

*De in rood doorgehaalde gedeeltes werden
van goedkeuring onthouden.*



RUP

Droogdokkeneiland

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

september 2013



STAD ANTWERPEN
Stadsontwikkeling

www.antwerpen.be
03 22 11 333

COLOFON

- **Opdrachtgever**
AG Stadsplanning Antwerpen
Grote Markt 1, 2000 Antwerpen
- **Projectleider – AG Stadsplanning**
Sofie Bullynck
- **Programmaleider – Strategische projecten AG Stadsplanning**
Philippe Teughels
- **Opmaak RUP (Grontmij, projectnr 311380)**
Katrien Van den Bergh
Jeroen Bastiaens
Robin Weyts
- **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

_STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Inhoudsopgave

0	ALGEMENE VOORSCHRIFTEN.....	2
0.1	Afstemming categorieën van gebiedsaanduiding	2
0.2	Inpassing gebouwen in stedelijke, landschappelijke en historische context	2
0.3	Werken van algemeen belang	2
0.4	Duurzame bouwtechniek.....	3
1	BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN	4
	Artikel 1: Zone voor Gemengde functies (Ge) – Groen & Centrumfuncties	4
	1.1 BESTEMMINGASPECTEN	4
	1.1.1 Hoofdbestemming	4
	1.1.2 Ondergeschikte bestemming.....	5
	1.2 INRICHTINGSASPECTEN	5
	1.2.1 Groenvoorzieningen	5
	1.2.2 Culturele, historische en/of esthetische waarde van de bestaande bebouwing en infrastructuur (CHE-regel).....	6
	1.2.3 Bebouwing en constructies	6
	1.2.4 Parking	6
	1.2.5 Infrastructuur.....	7
	1.2.6 Afsluitingen	7
	1.2.7 Water	7
	1.2.8 Reliëfwijzigingen.....	7
	1.2.9 Voorkooprecht.....	7
	1.3 BEHEERSASPECTEN	7
	1.4 OVERGANGSBEPALINGEN	7
2	TERMINOLOGIE	9

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

0 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Dit RUP is begrensd volgens de aanduiding van bijgevoegd grafisch 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 volgende tabel wordt aangegeven in welke categorie de bestemmingszone uit voorliggend RUP valt.

Categorieën Vlaams gewest	Bestemmingszone RUP
Categorie 1. Wonen	Art 1 zone voor gemengde functies – Groen & Centrumfuncties <ul style="list-style-type: none">• deelgebied 'buitendijkse natuur'• deelgebied 'binnendijsk park'• deelgebied 'maritieme site'
Categorie 8. Lijninfrastructuur	Art 1 zone voor gemengde functies – Groen & Centrumfuncties <ul style="list-style-type: none">• deelgebied 'omgeving Royerssluis'

0.2 Inpassing gebouwen in stedelijke, landschappelijke en historische context

Elke verbouwing of nieuwbouw dient zich ruimtelijk in te passen in het stedelijk weefsel, in het omgevende landschap en in de historische context van het gebied. Dit betekent dat de vormgeving van de gebouwen op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze moet opgebouwd worden. Dit betekent niet dat de bestaande typologie moet gekopieerd worden. De kwalitatieve inpassing van de gebouwen moet blijken uit de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

0.3 Werken van algemeen belang

De aanleg van groene en verharde openbare ruimte, nutsleidingen, gebouwen voor openbaar nut of noodzakelijke infrastructuurwerken worden overal binnen het plangebied toegestaan voor zover de hoofdbestemming van deze zone niet in het gedrang komt.

_STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

0.4 Duurzame bouwtechniek

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 of historisch karakter bewerkstelligen.

1 BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1: Zone voor Gemengde functies (Ge) – Groen & Centrumfuncties

In de zone worden 4 deelgebieden onderscheiden:

- buitendijkse natuur
- binnendijks park
- maritieme site
- omgeving Royerssluis

De deelgebieden 'buitendijkse natuur', 'binnendijks park' en 'maritieme site' sorteren onder de categorie voor gebiedsaanduiding 'wonen' en subcategorie 'woongebied'.

Het deelgebied 'omgeving Royerssluis' sorteert onder de categorie voor gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur': de voorschriften zijn een aanvulling op de voorschriften van het vigerend gewestelijk RUP ~~Afbakening Zeehavengebied Antwerpen~~. De voorschriften hiervan blijven onverminderd van kracht. Indien er een strijdigheid is tussen beide, primeren de voorschriften van het gewestelijk RUP ~~Afbakening Zeehavengebied Antwerpen~~.

De grens van het deelgebied 'omgeving Royerssluis' komt overeen met de grens van het gewestelijk RUP Afbakening Zeehavengebied Antwerpen.

