

COMPLEXE STADSPROJECTEN

draaiboek

Naam website KCVS

RUP

Oorspronkelijke naam document

RUP ontwerp Scanfill - Toelichtingsnota

Project

Groen Zuid Hoboken Antwerpen



RUP
ontwerp

Scanfil

't Stad
is van
iedereen.

VOORSCHRIFTEN

oktober 2011

COLOFON

- Projectleider
Griet Boodts
- Tekenbureau
Grontmij Vlaanderen
- Programmaleider
Filip Pitillion
- Planologisch ambtenaar
Katlijn Van der Veken
- Secretariaat
Bedrijfseenheid stadsontwikkeling
Francis Wellesplein 1, 2018 Antwerpen
tel. +32 3 338 23 81
Ludo.Lorrendopt@stad.antwerpen.be
- Vormgeving
Grafisch centrum van de stad Antwerpen
- Verantwoordelijke uitgever
Patricia De Somer, Francis Wellesplein 1, 2018 Antwerpen

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Het RUP is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand plan. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften ervan vullen elkaar aan.

De bepalingen van dit plan zullen nooit mogen toegepast worden ten nadele van bestaande erfdienstbaarheden al dan niet van openbaar nut en voortkomende uit bijzondere reglementeringen.

Voor de gevallen waarbij kadastrale afwijkingen voorkomen ten overstaan van de situaties op plan aangegeven, kunnen de bestemmingen aangepast worden rekening houdend met de kadastrale juistheid.

De voorschriften zijn een aanvulling op de stedenbouwkundige verordeningen van de stad: de voorschriften hiervan blijven onverminderd van kracht. Indien er een strijdigheid is tussen beide, primeren de voorschriften van dit RUP.

0.1 Afstemming categorieën van gebiedsaanduiding

In het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 'tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de RUP's' wordt opgelegd dat er bij de opmaak van de uitvoeringsplannen een aantal categorieën van gebiedsaanduidingen als uitgangspunt worden gebruikt.

In volgende tabel wordt aangegeven in welke categorie elke bestemmingszone uit voorliggend RUP valt.

Categorieën Vlaams gewest	Bestemmingszones van de stad Antwerpen
Categorie 1. Wonen	Art 1 zone voor wonen – woonvelden Art 2 zone voor wonen – bouwblok Art 4 zone voor publiek domein
Categorie 6. overig groen	Art 3 zone voor groen – buurtpark

0.2 Inpassing gebouwen in stedelijke context

Elke verbouwing of nieuwbouw dient zich ruimtelijk in te passen in het bouwblok en het straatbeeld. Dit betekent dat kroonlijsthoogte, gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik, geleding), dakvorm, uitsprongen en materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze moeten opgebouwd worden. Dit betekent niet dat de bestaande typologie moet gekopieerd worden. De kwalitatieve inpassing van de gebouwen moet blijken uit de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

Volgende aspecten zullen hierbij beoordeeld worden:

- geen hinder creëren qua lichtinval, bezonning en privacy naar de aanpalende percelen;

- een materiaalgebruik dat aansluit bij dat van de aanpalende gebouwen of er positief mee contrasteert;
- het project dient aan te sluiten bij de korrelgrootte van het omringende weefsel door de maat van de nieuwe kavels af te stemmen op de maat van de bestaande kavels; een project dat is afgestemd op de schaal van de omringende bebouwing;
- het project dient aan te sluiten op de kroonlijsthoogte van het omringende bestaande weefsel zoals bepaald in de bijzondere voorschriften;
- het project overschrijdt de ruimtelijke draagkracht niet;
- het bestaan van een kwaliteitsvolle relatie tussen de oude en nieuwe architectuur en het bestaande weefsel.

0.3 Werken van algemeen belang

De aanleg van groene en verharde openbare ruimte, nutsleidingen of noodzakelijke infrastructuurwerken worden overal binnen het plangebied toegestaan.

0.4 Duurzame bouwtechniek

§1 Esthetisch en architectonisch verantwoorde **materialen** dienen toegepast te worden die een duurzame en degelijke constructie en afwerking van de gebouwen garanderen en een architectuur met een hoge beeldwaarde en hedendaags karakter bewerkstelligen.

§2 Vanwege de hoge grondwaterstand moeten nieuwe **ondergrondse constructies** volledig **waterondoorlatend** aangelegd worden.

0.5 Akoestische maatregelen

Op het vlak van inplanting, gevelopbouw en isolatie worden de nodige maatregelen genomen om de geluidbelasting voor kwetsbare functies (wonen, gemeenschapsvoorzieningen) te minimaliseren.

0.6 Referentiepeil

De toegelaten bouwhoogte en aantal bouwlagen wordt bepaald ten opzichte van het referentiepeil.

Het referentiepeil is het laagste peil van het maaiveld, gemeten op de gevelbouwlijn aan de straatzijde.

0.7 Parkeernormen

De parkeerbehoefte moet opgevangen worden binnen het plangebied.

0.8 Terminologie

Achtergevel:

gevel, verschillend van de voorgevel en de zijgevel die zich richt naar de tuin of de binnenkant van het bouwblok.

Appartement:

Zelfstandige woning in een meergezinsgebouw of een gemengd gebouw.

Bebouwde oppervlakte:

Bruto-vloeroppervlakte van het vloerniveau ter hoogte van het maaiveld (voetafdruk) op een perceel of terrein, exclusief de terrassen.

Beeldkwaliteit:

De kwaliteit van de verschijningsvorm van een gebouw, een object of een omgeving of het samenstel daarvan. Het gaat in hoofdzaak om het uitzicht en de onderlinge samenhang tussen de bebouwde en onbebouwde ruimtelijke elementen. Het uitzicht en de samenhang worden enerzijds bepaald door de vormelijke kwaliteiten van de bebouwing (volumes, schaal, fijnkorreligheid, ritme, kleur) en van de onbebouwde ruimte (stratentracé, pleinen, enz.) en anderzijds door ervarings- en waarnemingsaspecten (de kwaliteit van zichten, geluiden of stilte, gevoel voor veiligheid, herkenbaarheid, herbergzaamheid, enz.).

Beeldkwaliteitplan:

Samenhangend pakket van intenties, aanbevelingen en/of richtlijnen voor het veiligstellen, creëren en/of verbeteren van de beeldkwaliteit in een welbepaald gebied. Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld voor verschillende schaalniveaus de uitgangspunten aan voor de architectonisch, stedenbouwkundig en/of landschappelijk ontwikkelingen. Het is een gebiedsgericht referentiekader voor de kwaliteitsbewaking van stedenbouwkundige plannen.

Beheer:

Beheer houdt in dat voorschriften worden opgemaakt die gericht zijn op het behoud van de ruimtelijke voorwaarden die gecreëerd zijn door bestemming en inrichting. Beheren kan ook omschreven worden als zijnde gericht op het behoud van de optimale ruimtelijke voorwaarden voor het goed functioneren van de toegelaten activiteiten en het vrijwaren van de ruimtelijke karakteristieke elementen en eigenschappen van het gebied.

Bijgebouw:

Op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm

onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Bouwdiepte:

Afstand vanaf de bouwlijn waar over de gehele diepte gebouwd mag worden, inclusief afdaken en uitbouwen, exclusief gelijkvloerse terrassen.

Bouwhoogte:

Hoogte gemeten vanaf het maaiveld tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, ...

Bouwlaag:

Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van het gelijkvloers en met uitsluiting van de kelder en zolder.

Bouwlijn:

Lijn waarachter een van de gevels van een gebouw geplaatst is of geplaatst kan worden; de grens van de bouwperimeter.

Bruto-vloeroppervlakte:

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

Vloerniveaus zijn bij voorbeeld verdiepingen, geheel of gedeeltelijk in de grond, verdiepingen boven de grond, verdiepingen voor installaties, dakverdiepingen, dakterrassen, zolders.

De bruto-vloeroppervlakte van ieder vloerniveau volgt uit de buitenomtrek van de aan het gebouw begrenzende bouwdelen op vloerhoogte.

Hierbij zijn de buitenvlakken van de begrenzingen bepalend.

De oppervlakte van trappen, liften en installatieschachten dienen op elk vloerniveau tot de bruto-vloeroppervlakte te worden gerekend.

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

- hier en daar uitstekende delen van de buitenwand kleiner dan 0,5 m²;
- hier en daar aan de buitenzijde van het gebouw voorkomende nissen, groter dan 0,5 m²;
- hier en daar uitwendige vrijstaande kolommen kleiner dan 0,5 m²;

- schalmgaten en vides groter dan 4 m²;
- holle ruimten of kruipruimten tussen het maaiveld en de onderzijde van het gebouw;
- kruipkelders, tenzij deze volledig geconstrueerd zijn en deel uitmaken van het gebouw met een hoogte van ten minste 1,5 m;
- daken en dakterrassen;
- terrassen;
- open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw.

Buitenruimte:

Onbebouwde, toegankelijke, bovengrondse, niet-overdekte ruimte.

Collectief (adj.):

Privaat en gemeenschappelijk toegankelijk voor een specifieke groep.

Constructie:

Gebouw, bouwwerk, vaste inrichting, verharding, publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

Detailhandel:

Het leveren van fysieke goederen voor persoonlijk gebruik aan de consument. De detailhandel is de laatste schakel van de distributieketen die loopt van fabrikant tot consument. Ook het opslaan daarvan op de plaats van verkoop of op de plaats van levering behoort tot detailhandel.

Diensten:

Verrichtingen die gewoonlijk tegen vergoeding geschieden. De diensten omvatten met name werkzaamheden:

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

Discotheek:

Een commercieel uitgbate horecazaak die gericht is op het ten gehore brengen van muziek en de gelegenheid geven tot dansen.

Doorgang:

Publiek toegankelijke verbinding voor niet-gemotoriseerd verkeer.

Duurzaam materiaal:

Bouwfysisch verantwoord, bestendig materiaal

Erfdienstbaarheid:

Last die op een onroerend goed wordt gelegd tot het gebruik en het nut van het onroerend goed van een ander.

Functie:

Het feitelijk gebruik [de werking] van een onroerend goed of een gedeelte daarvan.

Hoofdfuncties:

Alle functies, onbeperkt toegelaten op een bepaald perceel of in een bepaald gebied.

Nevenfuncties:

Alle functies, beperkt toegelaten op een bepaald perceel of in een bepaald gebied.

De specifieke beperkingen van de nevenfuncties moeten samen met de nevenfuncties vermeld worden.

Garage:

Overdekte autostalling, ingesloten met minstens vier muren of drie muren en een poort of hek.

Gebouw:

Elk constructie, die een voor mensen toegankelijke ruimte is, omsloten door vier buitenmuren en/of scheimuren, een fundering en een dak.

Meergezinsgebouw:

Gebouw waarin minimum twee woningen zijn ondergebracht.

Eengezinsgebouw (huis):

Gebouw bestaande uit één zelfstandige woning, waarbij de woning samenvalt met het volledige gebouw.

Gemengd gebouw:

Gebouw waarin meerdere functies ondergebracht zijn.

Gelijkvloers:

Onderste bouwlaag van een gebouw, gelegen boven de pas van het maaiveld.

Gemeenschapsvoorziening:

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

Gesloten bebouwing:

Bebouwingswijze waarbij het hoofdgebouw twee gemene muren of wachtgevels of beiden heeft.

Gevel:

Buitenmuur van een gebouw.

Gevelvlak:

Buitenzijde van de gevel, uitsprongen en insprongen buiten beschouwing gelaten.

Groen:

Onverhard, waterdoorlatend, onbebouwd en begroeid oppervlakte

Groen terrein:

Onverharde, met vegetatie begroeide oppervlakte.

Groen-terreinindex (G/T):

De verhouding tussen de oppervlakte groen terrein en de volledige terreinoppervlakte.

Grondgebonden woning:

Woning met private toegang tot het maaiveld.

Hoekgebouw:

Gebouw opgericht op een perceel dat gelegen is op de kruising van meerdere straten.

Hoogstammige boom:

Boom die op 1m hoogte een stamomtrek heeft van de dikste stam van

minstens 100cm. Hoogstammige fruitbomen worden gelijkgesteld met hoogstammige bomen.

Horeca:

Verzamelnaam voor cafés, restaurants, en hotels.

Inheemse beplanting:

Gewas dat bestaat uit plantensoorten waarvan Vlaanderen in hun natuurlijke verspreidingsgebied ligt.

Inrichten:

Ordenen via voorschriften die de ruimtelijke voorwaarden creëren voor een goede ontwikkeling van de functies en activiteiten die in een bepaald gebied toegelaten zijn.

Kantoor:

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

Kantoorgebouw:

Gebouw dat hoofdzakelijk gebruikt wordt als kantoor.

Kelder:

Ruimte die volledig of gedeeltelijk onder het maaiveld ligt tussen de fundering en het gelijkvloers.

Kopgebouw:

Gebouw aan het begin of het einde van een aaneengesloten rij van bebouwing met een extra voorgevel.

Kroonlijst:

Horizontale gevelbeëindiging.

Kroonlijsthoogte:

Hoogte van een bouwwerk die gemeten wordt van het maaiveld tot de bovenkant van de deksteen of kroonlijst.

Maaiveld:

Het afgewerkte bouwterrein.

Nieuwbouw:

Als nieuwbouw worden beschouwd ofwel een volledig nieuw op te richten gebouw, ofwel een gebouw waaraan een verbouwing is uitgevoerd waarbij meer dan 60% van de buitenmuren zijn gesloopt. Ook een uitbreiding die groter is dan de helft van de bestaande oppervlakte wordt beschouwd als nieuwbouw.

Nutsvoorziening:

De elektriciteitsvoorziening, infrastructuur voor zuivering van afvalwater, infrastructuur voor verwerking van afval, gasvoorziening, watervoorziening, communicatie-infrastructuur.

Onderhouds- en instandhoudingswerken:

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.

Park:

Een groene ruimte waar bij de aanleg, de inrichting en het beheer sociaalrecreatieve en/of esthetische overwegingen overheersen en waar gelijktijdig verschillende andere functies kunnen worden vervuld.

Parkeernorm:

Norm die in een bepaald gebied of voor een bepaalde functie het aantal parkeerplaatsen vastlegt.

Parkeerplaats:

Plaats waar geparkeerd mag worden.

Parkeren:

Het langer stilstaan van een voertuig dan nodig is voor het in- of uitstappen van personen of voor het laden en lossen van goederen.

Perceel:

Afgedeelde stuk grond, al dan niet bebouwd, waaraan een kadastraal nummer is toegekend. Elk perceel is vervolgens identificeerbaar door zijn kadastraal nummer.

Perceelsgrens:

De kadastraal vastgelegde grens tussen twee of meerdere percelen of tussen een perceel en de openbare weg.

