

# GEMEENTE HEMIKSEM RUP HOGE WEG

Stedenbouwkundige voorschriften

Gemeente Hemiksem  
Sint-Bernardusabdij 1  
2620 Hemiksem

Sweco Belgium nv

Antwerpen, september 2019

## Verantwoording

**Titel** : GEMEENTE HEMIKSEM  
RUP HOGE WEG

**Subtitel** : Stedenbouwkundige voorschriften

**Projectnummer** : 1458

**Referentienummer** : 1458\_0001\_03\_def rup\_vs\_

**Revisie** : a

**Datum** : September 2019

**Auteur(s)** : Katrien Van den Bergh, Philippe Loomans, Kristien Mariën

**E-mail adres** : [katrien.vandenbergh@swecobelgium.be](mailto:katrien.vandenbergh@swecobelgium.be)

**Gecontroleerd door** : Jeroen Bastiaens

**Paraaf gecontroleerd** :

**Goedgekeurd door** : Katrien Van den Bergh

**Paraaf goedgekeurd** :

**Contact** : Sweco Belgium nv  
Posthofbrug 2-4, bus 1  
2600 Antwerpen  
T +32 3 808 10 96  
[info@swecobelgium.be](mailto:info@swecobelgium.be)  
[www.swecobelgium.be](http://www.swecobelgium.be)

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting

van 15/10/2019

Op bevel,

De Algemeen Directeur

De Voorzitter



Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner

Jeroen Bastiaens

Kathien Van den Bergh

## Inhoudsopgave

0	Algemeen .....	5
0.1	Definities en wijze van meten .....	5
0.2	Algemene bepalingen .....	6
0.2.1	Werken van algemeen belang .....	6
0.2.2	Contextuele inpassing .....	6
0.2.3	Gemeenschappelijk wonen .....	7
0.2.4	Warmtenet .....	7
0.2.5	Ondergrond .....	7
0.2.6	Groen .....	8
0.2.7	Verlichting .....	8
1	Art.1: zone voor waterbeheersingswerken .....	9
2	Art.2: parkzone .....	11
3	Art.3: zone voor wonen en zorg .....	13
4	Art.3.I: zone voor zorg en centrumfuncties .....	19
5	Art.3.II: zone voor wonen aan het park .....	23
6	Art.3.III: zone voor wonen aan de Schelde .....	27
7	Art.4.: zone voor wonen aan de Armenpoort .....	31
8	Art.5.: zone voor centrumfuncties en wonen aan de Heuvelstraat .....	37
9	Art.6: zone voor ecologie .....	41
10	Art.7: zone voor openbaar domein .....	43

## 0 Algemeen

### 0.1 Definities en wijze van meten

B/T-index:	de verhouding tussen de bruto bebouwingsoppervlakte en de totale grond oppervlakte van een zone.
Bestemming:	doeleinde van ruimtegebruik dat, met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld. Mogelijk te detailleren in één of meerdere hoofdbestemming(en) en één of meerdere nevenbestemming(en) waarbij laatstgenoemde(n) ondergeschikt is of zijn aan eerstgenoemde(n).
Bijgebouw:	gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat maar niet bedoeld is om de bestemmingen voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, e.d. die inherent verbonden zijn aan de bestemming.
Bouwhoogte:	de afstand tussen het hoogste peil op het maaiveld gemeten op de rooilijn of de ontworpen rooilijn en de bovenzijde van de kroonlijst, de goot of de dakrand, tenzij in de voorschriften expliciet anders vermeld.
Bouwlaag:	ruimte in een gebouw tussen twee opeenvolgende vloeren of tussen vloer en dak.
Bruto bebouwingsoppervlakte:	som van de bebouwde oppervlakte van de gebouwen en de constructies op het perceel.
Bruto vloeroppervlakte:	de som van de vloeroppervlakten van alle bovengrondse vloerniveaus van een gebouw of de som van de vloeroppervlakten op en boven het artificieel maaiveld van een gebouw.
Complementaire functie aan het wonen:	een bij de woonfunctie horende activiteit en dit ten behoeve van de bewoners van de woning. Een complementaire functie kan met andere woorden niet onafhankelijk van het wonen functioneren.
Gemeenschappelijk wonen:	Gemeenschappelijk wonen omvat verschillende woonvormen waarvan één of meerdere functies en/of ruimtes gedeeld worden. Kenmerkend voor deze manier van wonen is het vrijwillig engagement van meerdere gezinnen om in een gedeeld gebruik van één of meerdere gemeenschappelijke (buiten)ruimtes te voorzien en waarbij de bewoners de woongemeenschap zelf beheren. Gemeenschappelijke woonvormen kunnen verschillend van aard zijn zoals ondermeer co-housing, co-wonen, woongroepen, leefgemeenschappen, solidair wonen en Abbeyfields.
Groendak:	groendak is een dak waarvan de dakbedekking hoofdzakelijk bestaat uit levende planten.
Hoofdgebouw:	gebouw dat bedoeld is om de bestemming te herbergen en dat door zijn inplanting op de voorste bouwlijn als belangrijkste gebouw langs de straatkant wordt ervaren.
Leeflaag:	horizontale bodemafdichting met als doel om enerzijds contact met de bodemverontreinigingen te vermijden en anderzijds als bodemlaag voor beplanting en bebossing.

