



RUP

HAVANA STRAAT

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

september 2016



STAD ANTWERPEN
Stadsontwikkeling

www.antwerpen.be
03 22 11 333

COLOFON

- **Projectleider**
Marlies Lenaerts
- **Regisseur stadsprojecten**
Filip Smits
- **Directeur Ruimte**
Katlijn Van der Veken
- **Secretariaat**
Bedrijfseenheid Stadsontwikkeling
Francis Wellesplein 1, 2018 Antwerpen
tel +32 3 338 23 81
ruimtelijkeplanning@stad.antwerpen.be

INHOUDSTAFEL

INHOUDSTAFEL	2
1 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	4
1.1 Voorafgaande algemene bepalingen	4
1.2 Afstemming categorieën van gebiedsaanduiding Vlaamse Codex	4
1.3 Werken van algemeen belang	4
1.4 Ruimtelijke kwaliteit	4
1.5 Mobiliteit	4
1.6 Waterbeheer	5
1.7 Dorpelijk	6
1.8 Constructies in functie van duurzame energievoorziening	6
1.9 Constructies in functie van telecom	6
1.10 Publiciteit	6
1.11 Navigatietoren	7
1.12 Herlokalisatie van het tankstation	7
2 BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN	8
Artikel 1 Zone voor Centrumfuncties – P&R (Ce1)	8
Artikel 2 Zone voor Gemengde functies (Ge)	10
Artikel 3 Zone voor Detailhandel (De)	11
Artikel 4 Overdruk - Laad- en loszone	13
Artikel 5 Zone voor Centrumfuncties – kazerne (Ce2)	14
Artikel 6 Zone voor Centrumfuncties (Ce3)	15
Artikel 7 Overdruk - Logistiek verkeer	16
Artikel 8 Zone voor publiek domein (Pu)	17
Artikel 9 Zone voor Groen (Gr)	19
Artikel 10 Overdruk – parking	20
Artikel 11 Overdruk - zone non – aedificandi	20
Artikel 12 lijn symbolisch – langzaamverkeersroute (lr)	21
3 TERMINOLOGIE	22

1 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

1.1 Voorafgaande algemene bepalingen

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

1.2 Afstemming categorieën van gebiedsaanduiding Vlaamse Codex

In artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering op 15 mei 2009, wordt opgelegd dat een stedenbouwkundig voorschrift ten allen tijden sorteert onder een categorie of subcategorie van gebiedsaanduiding. In de volgende tabel wordt aangegeven in welke categorie elke bestemmingszone uit voorliggend RUP valt.

Categorie Vlaams Gewest	Bestemmingszones RUP Havanastraat
[1°] Wonen, a) woongebied	Art. 1 zone voor centrumfuncties – P&R (Ce1)
[1°] Wonen, a) woongebied	Art. 2 zone voor gemengde functies (Ge)
[2°] Bedrijvigheid	Art. 3 zone voor detailhandel (De)
[1°] Wonen, a) woongebied	Art. 5 zone voor centrumfuncties – kazerne (Ce2)
[1°] Wonen, a) woongebied	Art. 6 zone voor centrumfuncties (Ce3)
[8°] lijninfrastructuur	Art. 8 Zone voor publiek domein (Pu1 tem Pu5)
[6°] Overig groen	Art. 9 Zone groen (Gr)

1.3 Werken van algemeen belang

De aanleg van openbare wegen is in elke bestemmingszone binnen het plangebied van het RUP mogelijk.

1.4 Ruimtelijke kwaliteit

Gezien de stedelijke ambitie van het RUP Havanastraat, is architecturale kwaliteit van groot belang.

Alle constructies moeten uitgevoerd worden met het oog op de functionaliteit (het gebruik van de ruimten), de herkenbaarheid (aard van de activiteiten en locatie) en het verhogen van de beeldkwaliteit (plaatsing en vormgeving).

1.5 Mobiliteit

Met het oog op zorgvuldig ruimtegebruik zal bij de beoordeling van elke aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning specifieke aandacht besteed worden aan volgende criteria:

- o het mobiliteitsprofiel van de nieuwe functie wordt steeds getoetst aan en afgestemd op het bereikbaarheidsprofiel van de plek;
- o de maatregelen die noodzakelijk zijn voor een goede afstemming worden in de hiernavolgende volgorde gezocht:

- vervoersmanagement (het verleiden tot het gebruik van fiets en openbaar vervoer door vooral niet infrastructurele maatregelen zoals financiële maatregelen);
 - verkeersplanologie (het uitwerken van sterke netwerken, met uitspraken over hiërarchie, menging en scheiding);
 - verkeersmanagement (verkeerstechnische oplossingen die de visie op de netwerken vertaalt naar inrichting);
- o bijzondere aandacht is vereist voor:
- de mate waarin maximaal gebruik wordt gemaakt van het gezamenlijk aanwenden van de parkeerruimte van de P&R, en het gedeeld gebruik van de andere parkeerplaatsen op de site;
 - de manier waarop het laden en lossen wordt georganiseerd in en rondom de ontwikkelingsvelden zoals de situering van de toegangen voor het laden en lossen en leveren en de situering van de ruimte waar vrachtwagens en wagens met leveringen parkeren en manoeuvreren.