Private buitenruimte:

Buitenruimte die ter beschikking staat van de bewoners van één woning.

Publiek (adj):

Voor iedereen toegankelijk.

Publiek domein:

Ruimte, die voor iedereen toegankelijk is.

Rooilijn:

Huidige of toekomstige scheidslijn tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen. Zij heeft tot taak de openbare weg op een bepaalde breedte te handhaven of te brengen.

Scheidingsmuur:

Muur die twee eigendommen van elkaar scheidt.

Serviceflat

Een serviceflat is een flat waar ouderen en zorgbehoevenden zelfstandig kunnen wonen. Elke flat heeft minstens een leefruimte, keuken, slaapkamer, toilet en badkamer. Er zijn gemeenschappelijke, zorgondersteunende diensten en gemeenschappelijke ruimtes aanwezig

Straatbeeld:

De verschijningsvorm van het geheel van de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt van een publieke open ruimte.

Straatwand:

De samenvoeging van alle voorgevels tussen twee straathoeken.

Terras:

Toegankelijke verharde buitenruimte in, op of buiten een gebouw, aangelegd als verblijfs- of wandelplek.

Terrein:

Door kadastrale of andere grenzen bepaald stuk grond.

Tuin:

Onbebouwde buitenruimte, met inbegrip van zaken die tot de vaste tuininrichting behoren.

Uitbreiden

Vergroten van een bestaand bouwwerk, het anders bouwen ervan zonder dat het volledig wordt afgebroken of heropgericht. Het gebeurt buiten het bestaande bouwvolume en met volumevermeerdering. Als de uitbreiding meer dan de helft van de bestaande oppervlakte is, wordt het beschouwd als nieuwbouw.

Uitsprong:

Vooruitstekend bouwdeel ten opzichte van het gevelvlak of dakvlak.

Verdieping:

Bouwlaag boven het gelijkvloers.

Verharding:

Kunstmatig aangelegde grondbedekking (al dan niet door het uitvoeren van constructieve werken) om het weerstandsvermogen van de bodem te vergroten en die de waterdoorlaatbaarheid ervan beperkt.

Vloer:

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

Vloer-terreinindex (V/T):

Verhouding tussen de som van de totale bruto-vloeroppervlakten van de bovengrondse vloeren en de betrokken terreinoppervlakte. Ondergrondse constructies of kelderverdiepingen die niet meer dan 1,5 m boven het maaiveld uitkomen worden niet meegerekend in de totale oppervlakte van de bovengrondse vloeren.

Voorgevel:

Gevel die zich richt naar de publieke weg waar het perceel aan grenst.

Voorgevelbouwlijn:

Lijn waarop een voorgevel van een gebouw is geplaatst of geplaatst kan worden. De voorgevelbouwlijn valt samen met de rooilijn als er geen voortuinstrook aanwezig is. Anders is de voorgevelbouwlijn de grenslijn tussen de voortuinstrook en de bouwstrook.

Voortuinstrook:

Strook grond tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn.

Vrije hoogte:

Netto hoogteverschil tussen de bovenzijde van de afgewerkte vloerplas en de onderkant van het afgewerkt plafond of een balk.

Wachtgevel:

Gedeelte van de scheidingsmuur waartegen het gebouw op het aangrenzende perceel aangebouwd kan worden.

Woning:

Ruimte, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk gezin.

Zijgevel:

gevel, verschillend van de voorgevel die zich richt op het naastliggend perceel.

Zone:

Een op plan omljnd en met een kleur of een grafisch teken aangeduid gebied, waaraan een bepaalde bestemming en specifieke stedenbouwkundige voorschriften zijn gekoppeld.

Zonegrens:

Grens van een bestemmingszone.

Zonering:

Het afbakenen van diverse bestemmingsgebieden met eigen karakteristieken enerzijds, en eigen stedenbouwkundige voorschriften anderzijds. De afbakening of indeling heeft tot doel een eigen, eenduidige bestemming toe te kennen. De afbakening gebeurt in feite op artificiële wijze, weliswaar op grond van zoveel mogelijk objectieve criteria die steun vinden in wetenschappelijke of ruimtelijke kenmerkende elementen.

BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

Art.1 Zone voor wonen – woonvelden (Wo 1)

Art 1.01 Bestemming

De zone is bestemd voor wonen en met het wonen verweefbare activiteiten en voorzieningen.

■ Toegelaten functies

- o wonen
- o kleinschalige detailhandel i.e. een handelszaak met een bruto-oppervlakte kleiner dan 200 m²; deze functie is enkel toegestaan op het gelijkvloers
- o horeca waarvan de bruto-oppervlakte kleiner is dan 200 m² ;
- o kleinschalige kantoren en diensten, waaronder vrije beroepen; i.e. een kantoorgebouw waarvan de bruto-oppervlakte kleiner is dan 200 m²; deze functie is enkel toegestaan op het gelijkvloers
- o lokale gemeenschapsvoorzieningen
- o socio-culturele voorzieningen
- o recreatieve voorzieningen

Niet toegelaten zijn:

- o discotheken, fuif- en feestzalen
- o niet met het wonen verweefbare functies omwille van de veroorzaakte parkeerdruk, geluidsoverlast, inkijk

■ Publiek domein

De aanleg van publiek domein is in de volledige zone toegelaten conform de voorschriften van Artikel 4.

Art 1.02 Inrichting

1.02.1 Woonvelden

Er zijn in deze zone vier woonvelden die met een subnummer (Wo 1a t.e.m. 1d) op het grafisch plan zijn aangeduid. Bij de realisatie van de respectievelijke woonvelden gelden volgende bepalingen:

- In woonveld Wo 1a bedraagt:
 - o de maximale bruto-vloeroppervlakte: 11.650 m²
 - o het maximaal aantal woningen: 119
- In woonveld Wo 1b is :
 - o de maximale bruto-vloeroppervlakte: 8.300 m²
 - o het maximaal aantal woningen: 87

- In woonveld Wo 1c is :
 - o de maximale bruto-vloeroppervlakte: 7.000 m²
 - o het maximaal aantal woningen: 72
- In woonveld Wo 1d is :
 - o de maximale bruto-vloeroppervlakte: 4.150 m³
 - o het maximaal aantal woningen: 44
- De bruto-vloeroppervlakte van een woonveld wordt berekend door de som te maken van de bruto-oppervlakte van alle hoofdgebouwen in de deelzone. De bruto-vloeroppervlakte van een gebouw is de som van de bruto-vloeroppervlakte van alle vloerniveaus, met uitzondering van de ondergrondse parkeerlagen.
- In elk woonveld bedraagt de groen-terreinindex (**G/T**) minimaal 0,50. In de oppervlakte van het groen terrein (G) worden zowel de private tuinen als de collectieve buitenruimte meegerekend, met uitzondering van constructies groter dan 10,00 m², paden in niet waterdoorlatende verharding breder dan 1,00 m en terrassen of verhardingen van meer dan 40,00 m². De terreinoppervlakte (T) is de oppervlakte van de betreffende deelzone.

1.02.2 Plaatsing van de bebouwing

- de gebouwen moeten zodanig worden geplaatst dat aan de noord- en zuidzijde van het woonveld aaneengesloten bebouwingsstroken ontstaan;
- Elk project draagt bij tot een beeld van een stedelijk woonweefsel in afzonderlijke panden waarbij een pandsgewijze opbouw vereist is;
- de gebouwen worden ingeplant op een continue voorbouwlijn die samenvalt met de zonegrens of maximaal 2,00 m terugspringt ten opzichte van de zonegrens; een verspringende voorbouwlijn wordt enkel toegestaan indien dit een ruimtelijke meerwaarde geeft onder meer om de toegang tot de ondergrondse parkeerlaag of het achterliggende binnengebied te accentueren of om ruimtelijke eenheden te accentueren;
 - o bij grondgebonden eengezinswoningen wordt het gebied tussen de zonegrens en de terugspringende voorbouwlijn beschouwd als voortuinstrook en is art. 1.02.4 van toepassing
 - o in andere situaties maakt het gebied dat zich vóór de voorbouwlijn bevindt deel uit van het publiek domein: hiervoor zijn de voorschriften van art. 4 van toepassing

1.02.3 Afmetingen van het hoofdgebouw

- Hoofdgebouwen bestaan uit minimaal 2 en maximaal 4 bouwlagen. Het aantal bouwlagen verschilt nooit meer dan 1 ten opzichte van een aangrenzend gebouw, tenzij dit verschil in het bouwvolume zelf kan opgevangen worden.
- Ten opzichte van aangrenzende bebouwing wordt een maximale variatie in bouwhoogte en bouwdiepte van 3,00 m toegestaan.
- De toegelaten bouwdiepte is afhankelijk van het type gebouw:

- o voor eengezinsgebouwen is de bouwdiepte minimaal 9,00 m en maximaal 15,00 m op het gelijkvloers en 13,00 m op de verdieping;
- o voor meergezinsgebouwen en gemengde gebouwen is de bouwdiepte minimaal 9,00 m en maximaal 17,00 m

Deze bouwdiepte gelden slechts op voorwaarde dat de maximale variatie met aanpalende bebouwing en de maximaal toegelaten V/T (zie 1.02.1) worden gerespecteerd;

- Eéngesinsgebouwen hebben een minimale breedte van 5,50 m.
- Dakvorm: vrij

1.02.4 Private buitenruimte

Grondgebonden eengezinswoningen met private tuin beschikken over een tuinzone met een diepte van minimaal 10,00 m en maximaal 20,00 m, inclusief bijgebouwen en aanhorigheden.

In de tuinzone mag per perceel maximaal 1 vrijstaand bijgebouw worden opgericht indien voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- de brutovloeroppervlakte bedraagt maximum 10,00 m²
- Alle bijgebouwen in eenzelfde woonveld hebben een gelijkaardige verschijningsvorm (bouwhoogte en dakvorm); de bouwhoogte is maximaal 3,00 m;
- Het bijgebouw wordt ingeplant op de achterste perceelsgrens, ofwel 2 aan 2 gekoppeld met een bestaande scheidingsmuur ofwel vrijstaand op minimum 1,00 m van de zijdelingse perceelsgrens

Perceelsafsluitingen moeten voldoen aan volgende voorwaarden:

- Perceelsafsluitingen in de zij- en achtertuin hebben een hoogte van minimum 0,80 m en maximum 2,60 m; voor perceelsafsluitingen die grenzen aan het semi-publiek binnengebied wordt de hoogte bepaald ten opzichte van het laagste punt d.w.z. voor de noordgerichte tuinen t.o.v. het binnengebied en voor de zuidgerichte tuinen t.o.v. de tuin
- Voortuinen moeten van de openbare weg afgescheiden worden met een levende afsluiting, een muurtje of een hek. De hoogte hiervan bedraagt maximaal 0,80 m
- Alle perceelsafsluitingen die grenzen aan hetzelfde semi-publiek binnengebied vormen een continu en eenvormig (qua hoogte en uitzicht) groenscherm;
- Verder zijn enkel draadafsluitingen en/of afsluitingen met streekeigen beplanting toegelaten; zijn toegelaten
 - o verticale houten palen met elkaar verbonden door metaaldraad
 - o draadafsluitingen begroeid met klimop of ander beplanting;
 - o houten panelen die begroeid zijn met klimop of andere beplanting.

1.02.5 Koptorens (indicatieve aanduiding)

Bovenstaande bepalingen (1.02.2 t.e.m. 1.02.4) gelden niet voor de 4 koptorens die indicatief zijn aangeduid op het grafisch plan. Hiervoor geldt:

- de koptorens hebben door hun positie, dimensionering en gerichtheid op het park een sterke onderlinge samenhang
- het aantal bouwlagen bedraagt maximaal 6;
- de bouwhoogte bedraagt aan de westzijde (zijde van het park) maximaal 21,00 m en aan de oostzijde maximaal 19,00 m
- de inplanting van de koptorens is indicatief aangeduid op het grafisch plan; de afstand ten opzichte van de aaneengesloten bebouwing bedraagt minimum 15,00 m
- een koptoren heeft een maximale breedte van 20,00 en maximale bouwdiepte van 17,00 m

1.02.6 Parkeren

Voor woningen die opgericht of bijkomend gecreëerd worden in deze zone geldt een parkeernorm van:

- minimaal 0,6 en maximaal 1,1 parkeerplaatsen per woning voor bewoners, ondergronds te voorzien.
- 0,2 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers, deze kunnen op het publiek domein worden voorzien.

De parkeerkelders moeten hoofdzakelijk onder de bebouwing worden voorzien: ze hebben een maximale diepte van 20,00 m, gemeten vanaf de noordelijke zonegrens

De toegangen tot de ondergrondse parkeergarages voor gemotoriseerd verkeer zijn indicatief aangeduid op het grafisch plan: ze worden geïntegreerd in het bouwvolume. De toegangen voor voetgangers geven rechtstreeks uit op het openbaar domein en zijn gelegen op logische looproutes.

1.02.7 Groene dooradering (indicatieve aanduiding)

De verplichte groene dooradering is indicatief aangeduid op het grafisch plan

- Tussen de bebouwingsstroken wordt een aaneengesloten, centrale groene dooradering voorzien die visueel in verbinding staat met het buurtpark
- Alle delen van het binnengebied tussen de bebouwingsstroken die geen functie hebben als private buitenruimte, vormen een aaneengesloten collectieve buitenruimte.
- bestaande waardevolle hoogstammige bomen worden geïntegreerd in de groenstructuur

In de collectieve buitenruimte zijn volgende werken toegelaten:

- plaatsen van fietsenstallingen
- plaatsen van kleinschalige voorzieningen voor recreatief medegebruik, onder meer speeltuigen, speelhuisjes, wandelpaden, banken
- plaatsen van afsluitingen die publieke, semi-publieke en private delen scheiden; tussen de publieke parkzijde en het semi-publieke binnengebied zijn enkel open afsluitingen toegelaten die een visuele continuïteit garanderen

Art 1.03 Beheer

1.03.1 Fasering

Een woonveld is de minimale eenheid die gelijktijdig en in z'n geheel ontwikkeld moet worden: elke verkavelingsaanvraag of stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor het oprichten van meerdere woningen dient minimaal een volledig woonveld te omvatten. Elk woonveld wordt in totaliteit ontwikkeld in samenhang met de inrichting van het omringende publiek domein.

1.03.2 Groenaanleg

Het semi-publiek binnengebied en de groenvoorzieningen op het aangrenzende publiek domein (Pu) moeten uiterlijk in het plantseizoen volgend op de oplevering van het laatste gebouw aangelegd zijn.

Het beheer en de instandhouding van de collectieve buitenruimte gebeurt door (een vertegenwoordiging van) de eigenaars van de woningen die gelegen zijn in het betrokken woonveld.