Natuurtechnische milieubouw:	onder natuurtechniek worden de handelingen verstaan die gericht zijn op het creëren, herstellen, ontwikkelen of handhaven van de levensvoorwaarden voor de inheemse flora, fauna en hun levensgemeenschappen in hun onderlinge samenhang. Onder milieubouw wordt het creëren van geschikte uitgangssituaties in functie van de natuurlijke fauna en flora verstaan.
Nevenbestemming:	een bestemming, anders dan de hoofdbestemming, die de hoofdbestemming niet in haar werking of verschijning mag bedreigen en nooit meer dan 49% van de bruto vloeroppervlakte mag bedragen.
Nokhoogte:	de afstand tussen het hoogste peil van het maaiveld op de verplichte bouwlijn of de zijgevellijn en de bovenzijde van de nok.
Perceel:	een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of aan een groep van eigenaars. Indien een volgebouwd kadastraal perceel begrensd wordt door één of meerdere kadastrale percelen van dezelfde eigenaar of groep van eigenaars en wanneer de percelen samen één functioneel geheel vormen, dan wordt dit geheel beschouwd als één perceel voor wat betreft de voorschriften over de maximale terreinbezetting en de plaatsing van de gebouwen ten opzichte van de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen.
Rooilijn:	grens tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen.
TAW:	Tweede Algemene Waterpassing
Tuindak:	Een tuindak is een dak dat de kenmerken heeft van een tuin.
Verhoogd of artificieel maaiveld:	een constructie die wordt aangebracht boven het maaiveld en de functies hiervan overneemt.
V/T-index:	de verhouding tussen de bruto vloeroppervlakte en de totale grondoppervlakte van een zone.
Woonenclave:	een samenhangend geheel van wooneenheden met een specifiek stedenbouwkundig kader, als een onderdeel van een groter geheel.

## 0.2 Algemene bepalingen

### 0.2.1 Werken van algemeen belang

De aanleg van groene en verharde openbare ruimte, nutsleidingen, noodzakelijke infrastructuur van openbaar nut en/of de oprichting van noodzakelijke constructies van openbaar nut wordt overal binnen het plangebied toegestaan. De noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen worden aangetoond en moet verantwoord worden bij de vergunningsaanvraag.

De inplanting, het uitzicht en het volume moet afgestemd zijn op de inrichtingsvoorschriften van de betreffende zone. De realisatie van werken van algemeen belang mag de bestemming van de betreffende zone niet hinderen.

### 0.2.2 Contextuele inpassing

Alle gebouwen moeten op een kwalitatieve wijze ingepast worden in de omgeving. Dit houdt in dat de bouwhoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaal en geleiding), de dakvorm (hoogte, dakhelling, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. In het bijzonder wordt ten aanzien van de aansluiting met bestaande bebouwing een harmonische overgang of een positief contrasterende overgang gerealiseerd.

Alle zichtbaar blijvende geveldelen moeten op een evenwaardige en representatieve wijze afgewerkt worden en dit zowel naar vormgeving als materiaalgebruik. Inzake materiaalgebruik is de keuze vrij voor zover de kleuren en de materialen de continuïteit in het straatbeeld en de omgeving ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze dient duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen. Gevelmaterialen op basis van kunststoffen (koolwaterstoffen) en composieten ervan zijn niet toegestaan.

Het is toegelaten om zonnepanelen, zonneboilers of andere alternatieve energievormen te integreren in of op het dakvlak. De maximale hoogte-opbouw van deze installaties op een plat dak bedraagt maximaal 1,00m op het dakvlak.

Dit voorschrift behandelt enkel vlakvormige constructies en elementen in het dakvlak zelf. Het is niet van toepassing op vrijstaande constructies of op andere constructies die energie opleveren.

#### 0.2.3 *Gemeenschappelijk wonen*

Gemeenschappelijke wonen is toegestaan.