De grens tussen het deelgebied 'buitendijkse natuur' en 'binnendijks park' is vooralsnog indicatief: ze zal overeenkomen met de nieuwe waterkering die gerealiseerd wordt voor het sigmapeil van 9,25 m TAW.

1.1 BESTEMMINGSASPECTEN

1.1.1 Hoofdbestemming

In het deelgebied 'buitendijkse natuur' is enkel de hoofdbestemming 'groen' toegestaan.

In het deelgebied 'binnendijks park' en het deelgebied 'maritieme site' zijn 'groen' en 'centrumfuncties' nevensgeschikte hoofdbestemmingen.

Binnen de bestemming 'groen' zijn functies toegestaan die betrekking hebben op groene stedelijke ruimten in open lucht en dit meer bepaald in functie van park, natuur en recreatie.

Binnen de bestemming 'centrumfuncties' zijn functies toegestaan die betrekking hebben op:

- recreatieve voorzieningen
- socio-culturele voorzieningen
- openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten,
- horeca

Alle functies en activiteiten, die door hun schaal of aard van activiteiten de draagkracht van de omgeving overschrijden zijn verboden.



_STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Het deelgebied 'omgeving Royerssluis' is bestemd voor alle werken en handelingen voor de aanpassing en uitbreiding van de Royerssluis en aanhorigheden. Alle werken en handelingen die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met deze bestemming zijn toegelaten in dit deelgebied.

In het deelgebied 'omgeving Royerssluis' moet elke vergunningsaanvraag voor de realisatie van de hoofdbestemming of ondergeschikte bestemming, aantonen dat de handelingen qua schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. Hierbij moet bijzonder aandacht worden besteed aan de aanvaardbare verhouding tot de functies die aanwezig zijn in de omgeving en de ruimtelijk kwalitatieve en representatieve inpassing in het beeld van het aangrenzende grootstedelijke gebied en naar een kwalitatieve inrichting van de publieke ruimte en inpassing van de bebouwing.

1.1.2 Ondergeschikte bestemming

In de meest noordelijke bouwkader die is aangeduid op het grafisch plan in het deelgebied 'maritieme site' zijn aanvullend en ondergeschikt aan de hoofdbestemmingen ook volgende functies toegestaan:

- wonen
- buurtgebonden detailhandel voor zover het geen grootschalige detailhandel betreft
- bedrijven voor zover deze kleinschalig zijn en voor zover deze bedrijven de functies binnen de maritieme site ondersteunen
- kantoren en diensten

De ondergeschikte bestemmingen mogen door hun beperkte impact de verwezenlijking van de hoofdbestemming niet in het gedrang brengen.

In het deelgebied 'omgeving Royerssluis' kunnen na aanleg van de Royerssluis, op het gedeelte dat niet benut werd, nieuwe (niet tijdelijke) constructies bestemd voor horeca, socio-culturele en recreatieve voorzieningen worden gerealiseerd op voorwaarde dat deze verzoenbaar zijn met de visie op de huidige en toekomstige inrichting van de Royerssluis (en aanhorigheden).

1.2 INRICHTINGSASPECTEN

In dit gebied zijn alle werken toegestaan die nodig of noodzakelijk zijn voor het realiseren van bovenvermelde bestemmingen.

1.2.1 Groenvoorzieningen

Binnen het deelgebied 'buitendijkse natuur' en 'omgeving Royerssluis' dient een slikken- en schorregebied gerealiseerd te worden met in totaal een oppervlakte van minimum 38.000m².

Binnen het deelgebied 'binnendijks park' wordt een park met een oppervlakte van minimum 75.000m² aangelegd: in deze oppervlakte worden kleinschalige gebouwen en constructies die geïntegreerd zijn in de parkaanleg meegerekend .

Zowel het slikken- en schorregebied alsook het park moeten aaneengesloten ruimten zijn en moeten onderling op elkaar aansluiten. Op het grafisch plan worden beide gebieden indicatief aangeduid. De contouren van de gebieden kunnen nog wijzigen maar de oppervlakten, zoals hierboven opgegeven, gelden als minimum oppervlakte.

Waardevolle hoogstammige bomen blijven behouden.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1.2.2 Culturele, historische en/of esthetische waarde van de bestaande bebouwing en infrastructuur (CHE-regel)

De wijziging van de bestaande toestand is onderworpen aan de wenselijkheid van het behoud van gebouwen en infrastructuur. De toepassing van de andere voorschriften van dit RUP kan geen aanleiding of motief zijn om de elementen met culturele, historische of esthetische waarde niet te behouden. Aanvullend is afbraak in bepaalde gevallen wenselijk om andere gebouwen of infrastructuur met culturele, historische en/of esthetische waarde te accentueren. De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dient in de beschrijvende nota voldoende informatie te bevatten over het cultuurhistorisch profiel van de aanwezige elementen zodat de vergunningverlenende overheid deze kan afwegen.