Art.2 Zone voor wonen – bouwblok (Wo 2)

Art 2.01 Bestemming

De zone is bestemd voor wonen en met het wonen verweefbare activiteiten en voorzieningen.

- Toegelaten functies
 - o wonen
 - o kleinschalige detailhandel i.e. een handelszaak met een bruto-oppervlakte kleiner dan 200 m²; deze functie is enkel toegestaan op het gelijkvloers
 - o horeca waarvan de bruto-oppervlakte kleiner is dan 200 m²
 - o kleinschalige kantoren en diensten, waaronder vrije beroepen; i.e. een kantoorgebouw waarvan de bruto-oppervlakte kleiner is dan 200 m²; deze functie is enkel toegestaan op het gelijkvloers
 - o lokale gemeenschapsvoorzieningen
 - o socio-culturele voorzieningen
 - o recreatieve voorzieningen

Niet toegelaten zijn:

- o discotheken, fuif- en feestzalen
- o niet met het wonen verweefbare functies omwille van de veroorzaakte parkeerdruk, geluidsoverlast, inkijk

- Publiek domein

De aanleg van publiek domein is in de volledige zone toegelaten conform de voorschriften van Artikel 4.

Art 2.02 Inrichting

2.02.1 Deelzones

Er zijn in deze zone zes deelzones die met een subnummer (Wo 2a t.e.m. 2f) op het grafisch plan zijn aangeduid. Bij de realisatie van de respectievelijke deelzones gelden volgende bepalingen:

- In deelzone Wo 2a bedraagt:
 - o de maximale bruto-vloeroppervlakte: 6.950 m²
 - o het maximaal aantal woningen: 62
- In deelzone Wo 2b is :
 - o de maximale bruto-vloeroppervlakte: 5.300 m²
 - o het maximaal aantal woningen: 50

- In deelzone Wo 2c is :
 - o de maximale bruto-vloeroppervlakte: 3.100 m²
 - o het maximaal aantal woningen: 28
- In deelzone Wo 2d is :
 - o de maximale bruto-vloeroppervlakte: 1.850 m²
 - o het maximaal aantal woningen: 15
- In deelzone Wo 2e is:;
 - o de maximale bruto-vloeroppervlakte: 650 m²
 - o het maximaal aantal woningen: 6
- De bruto-vloeroppervlakte van een deelzone wordt berekend door de som te maken van de bruto-oppervlakte van alle hoofdgebouwen in de deelzone. De bruto-vloeroppervlakte van een gebouw is de som van de bruto-vloeroppervlakte van alle vloerniveaus, met uitzondering van de ondergrondse parkeerlagen.
- In elk woonveld bedraagt de groen-terreinindex (**G/T**) minimaal 0,50. In de oppervlakte van het groen terrein (G) worden zowel de private tuinen als de collectieve buitenruimte meegerekend, met uitzondering van constructies groter dan 10,00 m², paden in niet waterdoorlatende verharding breder dan 1,00 m en terrassen of verhardingen van meer dan 40,00 m². De terreinoppervlakte (T) is de oppervlakte van de betreffende deelzone.

2.02.2 Plaatsing van de hoofdgebouwen

- de gebouwen moeten zodanig worden geplaatst dat gesloten bouwblokken ontstaan.
- elk project draagt bij tot een beeld van een stedelijk woonweefsel in afzonderlijke panden waarbij een pandsgewijze opbouw vereist is;
- de gebouwen worden ingeplant op een continue voorbouwlijn die samenvalt met de zonegrens of maximaal 2,00m terugspringt ten opzichte van de zonegrens; een verspringende voorbouwlijn wordt enkel toegestaan indien dit een ruimtelijke meerwaarde geeft onder meer om de toegang tot de ondergrondse parkeerlaag te accentueren of om ruimtelijke eenheden te accentueren;
- minstens 60% van de voorgevel valt samen met de zonegrens; er kan enkel parkeren op het perceel worden toegestaan indien het deel van de voorgevel dat niet samenvalt met de zonegrens minstens 6,00 m terugspringt

2.02.3 Afmeting en voorkomen van de hoofdgebouwen

- Hoofdgebouwen bestaan uit minimaal 2 en maximaal 3 bouwlagen. Enkel voor hoekgebouwen kunnen 4 bouwlagen worden toegestaan. Het aantal bouwlagen verschilt nooit meer dan 1 ten opzichte van een aanpalend gebouw, tenzij dit verschil in het bouwvolume zelf kan opgevangen worden.

- Voor aangrenzende bebouwing bedraagt de maximale variatie in bouwhoogte en bouwdiepte 3,00 m
- Voor eengezinsgebouwen bedraagt de bouwdiepte minimaal 9,00m en maximaal 10,00 m; op het gelijkvloers wordt de bouwdiepte beperkt door de minimale tuindiepte;
- De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 9,00 m;
- Voor hoekgebouwen kan een bouwdiepte tot 17,00 m en een maximale kroonlijsthoogte tot 13,00 m worden toegestaan om een verhoogde plint mogelijk te maken op voorwaarde dat de maximale variatie met aanpalende bebouwing en de maximaal toegelaten bruto-vloeroppervlakte worden gerespecteerd;
- Dakvorm: vrij

2.02.4 Private buitenruimte

Grondgebonden eengezinswoningen met private tuin beschikken over een tuinzone met een diepte van minimaal 10,00 m, inclusief bijgebouwen en aanhorigheden. Enkel in Wo 2e kan hiervan afgeweken worden: de tuindiepte bedraagt er minimaal 8,00 m op voorwaarde dat de oppervlakte van de tuinzone minimaal 70 m² bedraagt.

In de tuinzone mag per perceel maximaal 1 vrijstaand bijgebouw worden opgericht indien voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- de brutovloeroppervlakte bedraagt maximum 10,00 m²

Perceelsafsluitingen in zij- en achtertuin hebben een hoogte van minimaal 0,80 m en maximaal 2,60 m. Perceelsafsluitingen in de voortuin bestaan uit een levende afsluiting, een muurtje of een hek; de hoogte hiervan bedraagt maximaal 0,80 m

2.02.5 Parkeren

Voor woningen die opgericht of bijkomend gecreëerd worden in deze zone geldt een parkeernorm van:

- minimaal 0,6 en maximaal 1,1 parkeerplaatsen per woning voor bewoners, binnen de zone voor wonen te voorzien.
- 0,2 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers, deze kunnen op het publiek domein worden voorzien.

De toegangen tot ondergrondse parkeergarages voor gemotoriseerd verkeer zijn indicatief aangeduid op het grafisch plan: ze worden geïntegreerd in het bouwvolume. De toegangen voor voetgangers geven rechtstreeks uit op het openbaar domein en zijn gelegen op logische looproutes.

Art 2.03 Beheer

2.03.1 Fasering

Een deelzone is de minimale eenheid die gelijktijdig en in z'n geheel ontwikkeld moet worden: elke verkavelingsaanvraag of stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor het oprichten van meerdere woningen dient minimaal de volledige deelzone te omvatten. Elk woonveld wordt in totaliteit ontwikkeld in samenhang met de inrichting van het omringende publiek domein.

Art.3 Zone voor groen – buurtpark (Gr)

Art 3.01 Bestemming

De zorgcluster (z) is bestemd voor:

- gemeenschapsvoorzieningen met inbegrip van serviceflats;

De recreatieve cluster en parking (r) + (p) is bestemd voor:

- sport- en recreatieve voorzieningen
- bijhorende parkeergelegenheden

Alle delen van de zone die niet worden ingericht voor hogerstaande functies zijn bestemd voor :

- park en aanhorigheden
- openbare wegen en aanhorigheden

Art 3.02 Inrichting

3.02.1 Buurtpark

Tenzij anders bepaald zijn in deze zone enkel werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van het park als stedelijk buurtpark.

3.02.2 Zorgcluster (z)

De zorgcluster bevindt zich in het op het grafisch plan aangeduide gebied. Ze heeft een totale brutovloeroppervlakte van maximum 11. 500 m², inclusief de bijhorende buitenruimte. De bebouwing bestaat uit:

- Een sokkel van maximaal 2 bouwlagen met een brutovloeroppervlakte van maximaal 2.500 m² bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen;
 - o de sokkel functioneert als visuele en akoestische buffer tussen de spoorlijn en het park en wordt op maximaal 1 plaats onderbroken
- 3 hoogbouwtorens met maximum 120 serviceflats;
 - o De noordelijke toren en de centrale toren bestaan uit maximum 9 bouwlagen, inclusief sokkel;
 - o De zuidelijke toren bestaat uit maximum 12 bouwlagen, inclusief sokkel

De bebouwing wordt ingeplant op minimum 20,00 m van de uiterste contour van de recreatieve cluster en parking (r) + (p) die is aangeduid op het grafisch plan.

Voor de zorgcluster gelden volgende parkeernormen:

- Serviceflats:
 - o 0,5 parkeerplaatsen per woning voor bewoners, ondergronds te voorzien
 - o 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers; deze kunnen zich situeren op het openbaar domein
- Gemeenschapsvoorzieningen, met uitzondering van dienstencentrum
 - o 50% van het aantal gelijktijdig aanwezige personeelsleden, ondergronds te voorzien
- Dienstencentrum: 1 parkeerplaats per 100 m² voor bezoekers en werknemers;

3.02.3 Recreatieve cluster (r) en parking (p)

De recreatieve cluster (r) en parking (p) bevinden zich in het op het grafisch plan aangeduide gebied.

In de **recreatieve cluster (r)** zijn sport- en recreatieve voorzieningen en ondersteunende nevenfuncties toegelaten voor zover deze een aangepast mobiliteitsprofiel hebben. Het maximaal aantal parkeerplaatsen op de parking (p) is hierbij maatgevend. De activiteiten mogen bovendien het functioneren van het buurtpark niet in het gedrang brengen.

- De voetafdruk van de recreatieve cluster is maximaal 4500 m², i.e. bebouwde en niet-bebouwde oppervlakte gebruikt voor hoger omschreven activiteiten
- De bouwhoogte dient aan te sluiten op de kroonlijsthoogte van de huidige en toekomstige bebouwing in de Hertoglei.
- De bebouwing mag er niet voor zorgen dat het park vanuit de zuidelijke toegang visueel wordt afgeschermd.
- Er is slechts één gebouw toegelaten;
- Het verplaatsen of uitbreiding van de bebouwing in oostelijke richting is niet toegelaten;
- Bij (al dan niet gedeeltelijke) afbraak, moeten delen die geen sport- of recreatieve bestemming meer hebben, ingericht worden als onderdeel van het park en dit binnen het jaar na de toekenning van de sloopvergunning

Voor de **parking (p)** geldt:

- het aantal parkeerplaatsen bedraagt maximaal 100
- de parking maakt deel uit van het park: dit betekent dat de inplanting, grammatica en beeldkwaliteit zijn afgestemd op het groenconcept.
- De parking wordt aangelegd in waterdoorlatende verhardingen

- Er wordt minimaal 1 boom per 4 parkeerplaatsen voorzien; de aanleg van groenvoorzieningen moet gebeuren uiterlijk in het plantseizoen volgend op het afleveren van de vergunning.

3.02.4 Erfontsluiting (indicatieve aanduiding)

De zorgcluster en bijhorende parkeervoorzieningen worden ontsloten via de indicatief aangeduide erfontsluiting.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het instandhouden, het heraanleggen of het vernieuwen van de openbare wegenis zijn toegelaten.

De weg wordt ingericht als parkweg: dit betekent dat de weg deel uitmaakt van het park en de beeldkwaliteit afgestemd is op de parkaanleg.

3.02.5 Structurele fietsas (indicatieve aanduiding)

Er worden twee structurele fietsverbindingen aangeduid die ten laatste gelijktijdig met de inrichting van het park moeten worden gerealiseerd of aangepast

- fietsas die de Louisalei aan de oostzijde van het park verbindt met de tunnel onder de spoorlijn
- fietsas langs de spoorlijn die aansluit op de Fodderiestraat

De fietsas die de Louisalei aan de oostzijde van het park verbindt met de tunnel onder de spoorlijn heeft een breedte van minimum 3,00 m.

De as van de structurele fietsassen mag ten opzichte van de indicatieve aanduiding op het grafisch plan maximaal 10,00 m afwijken.

3.02.6 Voorkooprecht

In deze zone hebben de stad Antwerpen en de autonome gemeentebesturen van de stad Antwerpen een voorkooprecht. Het voorkooprecht geldt 15 jaar vanaf de inwerkingtreding van het RUP.

Art.4 Zone voor publiek domein (Pu)

Art 4.01 Bestemming

De zone is bestemd voor publiek domein waaronder wegenis en aanhorigheden, met inbegrip van nutsvoorzieningen.

Art 4.02 Inrichting en beheer

4.02.1 Algemeen

De zone is op maaiveldniveau bestemd voor publiek domein en aanhorigheden, met inbegrip van nutsvoorzieningen.

Ter hoogte van de spoorlijn wordt enkel de onderdoorgang op maaiveldniveau bestemd als publiek domein. De spoorinfrastructuur en aanhorigheden en het bijhorende spoorlichaam blijven hun huidige bestemming behouden.

In de zone voor publiek domein zijn alle werken, handelingen en wijzigingentoegeleden voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van het publiek domein en aanhorigheden.

Parkeerplaatsen zijn toegelaten voor zover zij het openbaar domein niet domineren.

4.02.2 Structurele fietsas (indicatieve aanduiding)

Er worden twee structurele fietsverbindingen aangeduid die ten laatste gelijktijdig met de inrichting van het park moeten worden gerealiseerd

- fietsas die de Louisalei aan de oostzijde van het park verbindt met de tunnel onder de spoorlijn
- fietsas langs de spoorlijn die aansluit op de Fodderiestraat

De fietsas die de Louisalei aan de oostzijde van het park verbindt met de tunnel onder de spoorlijn heeft een breedte van minimum 3,00 m.

De as van de structurele fietsassen mag ten opzichte van de indicatieve aanduiding op het grafisch plan maximaal 10,00 m afwijken.

4.02.3 Onderdoorgang (overdruk)

Binnen de in overdruk aangeduide gebied wordt onder de spoorlijn een fiets- en voetgangersonderdoorgang gerealiseerd, zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan.