#### 0.2.4 *Warmtenet*

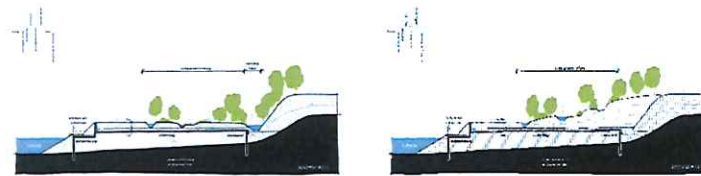
Binnen het plangebied geldt voor nieuwbouw of herbouw een aansluitverplichting op het warmtenet voor zover dit warmtenet gerealiseerd is of gerealiseerd zal zijn, uiterlijk op het moment van oplevering van het vergunningplichtige bouwwerk.

#### 0.2.5 *Ondergrond*

Bovenop de afdekking van de gesaneerde gronden moet een bodempakket voorzien worden als leeflaag. Er mag een glooiing voorzien worden. De dikte van het bodempakket is afhankelijk van het type begroeiing. Indien bomen aangeplant worden, dan is een dikte van minimum 3,00m vereist. Op andere plekken kan dit minder zijn, maar de dikte bedraagt nooit minder dan 1,50m. Wel geldt dit niet bij een afgewerkt saneringsprofiel waarbij volle grond zonder afdekking het bodemprofiel omvat. Aan de randen van de bestemmingszone dient steeds een overgang voorzien te worden in aansluiting met de bestaande maaiveldhoogte van de betreffende zone of de openbare weg.

Aan de randen van het gebied dient het maaiveld minstens aan te sluiten op het niveau van het aansluitend maaiveld.

De inrichtingstechnieken zijn steeds onderhoudsvriendelijk en technisch beheer(s)baar en zijn slechts toegelaten wanneer een diepe beworteling van hoogstammig groen en een natuurlijke bevoeding voor deze beplanting via de bodemlaag gegarandeerd wordt.



Saneringsplichtige werken aan de bodem zijn toegestaan.

Als een ondergrondse parking aanwezig is die ruimer is dan de voetafdruk van het gebouw dan moet een minimale leeflaag van 0,70m voorzien worden waarvan de bovenzijde van de leeflaag maximaal gelijk of onderaan aansluit op het peilniveau van het gebouw.

Het gehele gebied krijgt een afgewerkt saneringsprofiel dat verderop geldt als referentiehoogte. Aan de Scheldeboord heeft deze een maaiveldhoogte tussen de 7,00m en 7,50m TAW-peil. Aan het huidige talud ter hoogte van de Heuvelstraat heeft deze een maximale maaiveldhoogte van 10,00 m TAW.

*0.2.6 Groen*

In elk van de zones zijn, met uitzondering van private tuinen, enkel inheemse en streekeigen groensoorten toegestaan.

*0.2.7 Verlichting*

Lichtvervulling moet vermeden worden.



# 1 Art.1: zone voor waterbeheersingswerken

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Het betreft de zone langsheen de Schelde.</p>	<p style="text-align: center;"><i>Categorie van gebiedsaanduiding: 9° gemeenschaps- en nutsvoorzieningen</i></p> <p><b>ART. 1: ZONE VOOR WATERBEHEERSINGSWERKEN</b></p>
	<p><b><u>BESTEMMING:</u></b></p> <p>De zone is bestemd voor werken en handelingen in functie van waterbeheersing, natuurbeheer en infrastructuur voor langzaam verkeer.</p>
<p>Conform de provinciale studie Scheldeboorden is het wenselijk dat er langsheen de Schelde een groencorridor wordt gecreëerd. Dit zou volgens de studie kunnen bestaan uit een brede dijk met aan één of twee zijden een goed ontwikkelde groenstructuur, bestaande uit bv. een bloemrijke berm, afgewisseld met struweel, houtkanten, bomenrijen, waterpartijen, enz. Het is van belang dat deze verbinding een continu karakter heeft.</p> <p>Het is bijgevolg de bedoeling dat de bestaande (op te hogen) waterkeringsmuur geïntegreerd wordt in een natuurlijk talud. Naast een natuurlijke of ecologische betekenis biedt deze talud ook landschappelijk een belangrijke meerwaarde in het verderzetten van het landschap. Ook vanuit toeristisch-recreatief oogpunt kan deze groene talud een belangrijke hefboom vormen. Om dit te bewerkstelligen is enkel passief gebruik aangewezen.</p> <p>Op de dienstweg of het jaagpad worden fietsers en voetgangers gedoogd.. De jaagpaden zijn in de eerste plaats dienstwegen die van functioneel belang zijn voor het beheer en de exploitatie van de waterweg. Het jaagpad wordt momenteel nog</p>	<p><b><u>INRICHTING:</u></b></p> <p>De zone wordt ingericht in functie van waterbeheersing en in functie van natuur en natuurontwikkeling. Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, de instandhouding, het herstel, de inrichting en het beheer van de waterloop, de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten.</p> <p>Binnen deze zone zijn alle vormen van bebouwing en verharding verboden, met uitzondering van de realisatie van een dienstweg, van een (al dan niet vrijliggend) fietspad en van waterbouwkundige constructies in functie van het waterbeheer van het achterliggende bouwterrein en/of de Schelde.</p>