1.2.3 Bebouwing en constructies

In elk van de deelgebieden kunnen de bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies in stand gehouden en gerenoveerd worden ~~voor zover de functie ervan gerelateerd is aan de hoofdbestemming van het betreffende deelgebied.~~

In het deelgebied 'buitendijkse natuur' zijn alle nieuwe vormen van bebouwing en constructies verboden.

In het deelgebied 'binnendijks park' zijn nieuwe gebouwen en constructies toegestaan. Binnen het op het grafisch plan aangeduide bouwkader mag maximum 70% van de grondoppervlakte van dit bouwkader bebouwd worden. Aanvullend kunnen verspreid binnen dit deelgebied bijkomende kleinschalige gebouwen of constructies worden opgericht. De totale grondoppervlakte van deze verspreide gebouwen of constructies bedraagt maximum 800m².

In het deelgebied 'maritieme site' kunnen binnen de op het grafisch plan aangeduide bouwkaders de bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies in stand gehouden, gerenoveerd, verbouwd, uitgebreid en herbouwd worden. Ook kunnen nieuwe gebouwen en constructies worden opgericht. Zowel naar inplanting als naar terreinbezetting dient een optimale afstemming te gebeuren op het culturele, historische en/of esthetische erfgoed.

Voor het deelgebied 'omgeving Royerssluis' worden de ontwikkelingsperspectieven van bestaande en nieuwe gebouwen en constructies bepaald in het gewestelijk RUP Afbakening Zeehavengebied Antwerpen. Uit het aanvraagdossier zal duidelijk moeten blijven dat er voldoende aandacht gegeven wordt aan onder meer volgende criteria:

- kwalitatieve inpassing ten aanzien van het park en het slikken- en schorregebied
- ruimtelijke samenhang van het publiek domein met aandacht voor het behoud en/of herstel van karakteristieke elementen
- zuinig ruimtegebruik met aandacht voor bundeling van voorzieningen en infrastructuur
- zichtbaarheid en vlotte toegankelijkheid van cultureel, historisch of esthetisch waardevolle gebouwen en infrastructuur

1.2.4 Parking

De parkeervoorzieningen in het deelgebied 'binnendijks park' maken deel uit van het parkgebied: dit betekent dat de inplanting, opbouw en beeldkwaliteit zijn afgestemd op het groenconcept en dienen te worden aangelegd in waterdoorlatende verhardingen.

Voor de ondergeschikte bestemmingen dient de parkeerbehoefte volledig binnen het plangebied gerealiseerd te worden en dit bij voorkeur ondergronds.



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bij inplanting van de parking op het niveau van het maaiveld zijn clustering en nabijheid bij de ontsluitingsweg de uitgangspunten.

~~De te realiseren parkeerplaatsen zijn afhankelijk van de op het moment van indienen van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning geldende parkeervisie vanuit de stad.~~

1.2.5 Infrastructuur

Het aanleggen, herstellen of verplaatsen van openbare wegen en nutsleidingen is toegestaan. Enkel in het slikken- en schorregebied is de aanleg van verkeerswegen voor gemotoriseerd verkeer niet toegestaan.

Het aanpassen en aanleggen van waterweginfrastructuur en aanhorigheden zijn toegestaan.

De diverse infrastructuren dienen maximaal gebundeld te worden om maximaal ruimte te bieden aan de hoofdbestemmingen.

Het aanleggen, herstellen of uitrusten van paden en aanhorigheden voor niet-gemotoriseerd verkeer gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief gebruik is toegestaan.

1.2.6 Afsluitingen

Het betreft een publiek toegankelijk gebied. Enkel vanuit wettelijke verplichtingen zijn afsluitingen toegestaan. Deze afsluitingen dienen optimaal landschappelijk geïntegreerd te worden en dienen zo compact mogelijk vorm gegeven te worden.

1.2.7 Water

In het gebied zijn eveneens alle handelingen toegestaan in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten het slikken- en schorregebied toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt en voor zover deze handelingen in overeenstemming zijn met of aangewezen zijn in de watertoets.

1.2.8 Reliëfwijzigingen

Reliëfwijzigingen zijn toegestaan.

1.2.9 Voorkooprecht

/

1.3 BEHEERSASPECTEN

In het deelgebied 'omgeving Royerssluis' kan nieuwe bebouwing die wordt opgericht voor een ondergeschikte bestemming pas gerealiseerd worden na aanleg van de Royerssluis.