- De tunnel moet aansluiten op de structurele fietsas in het park
- De afmetingen bedragen
 - o vrije obstakelvrije hoogte: minimum 2,45 m
 - o breedte in afgewerkte toestand: minimum 4,00 m
- de architectuur, grammatica en beeldkwaliteit is afgestemd op kwalitatieve en duurzame inrichting van het publiek domein waarbij onder meer rekening gehouden wordt met
 - o tunnelmonden die een openheid creëren naar de omgeving
 - o maximale toetreding van daglicht
 - o sociale controle
 - o onderhoudsvriendelijkheid

4.02.4 Publiek domein tussen woonvelden

- Het publiek domein dat zich tussen de woonvelden (resp. Wo 1a-1b, Wo 1b-1c, Wo 1c-1d) bevindt, is enkel bestemd voor laden en lossen en voor hulpdiensten. Parkeren is er niet toegelaten.
- Er gelden volgende specifieke inrichtingsvoorschriften:
 - o Minimum 25% van het publiek domein is onverhard
 - o Er moeten groenstructuren worden voorzien die zorgen voor een visuele verbinding met het park
 - o Er moeten open afwateringsstructuren worden voorzien die zorgen voor de opvang, buffering en afvoer van hemelwater naar het lager gelegen park

Scanfil

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Opgemaakt door de afdeling ruimtelijk beleid Antwerpen,

Griet Boodts

projectleider

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 24 oktober 2011

Voor de stadssecretaris
bij machtiging van 9 juni 2011
de bestuurscoördinator

Voor de burgemeester
de afgevaardigde schepen

Katlijn Van der Veken

Ludo Van Campenhout

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat dit plan ter
inzage van het publiek op het gemeentehuis
werd neergelegd van 15 november 2011 tot en met 13 januari 2012

Voor de stadssecretaris
bij machtiging van 9 juni 2011
de bestuurscoördinator

Voor de burgemeester
de afgevaardigde schepen

Katlijn Van der Veken

Ludo Van Campenhout





A

RUP
ontwerp

Scanfil

't Stad
is van
iedereen.

FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND
Oktober 2011



_LEGENDE

A. bestaande toestand

A.1. gebouwen

- sporthal

kantoor

bedrijf

gebouw met gemeenschapsuitrusting

privaat gebouw

aantal verdiepingen + dakvorm

plat dak

zadeldak

A.2. landschap

boom

waterloop

talud

spoorweg

parking

A.3. bodemgebruik

grasland

grasland

braakliggend

braakliggend

sportterrein

B. juridische toestand

B.1. begrenzingen

grens van het RUP

grens van het RUP Gravenhof

voetweg / buurtweg

perceelsgrens

huisnummer

_VIGNET

RUP

begrensd door

Berkenrodelei

Louisalet

Hertoglei

Ligingsplan

Scanfil

BESTAANDE FEITELIJK EN JURIDISCHE TOESTAND - ontwerp

Opgemaakt door de afdeling ruimtelijk beleid Antwerpen,

Katleen Wens projectleider

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 24 oktober 2011

Voor de stadssecretaris bij machtiging van 9 juni 2011 de bestuurscoördinator

Voor de burgemeester de afgevaardigde schepen

Katlijn Van der Veken Ludo Van Campenhout

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat dit plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 15 november 2011 tot en met 13 januari 2012

Voor de stadssecretaris bij machtiging van 9 juni 2011 de bestuurscoördinator

Voor de burgemeester de afgevaardigde schepen

Katlijn Van der Veken Ludo Van Campenhout

Datum wijziging	Schaal	
10/06/2011	1/1000	
Projectleider		
Jeroen Bastiaens		
Ontwerper	Planregistratienummer	Datum deputatie
Grontmij Vlaanderen	RUP_2.14_60003_00001	
Tekenaar	Opmerking	
Sigrid van de Noord	Het ontwerp werd niet opgemaakt met de bedoeling bepaalde vastgestelde bouwoverdringen te regulariseren	

Basis: opmeting Barbé Werner, LAN 081385 dd 04/03/2010

2709/2011 13.6/21



A

RUP
ontwerp

Scanfil

't Stad
is van
iedereen.

GRAFISCH PLAN
Oktober 2011



COÖRDINATEN		
Hoekpunt	X-coördinaten	Y-coördinaten
A	148373.905	207812.491
B	148407.402	207779.192
C	148603.160	207923.445
D	148633.769	207804.098
E	148572.838	207779.419
F	148574.722	207761.516

Basisopmeting Barbé Werner, LAN 081385 dd 04/03/2010

_LEGENDE

- Begrenzingsen

grens van het RUP

opgemeten perceelsgrens
-
- perceelsgrens kadaster

Bestaande bebouwing

gebouw kadaster

Bestemmingen

Wo1

Art.1: Zone voor wonen - woonvelden (Wo1)

*

Koptoren (indicatieve aanduiding)

Groene dooradering (indicatieve aanduiding)

Wo2

Art.2: Zone voor wonen - bouwblok (Wo2)

Toegang parkeergarage (indicatieve aanduiding)

Gr

Art.3: Zone voor groen - buurtpark

(z)

Aanduiding zorgcluster

(r) + (p)

Pu

Art.4: Zone voor publiek domein

Onderdoorgang (overdruk)

_VIGNET

RUP begrensd door Berkenrodelei Louchalei Hertoglei	Scanfil GRAFISCH PLAN - ontwerp	
	Opgemaakt door de afdeling ruimtelijk beleid Antwerpen,	
Liggingplan	Kathleen Wens	projectleider
	Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 24 oktober 2011	
	Voor de stadssecretaris bij machtiging van 9 juni 2011 de bestuurscoördinator	Voor de burgemeester de afgevaardigde schepenen
	Katlijn Van der Veken	Ludo Van Campenhout
	Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat dit plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 15 november 2011 tot en met 13 januari 2012	
	Voor de stadssecretaris bij machtiging van 9 juni 2011 de bestuurscoördinator	Voor de burgemeester de afgevaardigde schepenen
	Katlijn Van der Veken	Ludo Van Campenhout
Datum wijziging		Schaal
10/06/2011		1/1000
Projectleider		
Jeroen Bastiaens		
Ontwerper		Planregistratienummer
Grontmij Vlaanderen		RUP_2.14_60003_00001
Tekenaar		Datum deputatie
Sigrid van de Noord		
		Opmerking
		Het ontwerp werd niet opgemaakt met de bedoeling bepaalde vastgestelde bouwovertreddingen te regulariseren

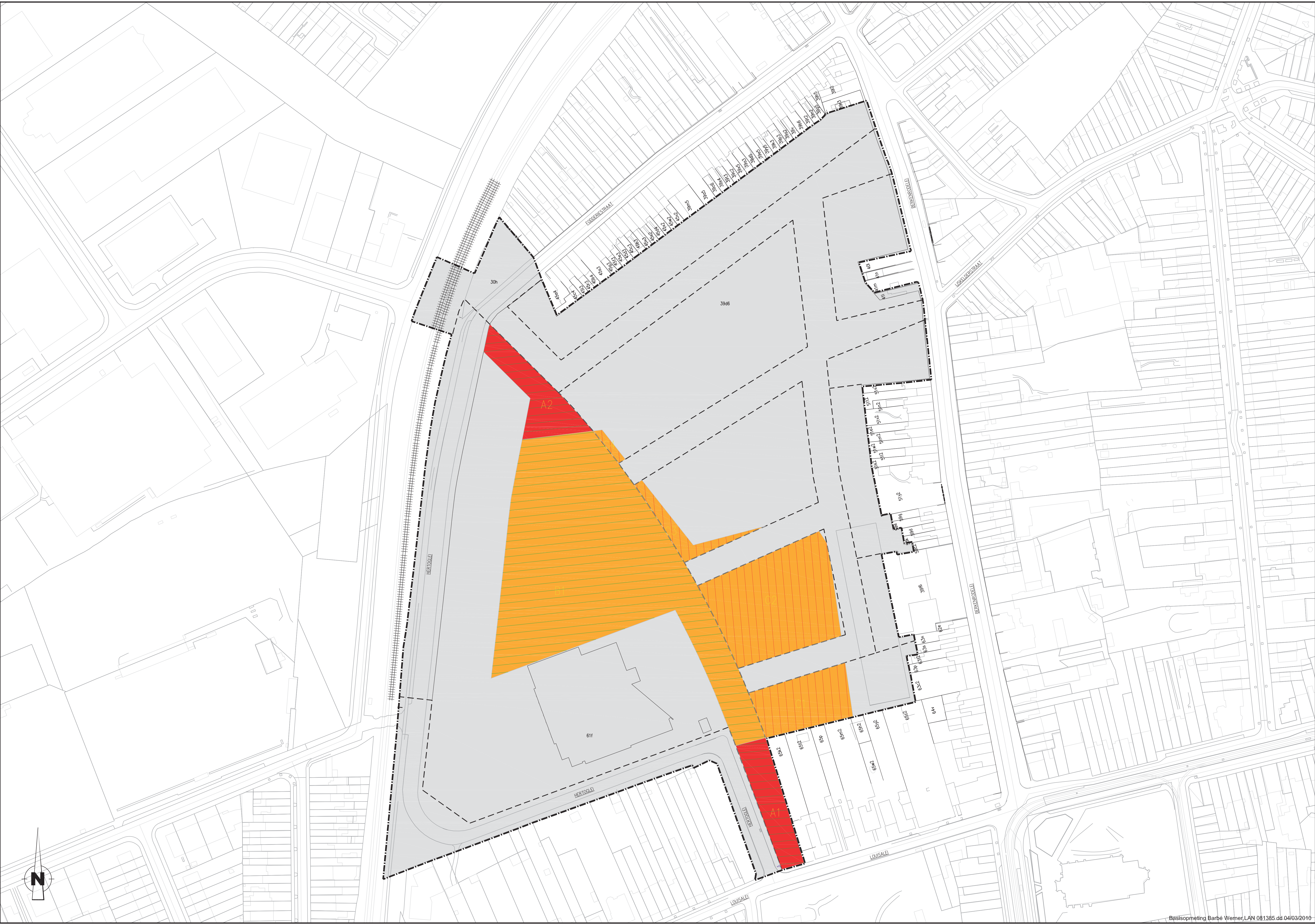


RUP
ontwerp

Scanfil

"t Stad
is van
iedereen.

**REGISTER VAN DE PERCELEN WAARVOOR PLANBATEN,
PLANSCHADE? KAPITAALSCHADE OF
GEBRUIKERSSCHADE KAN VERSCHOLDIGD ZIJN**
Oktober 2011



LEGENDE

art.nr. codex	legende	omschrijving	code
2.6.4 3 ^e		van de categorie 'recreatie' naar de categorie 'wonen'	REC-WON
2.6.2		van de categorie 'recreatie' naar de categorie 'bos', 'overig groen' of 'reservaat en natuur'	REC-GRO
2.6.2		van de categorie 'wonen' naar de categorie 'bos', 'overig groen' of 'reservaat en natuur'	WON-GRO
		geen wijziging van bestemmingscategorie	

DISCLAIMER

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2, §1, eerste lid, 7^e en 8^e van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdoelbaarheden tot openbaar nut. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichting die eveneens in deze bijlage van het RUP is opgenomen.

VIGNET

RUP begrensd door Berkenrodelei Louisaiei Hertoglei		Scanfil REGISTER VAN DE PERCELEN WAARVOOR PLANBATEN, PLANSCHADE, KAPITAALSCHADE OF GEBRUIKERSSCHADE KAN VERSCHULDIGD ZIJN - ontwerp	
Opgemaakt door de afdeling ruimtelijk beleid Antwerpen,		Kathleen Wens projectleider	
Liggingplan		Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 24 oktober 2011	
		Voor de stadsecretaris bij machtiging van 9 juni 2011 de bestuurscoördinator	Voor de burgemeester de afgevaardigde schepen
Kattijn Van der Veken		Ludo Van Campenhout	
Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat dit plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 15 november 2011 tot en met 13 januari 2012		Voor de stadsecretaris bij machtiging van 9 juni 2011 de bestuurscoördinator	
Voor de burgemeester de afgevaardigde schepen		Kattijn Van der Veken	
Ludo Van Campenhout		Datum wijziging	
10/06/2011		Schaal	
1/1000		Projectleider	
Jeroen Bastiaens		Ontwerper	
Planregistratienummer		Datum deputatie	
RUP_2.14_60003_00001		Tekenaar	
Opmerking		Sigrd van de Noort	
Het ontwerp werd niet opgesteld met de bedoeling bepaalde vastgestelde bouwvoorwaarden te regulariseren			



RUP
ontwerp

Scanfil

't Stad
is van
iedereen.

TOELICHTINGSNOTA

oktober 2011

COLOFON

- Projectleider
Griet Boodts
- Tekenbureau
Grontmij Vlaanderen
- Programmaleider
Filip Pitillion
- Planologisch ambtenaar
Katlijn Van der Veken
- Secretariaat
Bedrijfseenheid stadsontwikkeling
Francis Wellesplein 1, 2018 Antwerpen
tel. +32 3 338 23 81
Ludo.Lorrendopt@stad.antwerpen.be
- Vormgeving
Grafisch centrum van de stad Antwerpen
- Verantwoordelijke uitgever
Patricia De Somer, Francis Wellesplein 1, 2018 Antwerpen

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het centrum van Hoboken liggen de oude fabrieksterreinen van Alcatel-bell. Sinds de stopzetting van de laatste activiteiten liggen de terreinen er verlaten bij na 80 jaar van industriële activiteit.

De eigenaar van de voormalige Alcatelvestiging 'Scanfil' te Hoboken gaf begin 2008 aan dat hij het verlaten industrieterrein wenst te herontwikkelen. Deze strategische plek heeft grote potentie voor het aanbieden van een significant aandeel nieuwe woongelegenheid en voorzieningen dichtbij het centrum van Hoboken, alsook voor het hertekenen van de mobiliteitsafwikkeling in dit deel van het district.

Daarom hecht de stad grote waarde aan deze herontwikkeling.

Het projectgebied heeft een aparte ligging aangezien deze enerzijds ingesloten is door twee barrières, een infrastructurele van het spoor en een barrière van bebouwing grenzend aan de Berkenrodelei en de Fodderiestraat, en anderzijds zeer centraal gelegen is in Hoboken. De ontwikkelingen zullen een meerwaarde betekenen voor de toekomst van Hoboken en daarom wil de eigenaar samen met de stad Antwerpen, het AG stadsplanning Antwerpen en het district Hoboken deze site zo evenwichtig en kwalitatief mogelijk herontwikkelen tot een woonuitbreidingsproject.

Na onderzoek naar zowel de kwaliteiten als de noden en tekorten van de ruime omgeving rond de site werd gesteld dat er moet gekomen worden tot een nieuwe woonwijk met een gezonde mix aan typologieën aangevuld met wijkondersteunende voorzieningen en een park op niveau van buurt. Zo zal het effect van de herontwikkeling ook buiten de projectgrenzen tastbaar worden.