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>omgeleid door de aanwezigheid van bedrijfsactiviteiten langs de Schelde om ter hoogte van de Armenpoort aan te sluiten op de Nijverheidsstraat. Eens het jaagpad langs de Schelde gerealiseerd is, vervalt deze doorgang.</p> <p>De pleinfunctie is indicatief aangeduid. Dit betekent dat de locatie nog niet vastligt, maar in functie van de gewenste ontwikkeling kan bepaald worden. Het is de bedoeling dat het plein, dat in hoofdzaak in de aangrenzende zone (zone voor wonen aan de Schelde (art. 3.III)) wordt gerealiseerd, kan doorlopen in deze zone om op die manier de diverse recreatieve troeven te kunnen benutten.</p> <p>Herbouw of nieuwbouw zijn aldus niet toegestaan. De bestaande bebouwing aan de Armenpoort verdwijnt op termijn. Dit is gekoppeld aan de ontwikkelingsmogelijkheden voor wonen in de zone voor wonen aan de Armenpoort (art. 4).</p> <p>De Schelde vormt een belangrijke trekcorridor voor onder andere vleermuizen. Om die reden zijn meer specifieke randvoorwaarden inzake verlichting noodzakelijk. De aangepaste armaturen zijn full cutoff-armaturen. Lichtkleur en spectrum zijn zodanig dat deze een minimale verstoring veroorzaken volgens de meest recente wetenschappelijke inzichten.</p>	<p>De wegnis die het jaagpad richting Schelle verbindt met de Nijverheidsstraat is tijdelijk bestemd voor dienstverkeer van en naar het jaagpad langs de Schelde. Deze bestemming vervalt van zodra de verbinding voor langzaam verkeer en diensten langs de Schelde is gerealiseerd.</p> <p>Specifiek voor pleinfrastructuur, zoals indicatief aangeduid op het plan met pleinfunctie, kan in deze zone verharding aangebracht worden.</p> <p>Alle onderhouds-, instandhoudings- en renovatiewerken aan bestaande verhardingen en constructies zijn toegelaten.</p> <p>Enkel de noodzakelijke verlichting is toegestaan voor zover deze wegstraalt van de Schelde en voorzien is van aangepaste armaturen.</p>
	<p><b><u>BEHEER EN BELEID:</u></b></p> <p>De zone wordt beheerd door de bevoegde diensten.</p>

## 2 Art.2: parkzone

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Het betreft een strook in het noorden van het plangebied, bestemd als 'zone voor buffer' volgens het RUP Scheldeboord, en het gebied ten zuiden van het woongebied ter hoogte van de Armenpoort aansluitend aan het abdijpark. Het noordelijke gedeelte heeft de ambitie om voorliggend plangebied en het plangebied van het RUP Scheldeboord ruimtelijk en functioneel aan elkaar te koppelen.</p>	<p style="text-align: right;"><i>Categorie van gebiedsaanduiding: 6° overig groen</i></p> <p><b>ART. 2: Parkzone</b></p>
<p>Naast de realisatie van een park is ook natuurontwikkeling toegestaan. Dit betekent dat de bouw van een ecoduct in de meest noordelijke deelzone mogelijk is. Dit ecoduct, eventueel gecombineerd met een fiets- en wandelpad, zou de ecologische zones in het RUP Scheldeboord en in voorliggend RUP onderling met elkaar kunnen verbinden.</p>	<p><b><u>BESTEMMING:</u></b></p> <p>De zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park. Het gebied heeft ook een sociaal-maatschappelijke functie.</p> <p>Natuurontwikkeling en -behoud, bosbouw, landschapszorg, waterbeheersing en recreatie zijn nevensgeschikte functies.</p>
<p>Om de koppelfunctie waar te maken dient de inrichting van het park aan te sluiten met de ecologische zone binnen voorliggend plangebied, maar ook met de ecologische zone binnen het RUP Scheldeboord.</p>	<p><b><u>INRICHTING:</u></b></p> <p>Met uitzondering van het oprichten van gebouwen en constructies zijn alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming toegelaten.</p> <p>De meest noordelijke deelzone moet landschappelijk en ecologisch één geheel vormen met de zone voor ecologie (art.6).</p>