1.6 Waterbeheer

De overlopen van de dakwaterafvoeren kunnen na opvang voor hergebruik in een open grachtenstelsel terecht komen. Dit grachtenstelsel kan uitgeven op een wadi of open bufferbekken in zone Gr in het oosten van het plangebied waar een waterbuffering in de vorm van een open bekken aangewezen is.

Regenwater afkomstig van parkeerruimte dient met olie-afscheiders gefilterd te worden vooraleer het eventueel in de grachten terecht komt, de KWS-afscheider dient geïnstalleerd met sedimentopvang en coalescentiefilter.

Indien in toepassing van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening infiltratie, buffering of vertraagde afvoer vereist is, dan moet dit in principe gebeuren op eigen terrein.

In afwijking hiervan kan evenwel de regenwaterafvoer voor het deel dat niet herbruikt wordt, worden aangesloten op het grachtenstelsel en een wadi.

Bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning is een afwijking op de verplichting tot bufferen van water op eigen terrein te verantwoorden omdat gestreefd wordt naar een collectief open grachtensysteem op openbaar domein richting groenzone.

Indien het hemelwater maximaal wordt opgevangen voor hergebruik en de regenwaterput een overloop voorziet naar een waterloop en wadi, is in afwijking van de bouwcode de aanleg van een groendak niet verplicht.

Bij de uitvoering van ondergrondse parkeerlagen en andere ondergrondse werken mag er geen permanente bemaling zijn, maar dient retourbemaling worden toegepast.

1.7 Dorpelpeil

Rekening houdend met de overstromingsgevoeligheid van het gebied wordt een minimaal dorpelpeil van 30 cm boven het huidige maaiveld opgelegd in de zones Ce1, De, Ce3 en Gr.

1.8 Constructies in functie van duurzame energievoorziening

Plaatsen van windturbines en aanhorigheden.

Het plaatsen van windturbines met een ashoogte tot maximaal 5 meter boven de kroonlijst van het gebouw waarop de windturbine wordt geplaatst of maximaal 15 meter ashoogte indien de windturbine niet op een gebouw wordt geplaatst, is toegelaten in de zones De, Ce3 en Gr.

Collectieve warmtevoorziening met het oog op aansluiting op een warmtenet

Meer uitleg over het warmtenet in de toelichtingsnota, hoofdstuk 'Warmtenet' onder 'Algemene concepten'.

Binnen het plangebied geldt een aansluitverplichting op het warmtenet voor zover dit warmtenet reeds werd gerealiseerd op het ogenblik van de vergunningsaanvraag of voor zover de warmtenetbeheerder/ warmteleverancier een contractueel engagement neerlegt waarop gegarandeerd wordt dat het warmtenet operationeel zal zijn op moment van ingebruikname van de beoogde constructie. Zo niet wordt de warmtevoorziening voor de gebouwen per zone collectief georganiseerd. Eén warmteproductie-eenheid per zone is daarbij het uitgangspunt.

Elke nieuw op te richten gebouw met een warmtevraag (tot 90 °C) moet de nodige voorzieningen treffen om aan te sluiten op het warmtenet.

Deze voorzieningen kunnen vervat zitten in technische aansluitvoorwaarden die door de warmtenetbeheerder van toepassing kunnen worden verklaard).

Warmtecentrale

De bouw van een warmtecentrale is toegelaten binnen elke bebouwbare zone. Het maximaal bouwvolume van de warmtecentrale is beperkt tot 4500 m³, exclusief schouw. De inplanting, het volume en de architecturale uitwerking van de warmtecentrale moet geïntegreerd worden in de omgeving.

1.9 Constructies in functie van telecom

Antennes van telecominfrastructuur dienen geïntegreerd te worden in de navigatietoren.

1.10 Publiciteit

Logo's en publiciteit moeten in de architectuur van de gevel geïntegreerd worden. In openlucht zijn losstaande panelen met publiciteit en bewegende reclame niet toegelaten. Signalisatie, vlaggenmasten en bewegwijzering zijn wel toegelaten.

Op het dak mag geen enkele vorm van vrijstaande publiciteit zoals bvb. logo's geplaatst worden.

1.11 Navigatietoren

Binnen de zone De en een perimeter van 50 meter rondom deze zone kan één navigatietoren worden opgericht. De maximale bouwhoogte bedraagt 45 meter. Aan deze navigatietoren kan maximaal 200m² publicitaire oppervlakte worden bevestigd, aan alle zijden samen.

De verlichting van de navigatietoren dient zo gericht dat milieuhinder wordt voorkomen en dat lichthinder richting natuurgebied Oude Landen wordt vermeden.

1.12 Herlokalisatie van het tankstation

Het bestaande tankstation mag worden geherlokaliseerd binnen de zone Ce1 en de zone Pu1. Binnen de zone Pu1 moet het tankstation ten noorden van de hoofdontsluiting gelokaliseerd worden.

2 BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1 Zone voor Centrumfuncties – P&R (Ce1)

Bestemming

De zone is bestemd voor een P&R (-gebouw) en flankerende functies ten behoeve van een parkeergebouw.