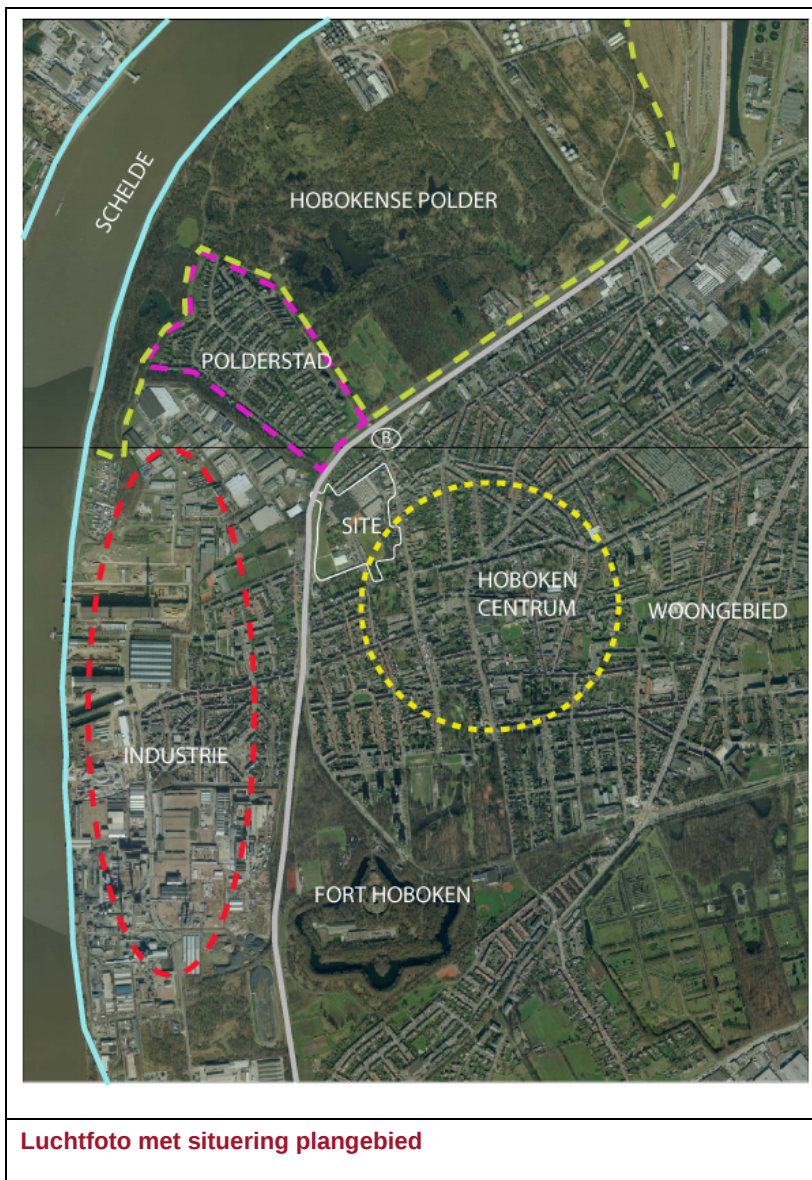
Deze uitgangspunten werden door het ontwerpteam Crepain-Binst en Stramien vertaald in een masterplan dat een beeld geeft van de toekomstige woonwijk. Voor de realisatie van het masterplan is de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan nodig. Naast de noodzakelijke herbestemmingen wordt hier immers ook een compleet nieuw stedenbouwkundig kader gecreëerd. Het ruimtelijk uitvoeringsplan zal dit masterplan juridisch gaan verankeren.

De ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid van zowel de architectuur als het openbaar domein is vastgelegd in beeldkwaliteitsplannen.

1.2 Situering

Het plangebied situeert zich centraal in Hoboken, meer bepaald ten zuiden van Hoboken Polderstad. De spoorweg vormt de directe grens van het plangebied in het noorden en het westen. Ten oosten en ten zuiden vormt de bebouwing de scheidingslijn. Aan de overzijde van de spoorweg, tussen de Schelde en de Fodderiestraat, bevindt zich een langgerekte KMO-zone.

Bepalende elementen voor de grote structuur in de omgeving zijn de Schelde, het groengebied Hobokense Polder, Fort 8 en de spoorlijn Antwerpen – Boom.



1.3 Relatie met het s-RSA

Het RUP wordt opgemaakt in uitvoering van het s- RSA en moet het generiek beleid van het s- RSA mee operationaliseren. De relatie met de doelstellingen van het generiek beleid en de doorwerking hiervan in het RUP en de randvoorwaarden vanuit het actief beleid van het s- RSA zijn beschreven in de planningscontext (in bijlage).

2 ONTWIKKELINGSVISIE

2.1 Uitgangspunten

Het onderzoeksgebied en de ruimere omgeving werden via verschillende invalshoeken onderzocht teneinde een goed inzicht te krijgen in de ruimtelijke context, het functioneren ervan en voor het opstellen van de ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de site.

De uitgangspunten werden vastgelegd bij collegebesluit van 4 juli 2008.

- de herontwikkeling van de site betreft hoofdzakelijk een wooninvulling, waarbij grote verkeers- genererende functies uit het programma geweerd worden. Lokale ondersteunende functies zoals kleinhandel kunnen langs de Berkenrodelei toegestaan worden. Zelfstandige kantoorontwikkeling wordt niet toegestaan.

- het gebied ligt niet in een tekortzone voor wijkgroen. Aangezien het omgeven wordt door harde infrastructuurgrenzen (Berkenrodelei, Spoorwegberm) dient het in zijn eigen buurtgroen te voorzien. Dit betekent een minimale aaneengesloten groenoppervlakte van 2,5 hectare. Bijkomend dienen een aantal speelplekken voorzien te worden, die gescheiden en ingericht worden naargelang de leeftijdscategorie.

- In de omliggende wijken komen hoofdzakelijk typische kleine grondgebonden arbeiderswoningen voor, en is slechts een zeer laag percentage appartementen aanwezig. Er dient een gevarieerd aanbod op vlak van woongroottes en woontypologieën op de site gerealiseerd te worden, dat afgewogen wordt aan de bestaande typologieën in de omliggende wijken. Dit betekent:

- minstens 15 % van de nieuwe wooneenheden in het projectgebied grondgebonden woningen zijn met tuin, wat het wijkgemiddelde op minstens 25 % brengt;
- minimaal 50 % van het totale nieuwe woningenaanbod moeten wooneenheden met minimaal drie slaapkamers of appartementen met twee slaapkamers zijn, als vertaling van de beleidsdoelstelling uit het bestuursakkoord om jonge gezinnen met kinderen in de stad een plaats te geven.

Doordat een belangrijk aandeel appartementen kan worden voorzien, wordt een complementair aanbod gecreëerd: er is in de buurt immers een gebrek aan appartementen en een te sterk uniform aanbod aan arbeiderswoningen

- de gemiddelde dichtheid van de omliggende wijken leunt dicht aan tegen de 40 woningen per hectare. Gezien de wensen op vlak van groen, speelpleinen en woontypologie, wordt over het gehele projectgebied een iets hogere maximale dichtheid van max. 50 woningen per hectare toegelaten.

- de bruto maximale vloerindex (V/T) voor het projectgebied wordt richtinggevend vastgelegd op 1,00. De maximaal toegekende vloeroppervlakte wordt gespecificeerd en verfijnd per bouwveld aan de hand van ontwerpmatig onderzoek.

- Het gemiddeld percentage sociale woningen in het district Hoboken bedraagt 11,6 %, wat het Antwerps gemiddelde benadert (11,9 %). Deze verhouding dient ook in de nieuwe woonontwikkeling weerspiegeld te worden. Verder is er reeds een overaanbod aan (kleinere) sociale huurappartementen in de omliggende wijken, en is er vooral nood aan grotere eenheden en grondgebonden woningen. Daarom wordt er een streefcijfer van 25 % sociale woningen vooruitgeschoven, onderverdeeld in 15 % koopwoningen en 10 % huurwoningen:

- hiervan dient minstens 75 % wooneenheden met drie slaapkamers te zijn of appartementen met twee slaapkamers.
- ook dient 75 % van dit sociaal segment grondgebonden woningen te zijn met tuin.
- de sociale woningen dienen verspreid over de gehele woonontwikkeling aangeboden te worden, teneinde een maximale verweving tussen de verschillende woontypologieën te bekomen en sociale typering uit te sluiten.

Er werd op basis van de bovenvermelde uitgangspunten een demografisch profiel opgesteld van de toekomstige bewoners. Ook hier werd de beleidsdoelstelling om jonge gezinnen met kinderen aan te trekken doorgerekend in een hoger percentage jongeren (12 % in plaats van 9,5 %):

- Er heerst momenteel een tekort van 175 kinderopvangplaatsen in de omliggende Hobokense wijken om aan de nagestreefde Barcelonanorm te voldoen. Er wordt daarnaast een bijkomende behoefte geraamd van minimaal 40 kinderopvangplaatsen. Gezien de schaal van de ontwikkeling in het projectgebied, moet een significant deel van het huidige tekort, namelijk 110 kinderopvangplaatsen (zijnde 50 % van de vraagzijde) gecreëerd worden.

- het gebied ligt momenteel niet in een aandachtszone voor het voorzien van bijkomende RVT-infrastructuur. Gezien de toekomstige aanwas van de bevolking in deze wijk dient wel een zorgcentrum met woningen en voorzieningen voor ouderen worden voorzien.

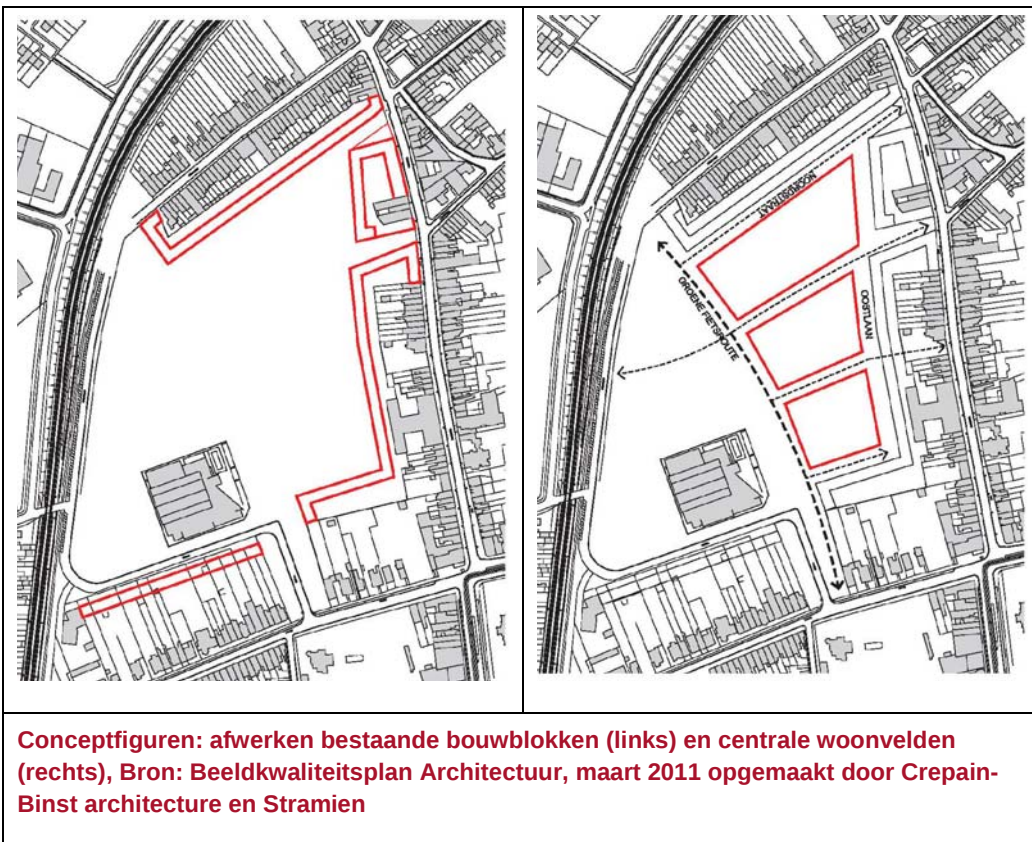
- Op kaarten wordt de grootte van de tekorten volgens de Vlaamse programmienorm (2013) weergegeven. Zowel het tekort voor wat betreft RVT-bedden (199) als serviceflats (95) is groot voor Hoboken Centrum & Zuidoost. De wijk telt twee lokale dienstencentra. Scanfil ligt nét buiten hun bereik. Deze wijk telt ook veel senioren en heeft een grote nood aan (woon)zorgvoorzieningen.
- In het Zorg Strategisch Plan werd opgenomen dat er woon-zorgkern uitgebouwd moeten worden, die bestaan uit een aanbod van RVT-bedden (150), serviceflats-aanleunflats en een dagverzorgingscentrum (DVC) en een centrum voor kortverblijf (CVK).
- We zien dat in de (nabije) omgeving van het projectgebied al twee RVT's voorkomen (Hoge Beuken & Sint-Jozef). Met de uitbouw van een lokaal dienstencentrum met bijhorende serviceflats kan een gevarieerd en compleet aanbod uitgebouwd worden.

- de mobiliteit en ontsluiting gaat uit van het STOP-principe. Dit betekent dat er gestreefd wordt naar een autoluwe wijk waarin voorrang wordt gegeven aan voetgangers (stappers), fietsers (trappers) en gebruikers van het openbaar vervoer en dan pas aan privé vervoer. Het gebied wordt hoofdzakelijk ontsloten via de Berkenrodelei, en in mindere mate de Fodderiestraat en de Louisalei. Dit om het kruispunt Louisalei - Berkenrodelei zo weinig mogelijk bijkomend te belasten. Er mag geen sluipverkeer door de site mogelijk zijn parallel aan de Berkenrodelei of de Harold Rosherstraat. De wegenis heeft een lussenstructuur zodat sluipverkeer over de site wordt uitgesloten. Parkeren gebeurt hoofdzakelijk ondergronds.

Er wordt in de noord-zuidrichting een nieuwe structurele fietsverbinding gecreëerd met een fiets- en voetgangerstunnel in de noordwestelijke hoek van het plangebied. Deze fietsroute is een belangrijke schakel in het (boven)lokale fietsnetwerk en verbindt de Schelde en Polderstad enerzijds en het centrum van Hoboken anderzijds, waarbij de huidige overbelaste Berkenrodelei en zijn kruispunten met de Louisalei en de Harold Rosherstraat kunnen vermeden worden.