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Onder kleinschalige infrastructuur worden onder meer toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, informatieborden, ecoducten en wegafsluitingen begrepen.</p> <p>Lichtkleur en spectrum van de aangepaste armaturen zijn zodanig dat deze een minimale verstoring veroorzaken volgens de meest recente wetenschappelijke inzichten.</p>	<p>In uitzondering van het onbebouwd karakter zijn volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het aanleggen, herstellen, heraanleggen of verplaatsen van verharde of niet-verharde paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;</li> <li>• Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied of bepaalde delen van het gebied.</li> </ul> <p>Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het behoud en het herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;</li> <li>• Het behoud en het herstel van de structuurkenmerken, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie van rivier- en beekvalleien;</li> <li>• Het beheersen van overstromingen en het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde zones, zowel in als buiten het plangebied van het RUP;</li> <li>• Het beveiligen van gebouwen en constructies tegen overstromingen en wateroverlast.</li> <li>• Beperkte mogelijkheden voor natuurbeheer en kleinschalige shelters en hokken ( maximum oppervlakte van 12m<sup>2</sup>) voor weide dieren in functie van natuurbeheer.</li> </ul> <p>Bovenstaande werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p> <p>Enkel de noodzakelijke verlichting is toegestaan voor zover deze voorzien is van aangepaste armaturen.</p>
	<p><b><u>BEHEER EN BELEID:</u></b></p> <p>De zone wordt beheerd door de gemeente.</p>

### 3 Art.3: zone voor wonen en zorg

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>De zone omvat meerdere deelzones die diverse types van wonen en zorg omvatten. In dit hoofdstuk worden de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen die voor elk van deze deelzones van toepassing zijn. De specifieke stedenbouwkundige voorschriften komen er na per specifieke zone aan bod.</p>	<p style="text-align: right;"><i>Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen</i></p> <p><b>ART. 3: Zone voor wonen en zorg</b></p>
<p>Mogelijke gemeenschapsvoorzieningen zijn scholen, kinderopvang en andere sociale gemeenschapsfuncties.</p> <p>In de specifieke zone wordt verduidelijkt waar wonen is toegestaan met welke aan het wonen verwante voorzieningen.</p> <p>Indien blijkt dat de vraag voor kleinhandel ondermaats is en om leegstand tegen te gaan, kan een aandeel van de voorziene oppervlakte van kleinhandel, horeca en/of kantoren omgezet worden in woontiteiten.</p>	<p><b>BESTEMMING:</b></p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen met aanverwante voorzieningen zijn toegestaan.</p> <p>Indien binnen de zone voor wonen aan het park (art.3.II) en de zone voor wonen aan de Schelde (art.3.III) een deel van buurtgebonden kleinhandel, horeca en/of kantoren (als aan het wonen verwante voorzieningen) niet kan uitgevoerd worden is het mogelijk tot maximaal 2.500 m<sup>2</sup> om te zetten naar maximum 25 woningen of in verrekening per 100 m<sup>2</sup> één woontiteit om te zetten en dit met een maximum van 4 woontiteiten per deelzone.</p>

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Voor de bebouwing aan de Schelde bedraagt de referentiehoogte 11,00m TAW.</p> <p>De groenassen vallen samen met belangrijke zichtassen richting de Schelde. Het voorzien van de groenassen zorgt er voor dat er geen lint van woningen kan gerealiseerd worden langsheen een waterloop. Dit beantwoord één van de doelstellingen uit het GRS.</p>	<p><b>INRICHTING:</b></p> <p><b>Type woningen</b></p> <p>In de gehele zone zijn één- en meergezinswoningen alsook diverse vormen van gemeenschappelijk wonen toegelaten. Bij de ééngezinswoningen is enkel gesloten of gegroepeerde bebouwing toegelaten.</p> <p>Vormen van gemeenschapswonen kunnen enkel indien de benodigde oppervlakte beschikbaar is en voldaan is aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gemeenschapswonen op één kadastraal perceel.</li> <li>• eigendomsstructuur onder de vorm van een gemeenschap van eigenaars</li> <li>• per woonentiteit minimaal 150m<sup>2</sup> en maximaal 400m<sup>2</sup> terreinoppervlakte</li> <li>• minimale oppervlakte van 50m<sup>2</sup> voor een gemeenschappelijke polyvalente ruimte en/of gedeelde leefruimte. Vanaf 10 wooneenheden is deze ruimte minimaal 100 m<sup>2</sup> groot.</li> <li>• gemeenschappelijke buitenruimte met een minimale oppervlakte van 60 m<sup>2</sup>per woonentiteit.</li> <li>• parkeervoorzieningen zijn geclusterd</li> </ul> <p><b>Bebouwing</b></p> <p>Ondergrondse niveaus (parkeerruimte, bergingen, technische lokalen) en dekniveaus maken geen deel uit van de maximaal toegelaten bouwhoogte.</p> <p><b>Niet bebouwde ruimte</b></p> <p>De niet bebouwde ruimte wordt ingericht als tuinzone of als publieke ruimte. Ook de aangeduide 'groenassen' kunnen niet bebouwd worden. De groenassen zijn, zoals weergegeven op het grafisch plan, gemiddeld 25,00m breed. Deze assen worden groen aangelegd en zorgen voor openheid om een zicht te creëren op het achterliggende gebied. Ter hoogte van de indicatief aangeduide pleinfuncties kunnen verhardingen voorzien worden in functie van pleininrichting en verkeersontsluiting. Dit welis-</p>