1.4 OVERGANGSBEPALINGEN

De bestaande vergunde of vergund geachte activiteiten of functies die niet inbegrepen zijn in bovenvermelde hoofdbestemmingen of ondergeschikte bestemmingen en die aanwezig zijn in dit gebied op het moment van definitieve vaststelling van dit ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen blijven bestaan tot de stopzetting. Alle handelingen die nodig zijn om een bestaande activiteit of



_STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

functie te bestendigen zijn toegelaten. De uitbreiding van de bestaande activiteiten of functies is beperkt tot de percelen in eigendom of gebruik voor de bestaande activiteit in dit gebied op het moment van definitieve vaststelling van dit ruimtelijk uitvoeringsplan. Ook dient gemotiveerd te worden dat de uitbreiding noodzakelijk is omwille van milieutechnische redenen.

2 TERMINOLOGIE

Algemeen belang

Omstandigheden die geacht worden tot het belang te strekken van iedereen en/of voor iedereen van belang te zijn zoals zaken met betrekking tot milieu, gezondheid of veiligheid. Onder werken van algemeen belang kan de aanleg van groene en verharde openbare ruimte, nutsleidingen, gebouwen voor openbaar nut of noodzakelijke infrastructuurwerken verstaan worden.

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.

Duurzaam materiaal:

Bouwfysisch verantwoord, bestendig materiaal

Functie:

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

Fysisch systeem:

Het fysisch systeem ligt aan de basis van de ruimtelijke structuur. Het is het geheel van eigenschappen, processen en relaties van klimaat, geologie, reliëf, bodem, oppervlakte- en grondwater en lucht. De bodem, de waterhuishouding en het reliëf zijn hiervan de belangrijkste elementen voor de ontwikkeling van de ruimte. De samenstelling van bodem, de helling van de terreinen en de loop van de rivieren en beken staan immers in rechtstreeks verband met het bodemgebruik.

Hoofdbestemming:

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

Gebouw:

Elke constructie, die een voor mensen toegankelijke ruimte is, veelal omsloten door vier buitenmuren en/of scheimuren (kan ook een loods zijn), een fundering en een dak.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Groen:

Onverhard, waterdoorlatend, onbebouwd en begroeid oppervlakte

Grootschalige detailhandel

Detailhandel met een netto handelsoppervlakte groter dan 400m².

Hoogstammige boom:

Boom die op 1m hoogte een stamotrek heeft van de dikste stam van minstens 100cm. Hoogstammige fruitbomen worden gelijkgesteld met hoogstammige bomen.

Horeca:

Verzamelaan voor cafés, restaurants, en hotels.

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.

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:

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

Elektriciteitsvoorzieningen, tram- en bushaltes, infrastructuur voor zuivering van afvalwater, infrastructuur voor verwerking van afval, gasvoorziening, watervoorziening, communicatie-infrastructuur,...

Ondergeschikte bestemming:

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

De specifieke beperkingen van de ondergeschikte bestemming moeten samen met de hoofdbestemming vermeld worden.

Openbare groene ruimten:

Parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening, ...

Openbare verharde ruimten:

Straten, pleinen, parkings ...

Park:

Een groene in hoofdzaak onverharde 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.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Perceel:

Afgedeeld 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.

Publiek (adj):

Voor iedereen toegankelijk.

Publiek domein:

Ruimte, die voor iedereen toegankelijk is.

Socio-culturele voorzieningen:

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

Recreatieve voorzieningen:

Speelpleinen, picknickweide, speeltuintje, sportvelden,

Terrein:

Door kadastrale of andere grenzen bepaald stuk grond.

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.

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.

Waterkering:

Elke natuurlijke of kunstmatige begrenzing of afscheiding die het water in zijn loop tegenhoudt.

Woning:

Één- of meergezinswoningen en bijhorende uitrusting.

Een woning is een ruimte bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk gezin.

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.

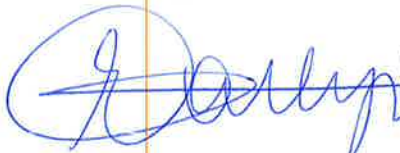
Zonegrens:

Grens van een bestemmingszone.

DROOGDOKKENEILAND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Opgemaakt door de afdeling ruimte Antwerpen,



Katlijn Van der Veken

programmaleider generiek beleid

Gezien en goedgekeurd door
de deputatie in zitting van
28 november 2013
In opdracht:

De Provinciegriffier
(w.g.)

Danny Toelen

De Voorzitter
(w.g.)

Cathy Berx

Voor eensluidende kopie;
Voor de Provinciegriffier;
Het departementshoofd,



Wim Lux

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 23-09-2013

Voor de stadssecretaris
bij machtiging van 9 juni 2011
de bestuurscoördinator



Katlijn Van der Veken



Voor de burgemeester
bij machtiging van 8 januari 2013
de afgevaardigde schepenen



Rob Van de Velde