Volgende functies zijn toegelaten:

- parkeervoorzieningen (ook fietsparkeerplaatsen) gelijkvloers en niet-overdekt of in de vorm van een parkeergebouw;
- niet commercieel ondersteunend programma ten behoeve van de functie parkeergebouw;
- tramsporen en traminfrastructuur;
- tankstation;
- detailhandel, reca, kantoren en diensten die de functie parkeergebouw ondersteunen met een maximum bruto-vloeroppervlakte van 500m² per zaak/ruimte en een totaal bruto-vloeroppervlakte van 1600m² (bijv. 24/7 reca, stand-alone afhaalpunt, opslag,...).

Inrichting

Bouwenveloppe

■ **Terreinbezetting**

Een P&R op maaiveldniveau of in de vorm van een parkeergebouw en alle daarbij horende infrastructuur mag de volledige ontwikkelingszone beslaan.

Een parkeergebouw mag in geen geval de tramkeerlus en de voetgangersstromen van en naar de openbaar vervoer haltes en de fietsparkeerplaatsen belemmeren.

Een parkeergebouw kan functioneel ondergronds, ter hoogte van het maaiveld en/of bovengronds verbonden worden met het programma en de parkeervoorzieningen van een grootschalige detailhandel in zone De, maar dient uitgewerkt als een afzonderlijk solitair gebouw.

Hiermee wordt bedoeld dat het gebouw is opgevat als een zelfstandig gebouw dat afzonderlijk functioneert, en eveneens het uitzicht heeft van een afzonderlijk gebouw, niettegenstaande eventuele fysieke verbindingen met de grootschalige detailhandel.

De functionele verbindingen zullen door middel van positie, organisatie en welstand ondergeschikt zijn aan (de uitstraling van) de twee gebouwen in de zones Ce1 en De.

■ **Gevels**

Terugwijken van de bouwperimeter is toegestaan.

Het dak kan ingericht worden als parking.

Zie ook toelichtingsnota voor de huisstijlregels van het “Algemeen Concept voor de P&R-gebouwen”.

Ontsluiting

▪ **Parkeren algemeen**

In de zone Ce1 zijn gekoppelde parkeervoorzieningen voor de P&R, de grootschalige detailhandel en de overige zones binnen het RUP toegelaten, ondergronds of bovengronds in een parkeergebouw.

Binnen de zones Ce1 en De geldt een totale maximale parkeernorm van 2700 autostaanplaatsen, voor beide zones opgeteld.

▪ **Parkeren**

Minimum 200 fietsparkeerplaatsen voor het multimodale vervoersknooppunt moeten voorzien worden binnen de zone.

▪ **Toegangen**

De hoofdontsluiting voor auto-bezoekers vanaf de Noorderlaan is gelegen aan de zuidzijde van de zone. Deze toegang zal dienen voor aankomende en vertrekkende wagens en wordt gepositioneerd in functie van de meest optimale en veilige verkeersafwikkeling.

Een aanvullende ontsluiting is mogelijk via zone Pu3

De ontsluitingen voor wagens, fietsers en voetgangers zijn herkenbaar alsook doorsteken door of langs het gebouw die de voetgangersstromen van en naar de haltes voor openbaar vervoer en de fietsparkeerplaatsen leiden.

Artikel 2 Zone voor Gemengde functies (Ge)

Bestemming

De bestemmingsvoorschriften voor de zone Ce1 en De gelden.

Inrichting

Inrichtingsvoorschriften zijn afhankelijk van de voorziene bestemming:

- voor een programma volgens de bestemmingsvoorschriften van Ce1 gelden de inrichtingsvoorschriften voor zone Ce1;
- voor een programma volgens de bestemmingsvoorschriften van De gelden de inrichtingsvoorschriften voor zone De.

Artikel 3 Zone voor Detailhandel (De)

Bestemming

De volgende functie is toegelaten:

- één grootschalige detailhandel met een minimale bruto-vloeroppervlakte van 20.000m² en een maximale bruto-vloeroppervlakte van 45.000m² (een combinatie van verschillende grootschalige detailhandelszaken is niet toegelaten);
- de minimale te realiseren netto-handelsoppervlakte is minstens gelijk aan de minimale bebouwde oppervlakte, zijnde 17.900m², de overige vloeroppervlakte mag bestemd worden voor andere functies: opslagruimten, kantoren, refters en keukens, conciërgewoning, kleedkamers en sanitair, technische afdelingen, ... dit alles enkel en alleen in functie van de grootschalige detailhandel;
- laad- en loszones;
- parkeerplaatsen en fietsenstallingen
- publiek domein

Inrichting

Bouwenveloppe

■ Bouwhoogte

De minimale bouwhoogte bedraagt 12 meter, gemeten vanaf maaiveldniveau;

De totale maximale bouwhoogte is 25 meter met uitzondering van 30% van de bebouwde oppervlakte waar hoger gebouwd mag worden met een maximum hoogte van 30 meter.

■ Terreinbezetting

De maximale bebouwde grondoppervlakte is **25.000m²**.

De minimale bebouwde grondoppervlakte is **17.900m²** (dit is 65% van de terreinoppervlakte van zone De).