2.2 Concepten/inrichtingsvoorstellen

2.2.1 Ruimtelijke krachtlijnen

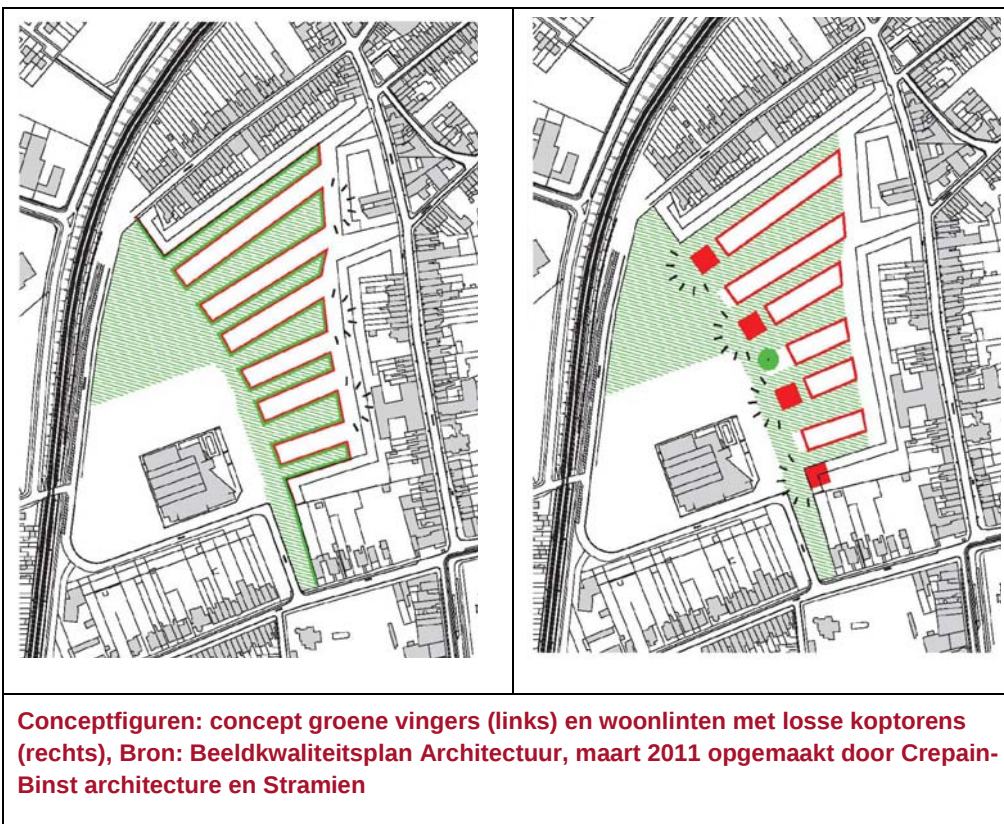


- Afwerken van bestaande bouwblokken

De bestaande bouwblokken met hun rafelige achterkanten worden vervolledigd tot een gesloten bouwblok met aaneengesloten bebouwing. Twee doorsteken op de Berkenrodelei, in het verlengde van de tegenoverliggende straten, geven toegang tot het nieuwe woongebied.

- Centrale woonvelden

De verbindingssassen noord-zuid en oost-west delen het gebied op in drie woonvelden. Elk woonveld heeft een kop langs de groene fietsroute en een staart langs de nieuwe Oostlaan die de woonvelden voor autoverkeer zal ontsluiten.



- Groene vingers tussen 6 woonlinten

Het park stopt niet aan de westrand van de woonvelden. Het park infiltreert tussen de bebouwing. Zeven groene vingers worden doorgetrokken tussen de bebouwingslinten. Deze groene vingers verschillen in karakter tussen publiek en semi-publiek. Er bestaat een duidelijk verschil tussen de (semi-publieke) binnenhoven en de (publieke) woonerven. De woonlinten situeren zich aan beide zijden in de groene ruimte waardoor het groen tot diep in de wijk kan binnendringen en kwalitatief wonen in het groen ontstaat.

- Woonlinten met losse koptorens

Langs de groene fietsroute aan de rand van het park zullen de woonlinten een sterk gezicht krijgen. Dit gezicht wordt bepaald door de keuze voor hogere volumes aan de rand. De koptorens staan los van de woonlinten. De architectuur

van deze koptorens wordt gericht op het park. Ze begeleiden de fietser op zijn route.

- Mobiliteit: stop- principe

Er wordt gekozen voor een autoluwe wijk waarin voorrang wordt gegeven aan de zwakke weggebruikers. De woonstraten worden maximaal gericht op fietsers en voetgangers. Er wordt geen doorgaand verkeer toegelaten en de toegang van de wijk wordt georiënteerd op de Berkenrodelei. De parkeervoorzieningen sluiten direct aan bij de toegangen van de wijk en worden gegroepeerd rond de hoofdontsluiting Oostlaan. Het bewonersparkeren zal ondergronds georganiseerd worden. Er is gezocht naar een parkeernorm die rekening houdt met de goede openbaarvervoersluiting (niet te hoog zodat duurzaam mobiliteitsgedrag wordt gestimuleerd), maar die er anderzijds voor zorgt dat de parkeerbehoefte niet wordt afgewimpeld op de omgeving. Daarom wordt gewerkt met een minimum en maximum. Deze ligt tussen minimum 0,6 en maximum 1,1 parkeerplaatsen per woning voor het bewonersparkeren. Daarnaast worden 0,2 parkeerplaatsen per woning voorzien voor het bezoekersparkeren. Het bezoekersparkeren wordt geïntegreerd in het openbaar domein. Voor de woonstraten zal een beheersbeleid gevoerd worden waarbij laden en lossen tijdelijk zal toegestaan worden. Voor de andere functies (dienstencentrum, crèche, serviceflats) worden specifieke normen vastgelegd. De parking langs het spoor (Hertoglei) kan niet worden geclaimd vanuit de ontwikkeling en wordt als overflowparking beschouwd. De parkeerplaatsen die in de Fodderiestraat verdwijnen ter hoogte van de ontsluitingsweg en fietsverbinding worden aan de noordzijde van de Fodderiestraat ten oosten van de spoorwegtunnel gecompenseerd (ong. 22 PP).

- Samenhangend parkgebied met zorgcluster en recreatieve cluster.

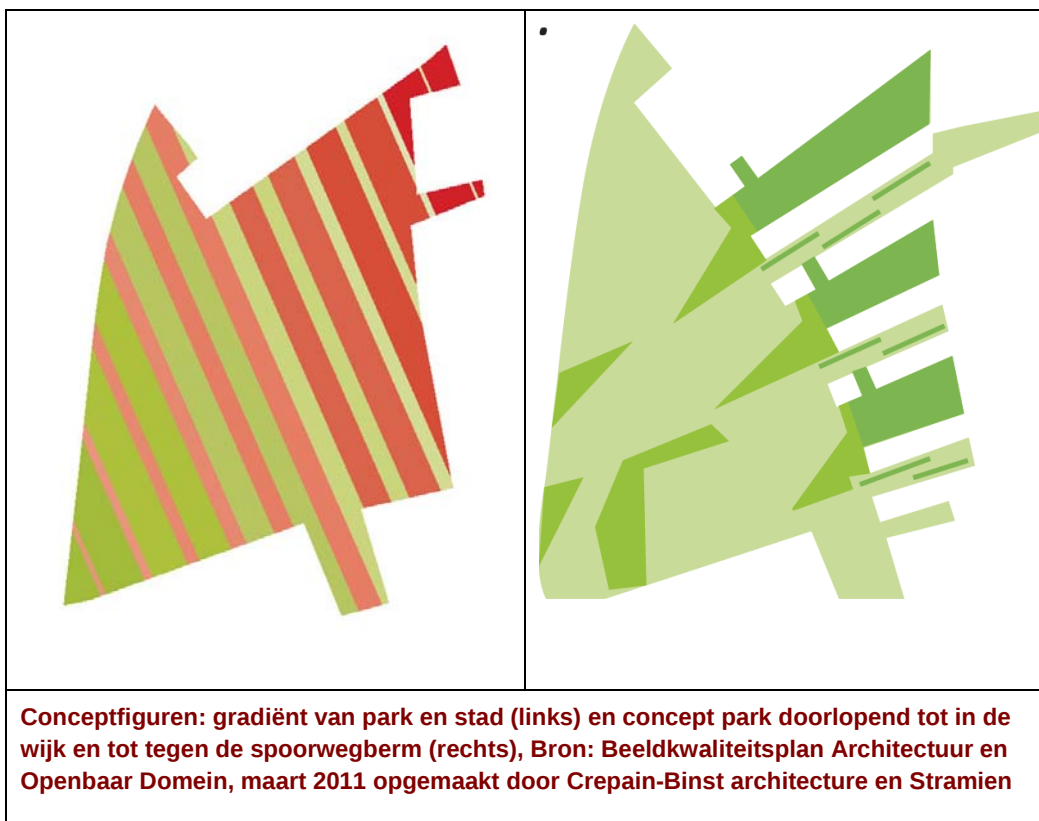
Aan de westzijde van het plangebied wordt een samenhangend buurtpark gecreëerd. Het programma van de zorgcluster wordt in de hoogte gerealiseerd om zoveel mogelijk park over te houden. De zorgtorens zijn middelhoog (< 40 m) waardoor ze geen landmark op niveau van de stad vormen. Ze hebben vooral een oriënterend vermogen op niveau van de wijk. Door hun strategische positionering aan de westelijke rand van het plangebied en het stedelijk woonweefsel van Hoboken, vormen ze een ruimtelijke schakel met het geïsoleerde gebied tussen spoorweglichaam en Schelde (Polderstad, ...). De hogere bebouwing overstijgt het opgehoogde spoorlichaam. Vanuit de toren ontstaan zichtrelaties met de Schelde en groot deel van Hoboken. De torens wordt optimaal geïntegreerd in het park en mogen het park niet versnipperen.

De sporthal en bijhorende parking worden optimaal geïntegreerd in het park.

- Opvangen reliëfverschillen

Er is een groot hoogteverschil (8m) afhellend van zuid naar noord. Het hoogteverschil wordt in de woonvelden opgevangen. In het park wordt het terrein zodanig gemodelleerd dat het een natuurlijk glooiend park ontstaat.

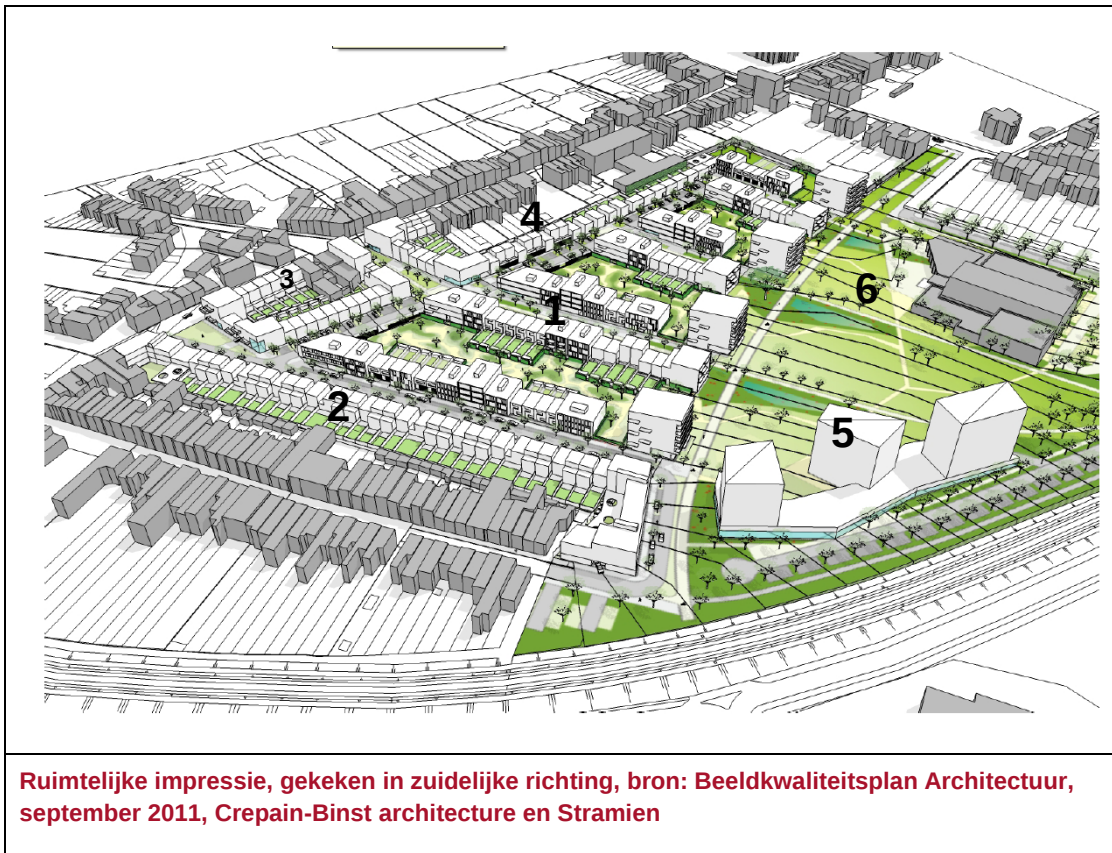
De groene fietsroute daalt in de richting van de spoorlijn. Het hoogteverschil ter hoogte van de spoorlijn laat toe om op maaiveldniveau een fietstunnel aan te leggen.



2.2.2 Stedenbouwkundige principes uit masterplan en beeldkwaliteitsplannen Architectuur en Openbaar Domein



Masterplan, aangepaste versie 2011 (bron Beeldkwaliteitsplan Architectuur, september 2011, Crepain-Binst architecture en Stramien)



Ruimtelijke impressie, gekeken in zuidelijke richting, bron: Beeldkwaliteitsplan Architectuur, september 2011, Crepain-Binst architecture en Stramien

1. Woonvelden

- Mix van eengezinswoningen met tuin en appartementgebouwen
- Woonlinten: sterke variatie in typologie (2 tot 4 bouwlagen) om eentonig straatbeeld te vermijden: b.v. staartgebouwen met toegang tot ondergrondse parking, panoramaflats gericht op het park
- Losstaande koptorens van 6 bouwlagen vertonen sterke onderlinge samenhang en zijn gericht op het park

2. Afwerking bouwblok Fodderiestraat

- Hoekaccenten met appartementen (tot 4 bouwlagen) met ertussen eengezinswoningen (2 bouwlagen) met tuinen die aansluiten op bestaande tuinen
- Het kopgebouw aan de Fodderiestraat vangt het hoogteverschil op (toegang parkeergarage op maaiveldniveau); de aansluiting op de bestaande bebouwing (2 bouwlagen) moet op een kwalitatieve manier gebeuren

3. Nieuw bouwblok Berkenrodelei

- De bestaande woningen worden geïntegreerd in dit nieuwe bouwblok

- Hoekaccenten met appartementen (tot 4 bouwlagen) met ertussen eengezinswoningen (2 bouwlagen) met tuinen die aansluiten op bestaande tuinen

4. Afwerken bouwblok Berkenrodelei

- Hoekaccenten met appartementen (tot 4 bouwlagen) met ertussen eengezinswoningen (2 bouwlagen) met tuinen die aansluiten op bestaande tuinen

5. Zorgcluster

- Sokkel met dienstencentrum en crèche
- 3 torens met maximum 120 serviceflats;
 - o De meest noordelijke en centrale toren bestaan uit maximum 9 bouwlagen, inclusief sokkel;
 - o De meest zuidelijke toren bestaat uit maximum 12 bouwlagen, inclusief sokkel

6. Buurtpark

- Meer dan 4 ha samenhangend buurtpark met fijnmazige padenstructuur, speelplekken en voorzieningen voor infiltratie van hemelwater

3 VOORSCHRIFTEN

3.1 Opzet van het RUP

Het doel van het RUP is een kader te geven voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied. Daarom is er geopteerd om de omliggende bebouwing niet mee te nemen binnen de afbakening van het RUP maar enkel het projectgebied. De tunnel onder de spoorlijn is wel mee opgenomen omdat dit een essentieel onderdeel vormt van het masterplan en er zo in het RUP minimale kwaliteitseisen opgelegd kunnen worden. Het kantoorgebouw in de Berkenrodelei is een omgevingsvreemd gebouw dat historisch gezien en naar eigendomssituatie toe samenhangt met de site. Om een samenhangende en kwalitatieve invulling te beogen is het gebouw mee opgenomen in het RUP.