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Daar de bebouwde ruimte per deelzone verdichte plekken omvat, is het noodzakelijk om de architecturale en landschappelijke kwaliteiten van de plek te waarborgen. Enkel daardoor kan een hoogstaande woon-en leefkwaliteit gegarandeerd worden. Dit kan door de beeldkwaliteitsaspecten vast te leggen en te motiveren in een richtingsstudie die wordt toegevoegd aan de vergunningsaanvraag.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>De visie op de mogelijke ontwikkeling van de zone kan bekeken worden in bijhorende toelichtingsnota.</p> <p>Met de bestaande inrichtingsstudie wordt de inrichtingsstudie bedoeld die bij de meest recente vergunningsaanvraag is ingediend.</p> <p>Bij de opmaak van een inrichtingsstudie per deelzone (die gefaseerd kunnen ontwikkeld worden) worden de nodige verantwoordingen inzake mobiliteit gevraagd. Op die manier dient de verkeerssituatie onder controle gehouden te worden en kan monitoring plaatsvinden.</p> <p>Aangaande de gewenste terreinbezetting en bouwdichtheid dient een duidelijke berekening te worden toegevoegd om dit te staven.</p>	<p>waar binnen een groen kader dat de continuïteit vanuit de groenas verzekert. Voor de ontsluitingswegen die de (deel)zones met elkaar verbinden kunnen de 'groenassen' gedwarst worden. Dit over maximaal 2 plekken op de grens met de deelzones.</p> <p>De beplanting van de groenassen dient transparant te zijn om de zichtbaarheid niet te hypothekeren.</p> <p><b>Beeldkwaliteitsaspecten</b></p> <p>Per specifieke zone en deelzone moet een globale inrichtingsstudie (beeldkwaliteitsplan) opgesteld worden.</p> <p>In deze inrichtingsstudie dienen volgende kwalitatieve bepalingen te worden gemotiveerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ een verantwoorde inpassing van de (woon)ontwikkeling in haar context;</li> <li>◦ een optimale wisselwerking tussen de verschillende functies en activiteiten; met specifiek de relatie tussen de nieuw te bebouwen ruimte en de bestaande gebouwen en constructies;</li> <li>◦ een optimale verdeling tussen wonen en aan het wonen verwante voorzieningen;</li> <li>◦ de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>◦ de beperkte of aanvaardbare invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>◦ een gepaste ontsluiting voorzien voor de ontwikkeling van de verschillende deelzones</li> <li>◦ een beperkte toegankelijkheid van het gebied voor gemotoriseerd verkeer ten behoeve van de realisatie van een autoluwe ontwikkeling;</li> <li>◦ een optimale toegankelijkheid van het gebied voor fietsers en voetgangers;</li> <li>◦ het verzekeren van de toegankelijkheid voor hulpdiensten;</li> <li>◦ de gewenste terreinbezetting en bouwdichtheid en een zuinig ruimtegebruik;</li> <li>◦ een gevarieerd beeld, met geleiding en transparantie in de bebouwing;</li> <li>◦ een doordachte beeldkwaliteit en een passende identiteit;</li> <li>◦ het voorzien van een autoluwe gebied met voldoende parkeervoorzieningen voor de diverse vervoersmodi, en dit zowel voor de bewoning in het gebied alsook voor alle andere functies en activiteiten;</li> <li>◦ het rekening houden met de aspecten van privacy, lichten en zichten;</li> <li>◦ de fasering in ontwikkeling.</li> </ul> <p>De globale inrichtingsstudie dient te worden opgemaakt bij de vergunningsaanvraag voor één of meerdere hoofdgebouwen. Voor vergunningsaanvragen die louter strekken tot een functiewijziging of</p>

