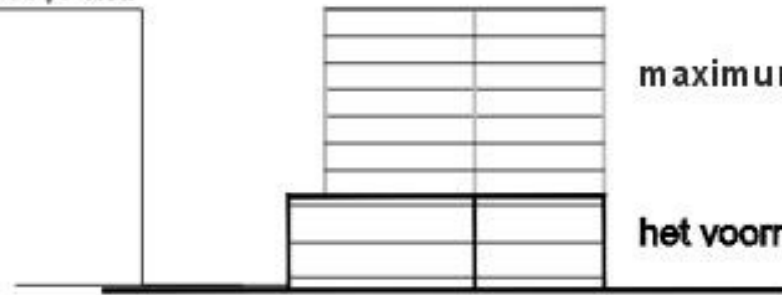
W1, W2, W3, W4, W5, W6



onderlinge afstand torens



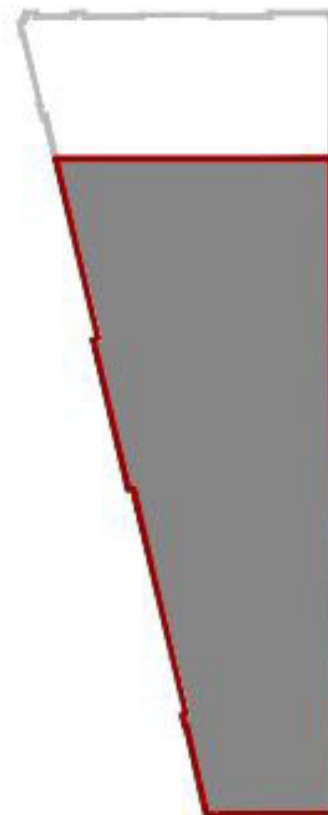
MAX 37,5 mt.



maximum 7 extra verdiepingen

het voormalig Noordstation

abacus Art 4.2.2

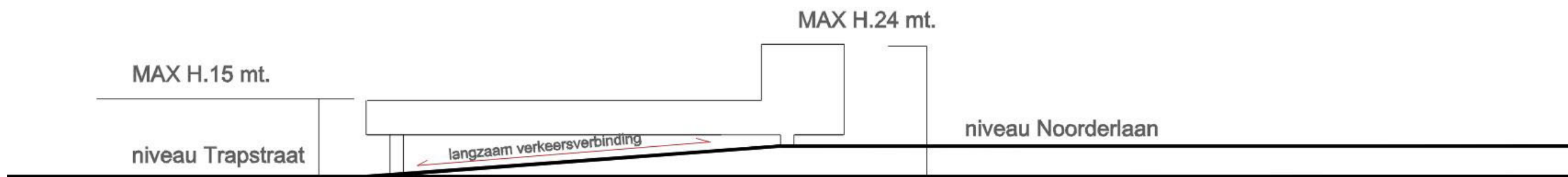


maximum 7 extra verdiepingen

W1

het voormalig Noordstation

Abacus Art. 4.3



extra bouwlagen:
aan de noordzijde;
MAX 20% van de totale oppervlakte

BELVEDERE