Na aanleg van het retail gebouw kunnen voor het gedeelte van de zone dat niet werd benut, de voorschriften van de aanpalende zone Pu2 toegepast worden.

■ Gevels

Terugwijken van de bouwperimeter is toegestaan.

In de zuidelijke gevel is geen toegang tot inpandige parkeerplaatsen mogelijk.

Vluchtdeuren en brandtrappen worden maximaal georganiseerd ter hoogte van de noordelijke gevel.

■ Dakvorm

Het dak kan ingericht worden als parking waarbij de maximale bouwhoogte niet mag overschreden worden.

Technische installaties mogen opgericht worden op elk dakoppervlak, ongeacht de hoogte, de installaties hoeven niet enkel op het hoogst gelegen gedeelte geplaatst.

Indien het hemelwater maximaal wordt opgevangen voor hergebruik en de overstort wordt afgevoerd via een waterloop naar een wadi on de zone Gr, is in afwijking van de bouwcode de aanleg van een groendak niet verplicht.

Ontsluiting

■ **Parkeren algemeen**

In de zone Ce1 zijn gekoppelde parkeervoorzieningen voor de P&R en de grootschalige detailhandel toegelaten, ondergronds of bovengronds in een parkeergebouw.

Binnen de zones Ce1 en De geldt een totale maximale parkeernorm van 2700 autostaanplaatsen, voor beide zones opgeteld.

■ **Parkeren**

- Er geldt een maximum parkeernorm van 1500 parkeerplaatsen voor de functie grootschalige detailhandel.
- Deze parkeernorm is te voorzien in zone Ce1 en/of zone De.
- Parkeerplaatsen alsook de toegangen tot die parkeerplaatsen dienen geïntegreerd te worden in het gebouw: in een ondergrondse, half-ondergrondse parkeergarage, parkeerlagen ter hoogte van het maaiveldniveau (in pandig) of op het dak.
- De behoefte aan fietsenstallingen dient volledig ingericht en geïntegreerd te worden binnen de zones De en/of Ce1 en de fietsinfrastructuur die in zone Ce1 wordt voorzien ten behoeve van het multimodaal vervoersknooppunt aan de Noorderlaan-Ekersesteenweg kan in geen geval dienst doen als vereiste stallingsbehoefte voor fietsen die geldt voor de grootschalige detailhandel.

■ **Toegangen**

- De bezoekerstoegang voor voetgangers tot de grootschalige detailhandel bevindt zich aan de zuidwestelijke zijde van het complex.
- Toegangen en inritten voor leveringen, laden en lossen van vrachtwagens mogen enkel voorzien worden via de oostelijke gevel met een ontsluiting naar de Havanastraat. Voor kleinschalige en sporadische leveringen is een afwijking mogelijk via Pu2 en de Havanastraat.
- Toegangen naar parkeervoorzieningen of laad-en loszones kunnen niet voorzien worden in de zuidelijke gevel, met uitzondering van noodtoegangen.
- Hellende op- en afritten voor het toegankelijk maken van de parkeerlagen zijn te voorzien binnen het bouwvolume, onverminderd de mogelijkheid om de parkeerlagen aan te sluiten op het parkeergebouw in zone Ce1.
- De ontsluiting voor autobezoekers gebeurt via zone Ce1 en/of Pu3.

Artikel 4 Overdruk - Laad- en loszone

Bestemming

Deze zone betreft een overdrukzone waarbij de bestemming in grondkleur van toepassing is en is bedoeld als collectieve niet overdekte laad- en loszone voor de grootschalige detailhandel en voor het programma binnen de aanpalende zone Ce3.

Inrichting

De zone is tot op 18 meter van de grens met de aanpalende zone Ce3 bebouwbaar volgens de inrichtingsvoorschriften voor zone De.

Hellende op- en afritten om laadplatforms optimaal bruikbaar te maken zijn toegelaten.
Ten behoeve van de veiligheid en controle zijn afsluitingen binnen de gehele zone mogelijk.

Artikel 5 Zone voor Centrumfuncties – kazerne (Ce2)

Bestemming

De zone is bestemd voor het invullen van een stedelijk programma.

- Indien woningen worden ingericht:
 - o leef- en slaapruimtes maximaal aan de binnenzijde van het complex organiseren;
 - o woningen in de gevel gericht op de Noorderlaan zijn niet toegelaten.
- Indien een school wordt ingericht moet de speelplaats aan de binnenzijde van het complex gelegen zijn.

Bij herbestemming moeten de nieuwe functies de historische waarde van de kazerne verhogen of ongeschonden laten.

Volgende functies zijn niet toegelaten:

- detailhandel met een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 400m² per handelsruimte; of meer dan 1600m² bruto vloeroppervlakte voor detailhandel in de hele zone;
- functies die om redenen van goede ruimtelijke ordening in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd.

Inrichting

Bouwenveloppe

Bij renovatie en verbouwing moeten een gewijzigde bouwhoogte, bouwdiepte, gevelwijziging en uitbreidingen de historische waarde van de kazerne en het paradeplein verhogen of ongeschonden laten;

■ **Terreinbezetting**

Volume uitbreiding moet in relatie gebeuren tot de historische waarde van de kazerne en het paradeplein.