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>De organisatie van de verkeersstructuur in het gebied van en naar de bestaande verkeersomgeving is bepalend naar de ontsluitingsmogelijkheden en de doorstroming. Om te vermijden dat de gehele ontwikkeling van de site leidt tot structurele verkeersproblemen naar doorstroming moet een hoogwaardige verkeerscirculatie voor alle verkeersgebruikers in plan gezet worden.</p> <p>Op de site is het streefdoel om tot een verkeersarm karakter te komen in het hart van de site. De ontsluiting van de deelzones geschiedt dus in de rand van het gebied.</p> <p>De ontsluiting is indicatief aangeduid zodat ze in functie van de gewenste ontwikkeling van het gebied bepaald kunnen worden.</p> <p>De organisatie van de parkeerfunctie is geënt op de ontsluiting van het gebied.</p> <p>De geldende gemeentelijke parkeerverordening is van toepassing.</p> <p>De gehele verkeerskundig afwikkeling van het plangebied is gebaseerd op <b>de ontsluitingswegen</b>. Deze ontsluiten iedere deelzone en zijn in eerste instantie derwijze ingericht dat de verkeersveiligheid gegarandeerd is. Hier primeert een verkeersveilige inrichting waarbij een wegenisprofiel vereist is voor gemengd verkeer.</p>	<p>aanvragen die geen wijziging inhoudt van de bebouwde en niet bebouwde ruimte of van de verhouding van het bouwvolume is de opmaak van een inrichtingsstudie niet vereist. Ook bij een verguningsaanvraag voor een bijgebouw is een inrichtingsstudie niet vereist.</p> <p><b>Ontsluiting</b></p> <p>De ontsluiting van het gebied organiseert zich vanuit de rand naar het centrale gedeelte van het plangebied. Volgende indicatieve ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer ten aanzien van de bestaande verbindingstraten zijn opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ontsluiting via de Steenbakkerijstraat</li> <li>• ontsluiting aan de Heuvelstraat aansluitend op het perceel ( Afd 0/ sect C/ 263 G, Heuvelstraat 160)</li> <li>• ontsluiting in het verlengde van de Delvauxstraat</li> <li>• ontsluiting naar de Nijverheidstraat ter hoogte van de Armenpoort</li> </ul> <p><b>Parkeren</b></p> <p>De parkeerplaatsen worden hetzij ondergronds hetzij in pandig georganiseerd. Lokaal kunnen per deelzone maximaal 2 kleinschalige publieke parkings, met maximaal 10 staanplaatsen per parkeerruimte, ingericht worden op het openbaar domein.</p> <p>De parkeerplaatsen worden maximaal gemeenschappelijk gebruikt.</p> <p><b>Openbaar domein</b></p> <p><i>Ontsluitingswegen</i></p> <p>De ontsluitingswegen zijn per deelzone beperkt tot het strikt noodzakelijke.</p>



RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Enkel indien de verkeersveiligheid dit vereist kan een gescheiden wegenisprofiel voorzien worden.</p> <p>Op de ontsluitingswegen takken de <b>woonstraten</b> aan die de verbinding leggen met de woongebouwen, woningen en andere voorzieningen. De inrichting van een woonstraat is deze van een woonerf waarbij de voetganger en fietser voorrang hebben op het gemotoriseerd verkeer. Het betreft auto-arme wegen in de wijk. Gezien het auto-arm karakter moet het wegenisprofiel voor autoverkeer in 1 richting geschieden. De wegenis is, door hun beperkte rooilijn- en wegenisbreedte in eerste instantie ontworpen voor voetgangers en fietsers. In doodlopende straten is 2 richtingsverkeer toegelaten waarbij de inrichting van het woonerfprofiel sterk verkeersleefbaar karakter heeft.</p> <p>Om de woon- en leefkwaliteit binnen het geheel van een deelzone te garanderen en de wisselwerking tussen de bebouwde zones en het openbaar domein te optimaliseren is het aangewezen in de deelzones pleinruimtes en groene plekken onder te brengen die het publiek gebruik van het openbaar domein versterken.</p>	<p><i>De woonstraten</i></p> <p>De bouwprojecten, woongebouwen en ééngezinwoningen zijn in eerste instantie enkel toegankelijk via een woonstraat. De woonstraten zijn ingericht als woonerf.</p> <p><i>Pleinen</i></p> <p>Binnen iedere (deel)zone moet het openbaar domein, naast de wegenis, ook ingericht worden met kleinschalige publieke en groene ruimten op lokaal niveau.</p>
<p>Het opzet is om de woonontwikkelingen van noord naar zuid te realiseren. Concreet betekent dit dat aan Scheldeboorden gestart wordt en aan de Nijverheidsstraat geëindigd wordt. Deze fasering volgt de afspraken inzake sanering. Wel bestaat een bepaalde fase uit meerdere deelzones die hetzij in de 'zone voor wonen aan het park' hetzij in de 'zone voor wonen aan de Schelde' gelegen zijn. Het opzet is dat deze nagenoeg gelijktijdig ontwikkeld worden. De timing van de volgende fase is immers afhankelijk van de ontwikkeling die laatst start.</p>	<p><b><u>BEHEER EN BELEID:</u></b></p> <p>De ontwikkeling gebeurt gefaseerd. De vooropgestelde 'fasering' wordt op het grafisch plan weergegeven. Fase I moet eerst gerealiseerd worden. De werken van fase II kunnen ten vroegste 5 jaar na start van de werken in fase I starten. De werken van fase III kunnen ten vroegste 5 jaar na start van de werken in fase II starten. De fases bestaan telkens uit 2 of meer deelzones. De timing die bepalend is voor de fasering is de timing van de deelzone die laatst gerealiseerd wordt.</p>