3.2 Afbakening grafisch plan

Vermits het RUP bedoeld is als kader voor de herontwikkeling van de oude Scanfilsite worden enkel de te (her) ontwikkelingen zones opgenomen in het plangebied.

Het plangebied wordt begrensd:

- in het westen door de spoorlijn en spoorlijntalud (eigendomgrens van Infrabel), behalve ter hoogte van de fietstunnel; deze wordt mee opgenomen in het plangebied omdat de realisatie en beoogde beeldkwaliteit onlosmakelijk verbonden is met het plan.
- in het zuiden door de achterste perceelsgrens van de bestaande bebouwing in de Louisalei; de Hertoglei en toegang tot de site vanaf de Louisalei (aanknoping fietsas) maakt deel uit van het plangebied.
- in het oosten door de achterste perceelsgrens van de bestaande bebouwing in de Berkenrodelei en door de grens met het openbaar domein; de drie bestaande woningen in de Berkenrodelei die behouden en geïntegreerd worden in een nieuw bouwblok worden niet opgenomen in het plangebied.
- in het noorden door de perceelsgrens van de bestaande bebouwing in de Fodderiestraat.

3.3 Opzet voor de voorschriften

In het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) wordt de gewenste bestemming, inrichting en/of beheer gebiedsgericht vastgelegd. De voorschriften hebben een verordenend karakter, dit wil zeggen dat ze de juridische basis vormen voor het verlenen van een stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning.

In het RUP worden de nodige kwaliteitscriteria vastgelegd om de gewenste invulling en samenhang te waarborgen. De stedenbouwkundige krachtlijnen van het masterplan worden doorvertaald in het RUP. Dit RUP is een evenwichtsoefening tussen enerzijds het vastleggen en garanderen van de ruimtelijke richtlijnen voor de toekomstige ontwikkeling uit het masterplan, en anderzijds het openlaten van architecturale mogelijkheden (b.v. in het kader van toekomstige wedstrijden) voor ontwikkelingszones waarvoor het opgemaakte masterplan slechts een indicatie geeft.

3.4 Zonering en opbouw RUP

Het plangebied wordt opgedeeld in vier zones; twee zones voor wonen, een zone voor groen met hierin de zorg- en recreatieve cluster en een zone voor publiek domein.

In de zones voor wonen wordt een onderscheid gemaakt tussen de centrale woonvelden die woonlinten vormen met een centraal semi-publiek binnengebied (**Wo 1**) en de randbebouwing (**Wo 2**) die als gesloten bouwblokken zijn geconcentreerd. De interne ontsluitingsstructuur is als zone voor publiek domein (**Pu**) aangeduid en begrenst de woonvelden en bouwblokken. De zonegrens is echter niet te beschouwen als rooilijn: ook delen van de zone voor wonen kunnen opgenomen worden in het openbaar domein.

Een woonveld of deelgebied is de eenheid die minimaal in z'n geheel ontwikkeld moet worden: het programma en de inrichtingsvoorschriften worden op dit niveau vastgelegd. De respectievelijke woonvelden en deelgebieden worden daarom met een apart subnummer aangeduid.

Het buurtpark tussen de woonontwikkeling en de spoorlijn ligt in de zone voor groen (**Gr**). De zorgcluster, recreatieve cluster en parking maken deel uit van het park en moeten op een kwalitatieve manier ingepast worden in het park. Op het grafisch plan worden hiervoor contours afgebakend waarbinnen de bebouwing en bijhorende buitenruimte moeten worden voorzien om te vermijden dat het park zou versnipperd worden.

De **recreatieve cluster** en bijhorende **parking (r) + (p)** bevindt zich aan de zuidzijde van het park, langs de Hertoglei. De noordelijke gevel van de huidige sporthal vormt de noordelijke grens van de contour: hierdoor wordt een uitbreiding in noordelijke richting vermeden. Rond de structurele fietsas wordt een strook gevrijwaard als park en buiten de contour gehouden. Bovendien kan in geval van herbouw of uitbreiding de inplanting mee door de stad bepaald worden bepaald omdat zij, na overdracht, eigenaar wordt van het gebied rond de sporthal.

De **zorgcluster (z)** bestaat uit een sokkel en 3 torens die zich ruimtelijk positioneren tussen het woonweefsel aan de oostzijde en de industrie en spoorwegberm aan de westzijde. De zorgcluster wordt daarom aan de westzijde van het park, langs de Hertoglei, ingeplant. Vermits de inplanting op het masterplan slechts indicatief is en nader bepaald wordt in een wedstrijd wordt ervoor geopteerd om de contour van de zorgcluster op basis van randvoorwaarden vanuit de omgeving te bepalen. Zo dient de hoogbouw voldoende afstand te bewaren ten opzichte van de woonzones. De noordoostelijke grens ligt daarom op 15 m van de zone voor publiek domein die op haar buurt 15,50 m van het bouwblok Wo 2a ligt. De afstand tussen de meest noordelijke toren (maximum 9 bouwlagen) en de dichtstbijzijnde bebouwing is hierdoor steeds groter dan de bouwhoogte (45° regel) waardoor de schaduwwerking wordt beperkt. Om te vermijden dat de samenhang en beleefbaarheid van het park zou worden aangetast door een brede zorgcluster, wordt op 35 m van de voorbouwlijn (Hertoglei) de westelijke grens van de zorgcluster vastgelegd. Tot slot wordt er ook een minimale afstand ten opzichte van de recreatieve cluster bepaald (omschreven in de voorschriften). Binnen de contour blijft er voldoende flexibiliteit om de inplanting op basis van een kwalitatief architecturaal concept te bepalen. De kwaliteit hiervan zal worden beoordeeld door de welstandcommissie.

De Hertoglei heeft vanaf de spoorovergang tot aan de zorgcluster (toegang tot ondergrondse parking) enkel een functie als ontsluitingsweg: de erfontsluiting is daarom indicatief aangeduid. Het park moet visueel doorlopen tot aan de

spoortalud: dit betekent dat de weg optimaal geïntegreerd moet worden in het park.

3.5 Algemene voorschriften

In dit hoofdstuk worden bijkomende verduidelijkingen gegeven bij de stedenbouwkundige voorschriften. Voor een aantal artikels is geen bijkomende toelichting nodig en wordt enkel de titel vermeld.

De voorschriften zijn een aanvulling op de Bouwcode die steeds moet worden toegepast. Indien er een strijdigheid is tussen beide, primeren de voorschriften van dit RUP.

0.1 Afstemming categorieën van gebiedsaanduiding

0.2 Inpassing gebouwen in stedelijke context

Dit is een voorschrift om bij de vergunningsaanvraag te kunnen beoordelen of de inpassing in de omgeving op een voldoende kwalitatieve manier gebeurt.

0.3 Werken van algemeen belang

Werken van algemeen belang, aanleg van nutsleidingen of noodzakelijke infrastructuurwerken worden overal binnen het plangebied toegestaan.

0.4 Duurzame bouwtechniek

Geen bijkomende toelichting

0.5 Akoestische maatregelen

Door de gebouwen op een goede manier in te planten, bewust om te gaan met de gevelopbouw (openingen,...) en hoge isolatienormen te hanteren die geluidswerend zijn, moet mogelijke geluidshinder t.g.v. auto- en spoorverkeer vermeden worden. Bijzondere aandachtszones zijn de strook langs de Berkenrodelei (woonontwikkeling) en langs de spoorlijn (zorgcluster).

0.6 Referentiepeil

Gelet op de aanwezige hoogteverschillen is het belangrijk om een referentiepeil te bepalen. De toegelaten bouwhoogte en aantal bouwlagen wordt bepaald ten opzichte van het referentiepeil.

0.7 Parkeernormen

De parkeernormen gelden voor alle functies in het plangebied. Voor woningen geldt overal dezelfde norm; de inrichtingvoorwaarden (b.v. al dan niet verplicht ondergronds, locatie toegangen,...) worden per zone bepaald.

0.7 Terminologie

Definitie van begrippen zoals algemeen toegepast door de stad Antwerpen.

3.6 Bijzondere voorschriften

Art 1. Zone voor wonen – woonvelden (Wo 1)

1.01 Bestemming

- De zone is bestemd voor wonen en met het wonen verweefbare activiteiten en voorzieningen. Er is voor detailhandel, horeca en kantoren en diensten een oppervlaktebeperking opgenomen om de dynamiek en parkeerdruk beperkt te houden

1.02 Inrichting

1.02.1 Woonvelden

- De **maximale bruto-vloeroppervlakte (V)** en het **maximum aantal woningen** wordt per woonveld vastgelegd: de cijfers zijn gebaseerd op het masterplan dat een ruimtelijk evenwichtig en realiseerbaar programma voorstelt.
- Om voldoende groen te garanderen wordt voor elk woonveld een minimale **groen-terreinindex (G/T)** van 0,50 vastgelegd: de groenoppervlakte is de som van de oppervlakte van private tuinen en het collectieve binnengebied; groendaken worden niet meegerekend. Om de oppervlakte G gemakkelijk te kunnen berekenen worden kleine constructies, paden en verhardingen niet meegerekend. De terreinoppervlakte (T) is de oppervlakte van de betreffende deelzone volgens de afbakening op het grafisch plan:

o Wo 1a: $T = 10.161 \text{ m}^2$

o Wo 1b: $T = 6.814 \text{ m}^2$

o Wo 1c: $T = 4.799 \text{ m}^2$

o Wo 1d: $T = 3.244 \text{ m}^2$

1.02.2 Plaatsing van de bebouwing

- indien in het kader van de beoogde beeldkwaliteit een terugspringende voorgevelbouwlijn voorkomt, dient de verharding tot aan de voorgevel te worden doorgetrokken: de tussenliggende strook wordt vervolgens overgedragen naar het openbaar domein

1.02.3 Afmetingen van het hoofdgebouw

Geen bijkomende toelichting

1.02.4 Private buitenruimte

Geen bijkomende toelichting

1.02.5 Koptorens (indicatieve aanduiding)

- de inplanting van de koptorens is indicatief aangeduid op het grafisch plan; de afstand ten opzichte van de aaneengesloten woonstrip bedraagt minimum 15,00 m om schaduwwerking en inkijk te beperken;

1.02.6 Parkeren

De parkeernorm geldt per bouwaanvraag: door het groeperen van verschillende woonvelden in één bouwaanvraag kan in het ene woonveld minder en in een andere woonveld meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd, op voorwaarde dat globaal de norm wordt gehaald.

De ondergrondse parkings wordt onder de bouwstrips voorzien zodat in het binnengebied bomen in volle grond kunnen worden geplant. De toegangen tot de ondergrondse parkeergarages voor gemotoriseerd verkeer zitten op de koppen (onder de staartgebouwen) en zijn geïntegreerd in het bouwvolume. De toegangen voor voetgangers geven rechtstreeks uit op het openbaar domein en zijn gelegen op logische looproutes waardoor ze niet enkel gebonden zijn aan de bebouwing die zich boven de parking bevindt.

1.02.7 Groene dooradering (indicatieve aanduiding)

Geen bijkomende toelichting

Art 1.03 Beheer

1.03.1 Fasering

Geen bijkomende toelichting

1.03.2 Groenaanleg

Het is belangrijk dat ook de aanleg van de collectieve buitenruimte en de inrichting van de aangrenzende woonerven gelijktijdig met de bouw van de woningen gebeurt.

Art 2. Zone voor wonen – bouwblok (Wo 2)

2.01 Bestemming

- De zone is bestemd voor wonen en met het wonen verweefbare activiteiten en voorzieningen. Er is voor detailhandel, horeca en kantoren en diensten een oppervlaktebeperking opgenomen om de dynamiek en parkeerdruk beperkt te houden

2.02 Inrichting

2.02.1 Deelzone

- De **maximale bruto-vloeroppervlakte (V)** en het **maximum aantal woningen** wordt per woonveld vastgelegd: de cijfers zijn gebaseerd op het masterplan dat een ruimtelijk evenwichtig en realiseerbaar programma voorstelt.
- Voor deelzone Wo 2e wordt de maximale brutovloeroppervlakte en het maximaal aantal woningen niet op voorhand vastgelegd, maar beoordeeld op basis van een globaal voorstel voor de projectzone (art. 2.02.6);

- Om voldoende groen te garanderen wordt voor elk woonveld een minimale **groen-terreinindex (G/T)** van 0,50 vastgelegd: de groenoppervlakte is de som van de oppervlakte van private tuinen en het collectieve binnengebied; groendaken worden niet meegerekend. Om de oppervlakte G gemakkelijk te kunnen berekenen worden kleine constructies, paden en verhardingen niet meegerekend. De terreinoppervlakte (T) is de oppervlakte van de betreffende deelzone volgens de afbakening op het grafisch plan:
 - o Wo 2a: $T = 6.498 \text{ m}^2$
 - o Wo 2b: $T = 3.250 \text{ m}^2$
 - o Wo 2c: $T = 1.738 \text{ m}^2$
 - o Wo 2d: $T = 1.678 \text{ m}^2$
 - o Wo 2e: $T = 3.932 \text{ m}^2$

2.02.2 Plaatsing van de hoofdgebouwen

- indien in het kader van de beoogde beeldkwaliteit een terugspringende voorgevelbouwlijn voorkomt, dient de verharding tot aan de voorgevel te worden doorgetrokken: de tussenliggende strook wordt vervolgens overgedragen naar het openbaar domein

2.02.3 Afmeting en voorkomen van de hoofdgebouwen

Geen bijkomende toelichting

2.02.4 Private buitenruimte

Geen bijkomende toelichting

2.02.5 Parkeren

De parkeernorm geldt per bouwaanvraag: door het groeperen van verschillende deelzones in één bouwaanvraag kan in de ene deelzone minder en in een andere deelzone meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd, op voorwaarde dat globaal de norm wordt gehaald.