De ontwikkelingszone moet minstens in één richting (diagonaal) doorwaadbaar zijn.

Ontsluiting

■ **Parkeren**

Bij een bestemmingswijziging kan in functie van de parkeerbehoefte een ondergrondse parkeervoorziening gecreëerd worden onder het centrale plein of onder een volume-uitbreiding. Medegebruik van de parkeervoorzieningen in de zones Ce1, De en/of Ce3 is toegestaan, maar de vereiste fietsparkeerplaatsen dienen wel op eigen terrein voorzien. De toegang tot een ondergrondse parkeerlaag dient gesitueerd aan de oostelijke zijde en moet aantakken op Pu4 naar de Havanastraat.

Artikel 6 Zone voor Centrumfuncties (Ce3)

Bestemming

Volgende functies zijn toegelaten:

- lokale en bovenlokale gemeenschapsvoorzieningen;
- culturele, recreatieve en sportieve voorzieningen (private uitbater/winstbejag mogelijk);
- onderwijs en openbare dienstverlening;
- ruimtes voor levensbeschouwing.

Inrichting

Bouwenveloppe

■ **Bouwhoogte**

De maximale bouwhoogte is 16 meter.

■ **Bouwdiepte**

Over de volledige oppervlakte van de bouwzone mag gebouwd worden, op voorwaarde dat de infrastructuur voor logistiek verkeer en vrachtverkeer binnen de gearceerde zone met overdruk – Logistiek verkeer is aangelegd.

■ **Gevelvlak**

Terugwijken van de bouwperimeter is toegestaan.

Omheiningen en hekwerken maken deel uit van het gevelontwerp. Een hekwerk is onderdeel van het bouwvolume en het bouwvolume staat vrij in het landschap.

Ontsluiting

■ **Parkeren**

Het parkeren dient georganiseerd binnen het maximaal toelaatbaar bouwvolume, ondergronds, op het maaiveld of op het dak binnen de maximale hoogte, onverminderd de voorschriften voor de zone met overdruk – Logistiek verkeer. Toegangen tot parkeerruimte dienen in het gebouw opgenomen te zijn.

Artikel 7 Overdruk - Logistiek verkeer

De zone met overdruk is bestemd voor de aanleg van openbare wegenis voor logistiek verkeer en vrachtverkeer naar de zones De en Ce3.

Het verkeer van en naar de 'overdruk – Laad- en loszone' binnen de zone De ten behoeve van de collectieve laad- en loszone voor de grootschalige detailhandel en het programma in de aanpalende zone Ce3, zal de groene as voor fietsers en voetgangers Pu2 kruisend, doorheen de gearceerde zone 'overdruk – Logistiek verkeer' ontsluiten naar Pu4 en de Havanastraat.

Aan de zijde van de Havanastraat takt de inrichting voor logistiek verkeer aan op Pu4 in het verlengde van de Bostonstraat.

In de overdrukzone wordt een vrij liggend dubbel richting fietspad tussen Pu2 en Pu4 voorzien aan de zijde van de kazerne.

Na aanleg van de infrastructuur voor logistiek verkeer en vrachtverkeer kunnen voor het gedeelte van de zone dat voorlopig niet werd benut, de voorschriften van de onderliggende bestemming toegepast worden.

Artikel 8 Zone voor publiek domein (Pu)

Onderhavige voorschriften zijn van toepassing op de zone Pu1, Pu2, Pu3, Pu4 en Pu5.

Bestemming

De zone voor publiek domein – wegenis is bestemd voor de aanleg van publiek toegankelijke open ruimte en alle infrastructuur noodzakelijk voor een functionele en duurzame verkeersafwikkeling voor alle weggebruikers.

De zone is bestemd voor de aanleg van het publiek domein en de daarbij horende infrastructuur zoals parkeervoorzieningen, traminfrastructuur, voet- en fietspaden, groenaanleg, straatmeubilair, toegangen naar laad- en loskaden, mogelijkheden voor evacuatie, nutsvoorzieningen,...

Verplaatsbare of vaste constructies ondersteunend aan het publieke functioneren van de ruimte zijn toegestaan. Deze constructies dienen te voldoen aan de redelijke eisen van welstand, in harmonie met de aanleg van de zone.

De zone Pu1 is de representatieve onthaalzone van de gehele site waar gelijkvloerse infrastructuur voor een tankstation toegelaten is.

Pu2 is een kwalitatieve groene as voor fietsers en voetgangers.

Inrichting

Bij vergunningsaanvragen voor werken voor de realisatie van openbaar domein of van delen ervan, wordt een inrichtingsstudie 'publiek domein' gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en om het ontwerp van (een deel van) het publiek domein te kunnen beoordelen als onderdeel van één samenhangend geheel, zowel naar functionaliteit als naar ruimtelijke kwaliteit en beeldwaarde.

De inrichting dient in overeenstemming te zijn met de beoogde kwaliteit zoals aangegeven in het "referentieplan open ruimte" in de toelichtingsnota. Het "referentieplan open ruimte" toont de krachtlijnen en de potenties van de open ruimte om te functioneren als één samenhangend geheel.

De inrichtingsstudie geeft aan hoe:

- het voorgenomen ontwerp voor de publieke ruimte zich verhoudt tot het referentieplan open ruimte uit de toelichtingsnota;
- het voorgenomen ontwerp voor de publieke ruimte zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied;
- de deelzone van het publiek domein aansluit op de aangrenzende zones Pu;
- de ontsluiting van de aanpalende ontwikkelingsvelden zal worden gerealiseerd;

RUP Havanastraat

- het laden en lossen wordt georganiseerd in en rondom de ontwikkelingsvelden;
- de inpassing ten opzichte van de aanpalende bebouwing op een kwalitatieve wijze wordt gerealiseerd;
- het netwerk van paden voor de zachte weggebruiker aan elkaar aansluiten;
- de afwatering zal gebeuren binnen de zone en van en/of naar de aanpalende deelzones.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen.

Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie, een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

In zone Pu1 gelden volgende inrichtingsprincipes voor het tankstation:

- luifel met een maximale footprint van 200m² en een maximale totale bouwhoogte van 7 meter, geïntegreerd met/tegen/doorheen het mogelijke parkeergebouw in zone Ce1;
- bijhorende shop met een maximale footprint van 200m² en een maximale totale bouwhoogte van 7 meter, geïntegreerd met/tegen/doorheen het mogelijke parkeergebouw in zone Ce1;
- bij een tankstation horende constructies, installaties, pompen, parkeerplaatsen, totems, aanwijzingen, etc. met een maximale totale bouwhoogte van 7 meter en binnen de eigendomsgrenzen van het tankstation.

Zone Pu3 wordt ingericht als tweede ontsluiting voor de zones Ce1 en De. Hellende op- en afritten voor het toegankelijk maken van parkeerlagen van een parkeergebouw binnen zone Ce1 en De zijn toegelaten. Nooduitgangen en dienstwegen voor onderhoud en/of kleinschalige leveringen zijn toegelaten. Noodtrappen voor de gebouwen in de zones Ce1 en De zijn toegelaten.

In de zone Pu5 is boven het openbaar domein een uitkraging mogelijk van een parkeergebouw binnen de aangrenzende zone Ce1. De geveluitsprong mag de gehele gevelbreedte en -hoogte beslaan en dient op minstens 3 meter boven het peil van het voetpad gelegen te zijn. De geveluitsprong kan omwille van stabiliteitsredenen rechtstreeks steun vinden in de zone Pu5. De uitkraging is niet beperkt in diepte en kan desgevallend voet- en fietspad overbouwen.

Artikel 9 Zone voor Groen (Gr)

Bestemming

De zone voor groen (GR) wordt overwegend ingericht met een groenaanleg.

Binnen de zone voor groen (GR) zijn volgende constructies toegelaten, geïncorporeerd in een overwegend groene omgevingsaanleg:

- openbare wegenis, traminfrastructuur en paden voor voetgangers- of fietsverbindingen en de daarbij noodzakelijke infrastructuur;
- aanleg en inrichting van taluds. Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden;
- werken en voorzieningen voor het realiseren van ecologische verbindingen;
- speelvoorzieningen en buitensportvoorzieningen, inclusief kleedruimtes (een gebouw met een maximale footprint van 300m²);
- fietsenstalling, en andere kleine constructies eigen aan de openruimteactiviteiten;
- de aanleg van vijvers, wadi's en kunstmatige waterlopen die dienst doen als infiltratiezones voor hemelwater is toegelaten;
- technische installaties van NMBS, Fluxys en andere nutsmaatschappijen;
- verplaatsbare, tijdelijke of vaste constructies ondersteunend aan het publieke functioneren van de ruimte zijn toegestaan.

Inrichting

Zie referentieplan open ruimte in de toelichtingsnota voor krachtlijnen en referentiebeelden met betrekking tot de inrichting van de open ruimte tot één samenhangend geheel.

■ **Wegen- en padenstructuur**

De paden dienen in eerste plaats ontworpen in functie van de zachte weggebruiker.

■ **Beplanting**

Nieuwe groenvoorzieningen zijn streekeigen en worden maximaal afgestemd op de bestaande groenvoorzieningen in het nabijgelegen natuurgebied Oude Landen.

■ **Waterberging**

De aan te leggen grachten vormen een aaneengesloten systeem, waar dat niet kan worden ze verbonden met een buizenstelsel (onder de toegangen of wegenis bijvoorbeeld).

■ **Afsluitingen**

Hekwerken tussen de verschillende openruimteactiviteiten worden beperkt en indien afbakening toch noodzakelijk is, wordt desgevallend een hekwerk niet per perceel geplaatst, maar als noodzakelijke afbakening van het programma of de activiteit.

■ **Intensieve recreatie**

Sportvelden dienen in het zuidelijk deel (ten zuiden van de symbolische lijn langzaam verkeersroute Ir2 op het grafisch plan) van de groenzone ingeplant te worden.

Artikel 10 Overdruk – parking

Bestemming

Deze zone betreft een overdrukzone waarbij de bestemming in grondkleur van toepassing is.
Tevens zijn in deze zone toegelaten:

- een parking ten behoeve van de reizigers van het station Noorderdokken, de gebruikers en bezoekers van eventuele sportvoorzieningen of andere recreatieve voorzieningen;
- infrastructuur en constructies ten behoeve van het functioneren van het treinstation Noorderdokken.