De toegangen tot ondergrondse parkeergarages voor gemotoriseerd verkeer zijn indicatief aangeduid op het grafisch plan: ze worden geïntegreerd in het bouwvolume. De toegangen voor voetgangers geven rechtstreeks uit op het openbaar domein en zijn gelegen op logische looproutes.

2.02.6 Projectzone

De uitwerking van de projectzone dient te gebeuren als één samenhangend project en moet voldoen aan volgende bepalingen:

- De bebouwing aan de westzijde (aan de zone voor Publiek Domein) vormt een geheel met de rest van het bebouwingslint (zie Wo 2d); er moet specifieke aandacht worden besteed aan het creëren van een goede hoekoplossing (overgang met Wo 1d)
- De bebouwing in de Berkenrodelei wordt zo goed mogelijk ingepast in de bestaande straatbeeld. Het gabariet wordt hierop afgestemd.

Art 2.03 Beheer

2.03.1 Fasering

Geen bijkomende toelichting

Art 3. Zone voor groen – buurtpark (Gr)

3.01 Bestemming

- aanhorigheden bij het park zijn o.a. meubilair, verlichting, speeltoestellen, ...
- aanhorigheden bij de openbare wegenis zijn o.a. al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, voetpaden, fietspaden, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen zoals stootbanden en hulpstukken, de geluidswerende constructies

3.02 Inrichting

3.02.1 Buurtpark

De hoofdbestemming is park: alle werken in functie van de aanleg als buurtpark inclusief aanhorigheden en maatregelen voor waterbeheersing zijn toegelaten.

3.02.2 Zorgcluster (z)

De zorgcluster (i.e. de gebouwen en bijhorende buitenruimte) moet binnen de contour die aangeduid is op het grafisch plan worden ingepast. Dit wil niet zeggen dat de volledige contour mag ingevuld worden: de maximale vloeroppervlakte (footprint) is 11.500 m² inclusief buitenruimte.

3.02.3 Recreatieve cluster (r) en parking (p)

De recreatieve cluster (i.e. gebouw en bijhorende buitenruimte) (r) en de bijhorende parking (p) binnen de contour die aangeduid is op het grafisch plan worden ingepast.

- De voetafdruk van de recreatieve cluster is maximaal 4500 m², i.e. gelijk aan de huidige voetafdruk van de sporthal: dit betekent dat er geen uitbreiding in grondoppervlakte is toegestaan, enkel in de hoogte. Bij (gedeeltelijke) afbraak en herstructurering van de recreatieve cluster zal op basis van de vergunningsaanvraag beoordeeld worden op basis van de impact op de

omgeving (bouwzone langs Hertoglei) en het park. Een verschuiving van de bebouwing in oostelijke richting (richting fietsas) is niet wenselijk omdat het zicht op het park komende vanuit de Louisalei hierdoor wordt beperkt. Om het park zo groot mogelijk te houden, valt de noordelijke grens van de contour ongeveer samen met de noordelijke gevel van de sporthal waardoor een verschuiving in noordelijke richting wordt uitgesloten.

3.02.4 Erfontsluiting (indicatieve aanduiding)

De weg wordt ingericht als parkweg: dit betekent dat de weg deel uitmaakt van het park en de beeldkwaliteit afgestemd is op de parkaanleg.

3.02.5 Structurele fietsas (indicatieve aanduiding)

Geen bijkomende toelichting

3.02.6 Voorkooprecht

Voor de volledige zone met inbegrip van park, zorgcluster en recreatieve cluster wordt door middel van het RUP een voorkooprecht ingevoerd. Dit voorkooprecht geldt voor een periode van 15 jaar vanaf de inwerkingtreding van het RUP.

Art 4. Zone voor publiek domein (Pu)

Art 4.01 Bestemming

Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, voetpaden, fietspaden, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen zoals stootbanden en hulpposten, de geluidswerende constructies.

Art 4.02 Inrichting en beheer

4.02.1 Algemeen

Ter hoogte van de spoorlijn wordt enkel de fietstunnel bestemd als publiek domein. De spoorinfrastructuur en het bijhorende spoorlichaam blijven hun verkeers- en voersfunctie behouden (lijnaanduiding op gewestplan blijft behouden)

4.02.2 Structurele fietsas (indicatieve aanduiding)

Geen bijkomende toelichting

4.02.3 Onderdoorgang (overdruk) = fietstunnel

- Voor de realisatie van de fietstunnel is een zone aangeduid. Dit geeft de vrijheid om hierbinnen de exacte locatie van de fietstunnel te bepalen, waarbij rekening gehouden moet worden op een logische en veilige aansluiting op de omliggende fietsroutes (o.a. centrale fietsas in het park) en de relatie met het openbaar domein.
- De minimale afmetingen zijn obstakelvrije hoogte en breedte: dit betekent dat er voldoende marge moet zijn op b.v. panelen i.f.v. kunstproject te kunnen voorzien.

4.02.4 Publiek domein tussen woonvelden

- De opgelegde breedte van 16,50 m is bedoeld om het groen via het publiek domein te kunnen doortrekken tot in het binnengebied. Er gelden in functie van het beoogde groene beeld specifieke inrichtingsvoorschriften.

3.7 Op te heffen voorschriften

Na de inwerkingtreding van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, worden de bestemmingen en de bijhorende voorschriften van het gewestplan, die binnen de begrenzing van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan liggen, opgeheven en vervangen door de bestemmingsvoorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Volgende bestemmingen van het gewestplan nr. 14 Antwerpen (KB 03/10/1979) worden door de opmaak van het RUP effectief opgeheven: woongebied en gebieden voor dagrecreatie.

Volgens artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen geldt voor de woongebieden:

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Volgens artikel 16.5.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen geldt voor dagrecreatie:

De gebieden voor dagrecreatie bevatten enkel de recreatieve en toeristische accommodatie, bij uitsluiting van alle verblijfsaccommodatie.

4 GEVOLGEN EN ACTIES TER REALISATIE**4.1 Gevolgen voor de feitelijke en juridische toestand****4.1.1 Afstemming categorieën gebiedsaanduidingen Vlaams gewest**

In het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 'tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en inhoud van de RUP's wordt opgelegd dat er bij de opmaak van de uitvoeringsplannen een aantal categorieën van gebiedsaanduidingen als uitgangspunt worden gebruikt.

In volgende tabel wordt aangegeven in welke categorie elke bestemmingszone uit voorliggend RUP valt.

Categorieën Vlaams gewest	Bestemmingszones van de stad Antwerpen
Categorie 1. Wonen	Art 1 zone voor wonen – woonvelden Art 2 zone voor wonen – bouwblok Art 4 zone voor publiek domein
Categorie 6. overig groen	Art 3 zone voor groen – buurtpark

4.1.2 Ruimteboekhouding

Bestemming gewestplan	Oppervlakte (m²)
Woongebied	57.492,2
Gebieden voor dagrecreatie	50.560,9
TOTAAL	108.053,1

Bestemming RUP	Oppervlakte (m²)
Art. 1: Zone voor wonen – woonvelden WO1	25.077,6
Art. 2: Zone voor wonen – bouwblok WO2	14.692,7
Art. 3: Zone voor groen - buurtpark	43.448,8
Art. 4: Zone voor publiek domein	24.834,0
TOTAAL	108.053,1

4.1.3 Register planschade en planbaten

Op bijgevoegde figuur wordt een overzicht gegeven van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding (cf. Codex RO art 2.6.1), een planbatenheffing (cf. Codex RO art 2.6.4), een bestemmingswijzigingscompensatie (cf. DGPB art 6.2.1) of compensatie ingevolge bestermingsvoorschriften (cf. DGPB art 6.3.1).

Volgende bestemmingswijzigingen worden verder onderzocht:

code	gewestplan	RUP	plan-schade	plan-baten	compen-satie	te onderzoeken percelen
WON-GRO	woongebied	zone voor groen – buurtpark (gebiedscat. overig groen: enkel deel dat buiten recreatieve cluster en zorgcluster valt)	X			39d6 -> toegang parking sporthal (A1) -> noordelijk deel zone voor groen tussen zorgcluster en publiek domein (A2)
REC-GRO	recreatie-gebied	zone voor groen – buurtpark (gebiedscat. overig groen)	X			39d6 -> oostelijk deel zone voor groen dat buiten de zorgcluster en recreatieve cluster valt (B2)
REC-WON	recreatie-gebied	zone voor wonen (gebiedscat. wonen)		X		39d6 -> deel van binnengebied (C1, C2, C3, C4)

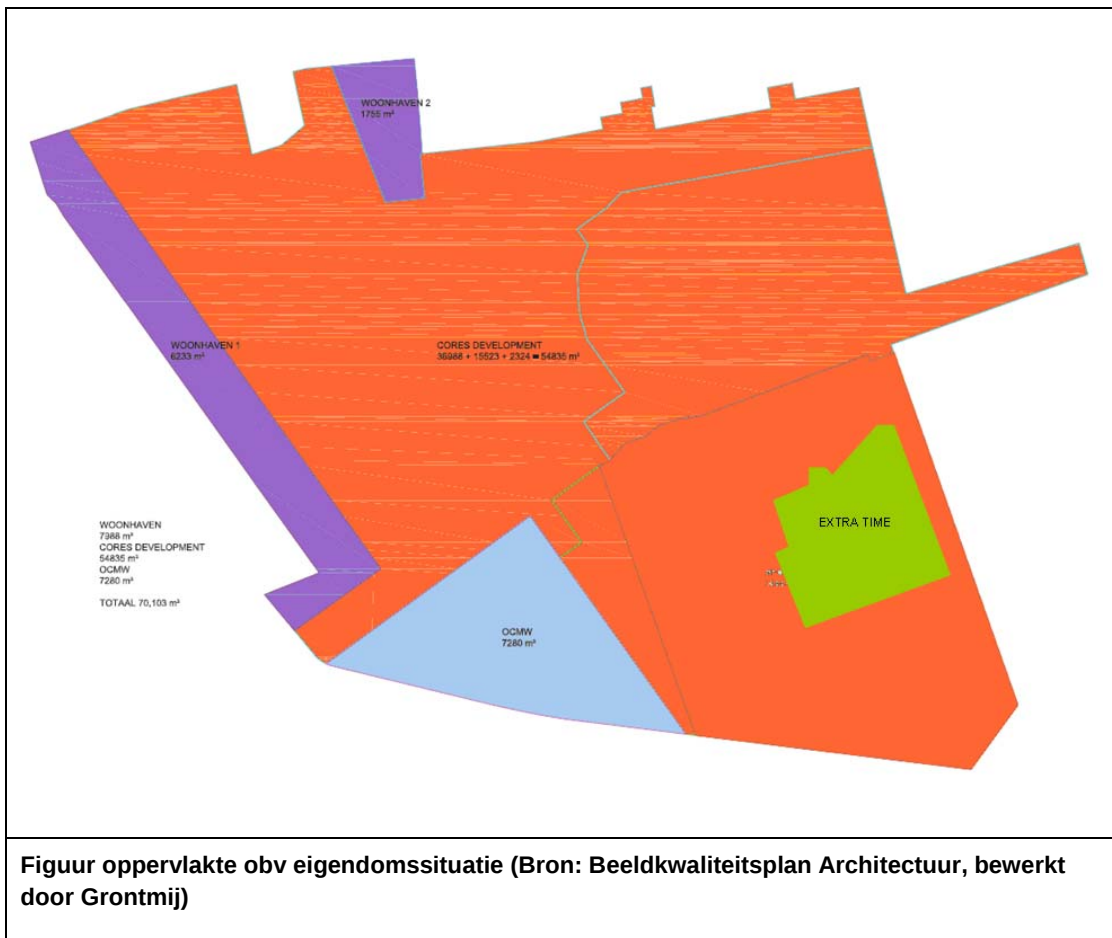
* eigendom van de stad Antwerpen

Motivatie

=> In voorliggend RUP is er geen planbatenheffing verschuldigd voor het deel dat van recreatiegebied wordt omgezet in zone voor wonen omdat de bestemmingswijziging minder dan 25% van het perceel 39d6 bestrijkt,

- oppervlakte herbestemming van recreatie naar wonen : totaal C1 + C2 + C3 + C4 = 7.361 m² (of 0,74 ha)
- oppervlakte perceel 39d6 (gemeten op basiskaart) = 89.190 m² (of 8,92 ha)
- verhouding herbestemming versus oppervlakte perceel (zonder rekening te houden met overdracht van openbaar domein) = $7.361 / 89.190 = 8\%$

Merk op dat bij de berekening nog geen rekening is gehouden met het openbaar domein (t.b.v. erfontsluitingen) dat ten algemene nutte in der minne aan de stad wordt overgedragen, waardoor het % nog lager zal zijn.



=> In voorliggend RUP komen er wellicht geen percelen in aanmerking voor een planschaderegeling

De planschadevergoeding wordt immers geweigerd indien de eiser andere onroerende goederen bezit die voordeel halen uit de inwerkingtreding van het RUP en waarvoor geen planbaten is betaald (A1, A2: perceel 39d6).

De sporthal (perceel 61f) blijft behouden en krijgt zelf beperkte uitbreidingsmogelijkheden binnen de recreatieve cluster (gebiedscategorie recreatie): hierdoor komt het perceel niet in aanmerking voor een planschadevergoeding.

Het meest westelijk deel van het perceel 30h (A3) is, rekening houdend met de wet van 25/7/1891, gewijzigd op 21/3/1991, bouwtechnisch en stedenbouwkundig niet bebouwbaar en kan bijgevolg geen aanleiding geven tot planschade.

Het recht op planschadevergoeding ontstaat ofwel bij een verkoop / overdracht van gronden ofwel bij de weigering van een vergunning om te bouwen of te verkavelen of het afleveren van een negatief stedenbouwkundig attest en dit binnen 5 jaar na de inwerkingtreding van het plan.

Planschaderegeling kan toegekend worden voor percelen die door het RUP niet meer in aanmerking komen om te bebouwen of te verkavelen en waarbij voldaan is aan volgende voorwaarden:

- perceel is gelegen langs uitgeruste weg
- perceel komt stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking
- perceel lag volgens het gewestplan in een bebouwbare zone
- enkel de eerste 50 m vanaf de rooilijn komt in aanmerking

Bovendien zijn er een aantal gevallen waarbij de planschade niet wordt toegekend (zie Codex RO art 2.6.1 – 2.6.2). De rechterbank van eerste aanleg doet hierover uitspraak.

4.1.4 Fasering

Het volledige binnengebied is opgedeeld in verschillende bouwvelden waardoor de stedenbouwkundige vergunning gefaseerd per bouwveld kan aangevraagd worden.