Inrichting

De inrichting volgens grondkleur is van toepassing.
Verharding in waterdoorlatende materialen.

Artikel 11 Overdruk - zone non – aedificandi

Bestemming

Deze zone betreft een overdrukzone waarbij de bestemming in grondkleur van toepassing is.

Het is een zone van erfdienstbaarheid van de regie der wegen langsheen de A12: een bouwvrije zone (nieuwe gebouwen en gesloten constructies niet toegelaten) met een breedte van 30 m gemeten vanaf het talud van de langsracht.

Volgende handelingen zijn toegelaten, mits rekening te houden met de ligging van de ondergrondse leidingen en hun zeer specifieke veiligheidsvoorschriften :

- 1° werken noodzakelijk voor het functioneren van de A12 als hoofdweg;
- 2° de aanleg, heraanleg en onderhoud van onder- en bovengrondse nutsleidingen;
- 3° de aanleg, heraanleg en onderhoud van waterlopen;
- 4° het afbreken van bestaande constructies;
- 5° de aanleg, heraanleg of onderhoud van openbare wegenis, parkeer- en circulatievoorzieningen of een fietspad zonder de functie leidingenstrook in het gedrang te brengen;
- 6° andere constructies die overeenstemmen met de grondkleur, mits zij opgericht worden voorbij de tiende meter, gemeten van de grens van het domein van de autosnelwegen en zonder de functie leidingenstrook in het gedrang te brengen.

Inrichting

De inrichting volgens grondkleur is van toepassing.

In de de zones Pu3 en Pu4 (voorbij de 10de meter gemeten vanaf het talud van de gracht) zijn de inrichting van openbare wegenis, parkeer- en circulatievoorzieningen toegelaten na voorafgaande toestemming van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Administratie Wegen en Verkeer, Antwerpen.

Na aanleg van een of meerdere ondergrondse leidingen is een maximale heraanleg van de begroeiing met streekeigen beplanting verplicht.

Artikel 12 lijn symbolisch – langzaamverkeersroute (lr)

Pijl 'lr1'

De noord-zuid fietsostrade (pijl lr1) sluit aan op de noordelijk aangelegde fietsostrade komende van Essen en verbindt deze met het fietspad in de Argentiniëlaan.

Langsheen de onderdoorgang van de A12 wordt de fietsostrade bij voorkeur geflankeerd door een takkenwal en gracht, om de functionele natuurverbinding tussen de sterk gefragmenteerde delen (onder andere natuurgebied Oude Landen) van het Noorderpark te versterken.

Pijl 'lr2'

Op de fietsostrade takt een wandel- en fietspad aan die een oost-west verbinding maakt van de multimodale vervoersknoop aan de westzijde van het plangebied via Pu2 naar de noord-zuid fietsostrade Antwerpen-Essen.

3 TERMINOLOGIE

Afvalwater

Water waarvan de houder zich ontdoet, van plan is zich te ontdoen of zich moet ontdoen, met uitzondering van niet-verontreinigd hemelwater.

Bebouwde oppervlakte

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

Bedrijf

Onderneming die zich bezighoudt met handel, dienstverlening, uitoefenen van een ambacht of industriële activiteiten.

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.).

Bouwhoogte

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

Bouwlijn

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

Bouwperimeter

Omtrek, bepaald door maximale bouwlijnen, die de grens vormt van een terrein waarbinnen mag worden gebouwd.

Bouwzone

Op het grafisch plan aangegeven oppervlakte, begrensd door de bouwperimeter. Gebied waarbinnen mag worden gebouwd.

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.

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

Magazijnen worden slechts meegeteld voor één niveau, ongeacht de hoogte van de stapeling.

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

- 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.
- Parkeervoorzieningen (ondergronds, ter hoogte van het maaiveld of op het dak)

Buitenruimte

Onbebouwde, toegankelijke, bovengrondse, niet-overdekte ruimte.

Collectief (adj.)

Privaat en gemeenschappelijk toegankelijk voor een specifieke groep.

Dakvlak

Buitenzijde van het dak, uitsprongen en insprongen buiten beschouwing gelaten.

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

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

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

Discotheek

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

Duurzame ontwikkeling

Een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

Erfdienstbaarheid

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

Gebouw

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

Gemeenschapsvoorziening

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

Gevel

Buitenmuur van een gebouw.

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.

Groendak

Dak dat volledig voorzien is van een substraatlaag of teelaarde en groen.

Groen-terreinindex (G/T)

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

Grootschalige detailhandel

Detailhandel met een netto handelsoppervlakte vanaf 1000m², of bruto van 1500m².

Handel

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

Handelsruimte

Ruimte waar handel wordt gedreven.

Hemelwater

Verzamelaan voor regen, sneeuw en hagel, met inbegrip van dooiwater.

Hoogstammige boom

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

Horeca(zaak)

Elke horeca-uitbating zoals gedefinieerd onder de NACE - BEL code 55 en 56 en handelszaken die in het bezit zijn van de nodige vergunningen om dranken en voedingswaren te laten nuttigen. Onder NACE - BEL wordt verstaan: de door het Nationaal Instituut van Statistiek vastgelegde lijst met codes waarin alle economische activiteiten gecatalogeerd worden.

Hotel

Toeristische logies die over ten minste vier kamers en/of accommodaties voor ten minste tien personen beschikt en een hotelvergunning bezit.

Inrichtingsstudie

Bijkomend inlichtingsdocument bij het aanvraagdossier voor een vergunning in een groter gebied waarvan de inrichting nog niet gedetailleerd is in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Insprong

Terugspringend bouwdeel ten opzichte van het gevelvlak of dakvlak.

Kantoor

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

Levendige plint

Het gelijkvloers van een gebouw dat aan de openbare weg grenst en dat aan de straatzijde een verblijfs-, horeca-, kantoor- of handelsruimte bevat met een raamopening aan de straatzijde zodat een regelmatig contact tussen de gebruiker(s) van het gebouw en de straat mogelijk is.

Maximale parkeernorm

Maximum aantal parkeerplaatsen dat aangelegd mag worden voor een bepaalde functie op een bepaalde locatie. Een maximumnorm staat in functie van het beperken van ongewenst autogebruik.

Minimale parkeernorm

Minimum aantal parkeerplaatsen dat aangelegd moet worden voor een bepaalde functie op een bepaalde locatie. Een minimumnorm staat in functie van het beperken van parkeeroverlast op straat.

Netto handelsoppervlakte = netto verkoopsoppervlakte

Winkeloppervlakte die publiek toegankelijk is en in gebruik is voor directe verkoop van goederen, inclusief verkoopoppervlakte in open lucht, kassa's en verkoopruimtes. De oppervlakte van een handelszaak, uitgezonderd de opslagruimten, de bureelruimten en de sociale ruimten.

Parkeervoorzieningen worden niet meegerekend tot de netto handelsoppervlakte.

De publiek toegankelijke delen van al dan niet overdekte buitenverkoop, de publiek toegankelijke delen van één accessoire kleinschalige kleinhandelszaak en ondersteunende horeca worden meegerekend bij de netto verkoopsoppervlakte.

Netto-vloeroppervlakte

De netto-vloeroppervlakte van een gebouw is de vloeroppervlakte gemeten tussen de begrenzendende bouwdelen. Ze wordt berekend als het verschil van de bruto-vloeroppervlakte en de constructie-oppervlakte.

Niet tot de netto-vloeroppervlakte behoren de vloeroppervlakten ingenomen door scheidingswanden.

Tot de netto-vloeroppervlakte moeten ook de oppervlakten worden gerekend ingenomen door deuropeningen, vensternissen, uitsparingen en nissen in de verticaal opgaande bouwdelen, indien zij groter zijn dan 0,5 m².

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.

Nutsvoorziening

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

Openbaar (adj)

Publiek toegankelijk en eigendom van een overheid.

Openbare weg

Elke weg die openstaat voor het openbaar verkeer.

Parkeernorm

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

Plint

Deel van een voorgevel ter hoogte van het gelijkvloers.

Profiel

Omtreklijn van een gebouw of bouwdeel, zoals deze zich aftekent tegen de lucht, of tekening van de verticale doorsnede van een gebouw.

Publiek (adj)

Voor iedereen toegankelijk.

Publiek domein

Ruimte, die voor iedereen toegankelijk is.

RWA (hemelwaterafvoer)

Leiding voor het afvoeren van hemelwater.

Tankstation

Station uitgerust met een installatie die bestaat uit pompen waaraan men brandstof voor voertuigen kan tanken; beschikt daarnaast vaak over een winkeltje waar snacks, drank, kranten en andere kleinigheden verkocht worden.

Terras

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

Terrein

Door kadastrale of andere grenzen bepaald stuk grond.

Uitkraging

Uitspringend bouwdeel, hoger dan het gelijkvloers. Een uitkraging wordt niet ondersteund en is bijgevolg niet verbonden met het maaiveld door muren en/of palen.

Uitsprong

Vooruitstekend bouwdeel ten opzichte van het gevelvlak of dakvlak.

Verdieping

Bouwlaag boven het gelijkvloers.

Voorgevel

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

Wadi

Voorziening voor de infiltratie van regenwater. Een wadi is een laagte waarin het regenwater zich kan verzamelen en in de bodem kan infiltreren. Meestal is een wadi beplant met gras of biezengras. Een wadi helpt verdroging van de bodem tegen te gaan, vormt een buffer bij overvloedige regenval en draagt bij tot de zuivering van het water.

Waterloop

Open natuurlijk of kunstmatig afvoersysteem voor hemelwater. Kan onder andere ook dienst doen als buffering en infiltratie van hemelwater naar grondwater.

Zone

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

RUP F_t_l_qrp_r

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Opgemaakt door de afdeling ruimte Antwerpen,

Filip Smits

regisseur stadsprojecten

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 04+. 7+0. / 4

Voor de stadssecretaris
bij machtiging van / juli 2014
de bestuurscoördinator

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

Katlijn Van der Veken

Rob Van de Velde