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>De realisatie van de woonontwikkelingen loopt parallel met de aanleg van de zone voor ecologie. Het opzet is dat wanneer de woningen gerealiseerd zijn, de aanliggende zone voor ecologie ook af is.</p> <p>Hoe sneller de ecologische zone wordt gerealiseerd, hoe beter. Het is dus perfect mogelijk dat het park ineens in zijn totaliteit wordt aangelegd. Omgekeerd is de realisatie van de woonprojecten wel afhankelijk van de aanleg van de ecologische zone.</p>	<p>Iedere deelzone kan maar ontwikkeld worden indien voorafgaandelijk aan de vergunningsaanvraag of gelijktijdig met de vergunningsaanvraag de nodige weginfrastructuur gerealiseerd is rechtstreeks aansluitend op de openbare wegenis.</p> <p>Per deelzone dient binnen het jaar na de start van de werken zowel de 'groenas' als de 'ecologische strook' te zijn aangelegd.</p> <p>De aanleg van het deel van de 'zone voor ecologie', die binnen dezelfde fasering is gelegen, dient aan te vangen bij de start van de werken van de deelzone die eerst ontwikkeld wordt binnen dezelfde fasering. Bovendien dient het park gerealiseerd te zijn uiterlijk twee jaar na aanvang van de aanlegwerken. Ook mag de 'zone voor ecologie' sneller gerealiseerd worden; deze is niet afhankelijk van de realisatie van de woningen.</p>

## 4 Art.3.1: zone voor zorg en centrumfuncties

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Tot de zone behoort het gebied parallel met de Heuvelstraat dat centraal gelegen is aan een pleinfunctie. Het gebied wordt aan beide zijden gekenmerkt door een groenas, loodrecht vertrekkend vanaf de Heuvelstraat tot aan de Scheldeoever.</p>	<p style="text-align: right;"><i>Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen</i></p> <p><b>ART. 3.1: zone voor zorg en centrumfuncties</b></p>
<p>In deze zone wordt een woonzorgproject voorzien dat als landmark op de as van de Heuvelstraat de nieuwe woonwijk aankondigt. Het betreft infrastructuur die het algemeen belang dient gezien de zorgfunctie. Dit grootschalig project sluit aan op een bovenlokale verkeersader en is daardoor gunstig gelokaliseerd. Tevens staat het opleggen van andere functies bij het woonzorgproject garant voor de nodige levendigheid en centraliteit in het gebied. Ze ondersteunen eveneens de zorgfunctie. Daarom is het vereist om op het gelijkvloers niveau een levendige plint onder te brengen van handels- en/of horecafuncties die de relatie tussen de publieke ruimte en het bebouwde weefsel versterkt.</p>	<p><b><u>BESTEMMING:</u></b></p> <p>De zone is bestemd voor openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen voor zorg en aanverwante voorzieningen. Onder deze aanverwante voorzieningen (nevenfuncties) wordt begrepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• buurtgebonden kleinhandel</li> <li>• horeca</li> <li>• kantoren en diensten</li> <li>• openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten</li> <li>• socio-culturele voorzieningen</li> </ul> <p>Minimum 750m<sup>2</sup> van de gelijkvloerse oppervlakte dient verplicht met aanverwante functies te worden ingericht. Deze aanverwante voorzieningen worden bovendien aan de op het plan aangeduide 'pleinfunctie' en aansluitend aan de Heuvelstraat te worden ondergebracht. Voor het overige worden op het gelijkvloers de diverse onthaalfuncties van de hoofdbestemming ondergebracht.</p>

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Het aantal plaatsen kan gerealiseerd worden in de vorm van bedden in het geval van een rustoord of in de vorm van assistentiewoningen.</p> <p>De inplanting wordt gemotiveerd vanuit de bestaande ruimtelijke context. Het behoud van de bouwlijn wordt beoordeeld op basis van de resultaten van de verkeerstellingen. Er wordt met andere woorden gekeken of een aangepaste kruispuntinrichting nodig/noodzakelijk is rekening houdende met de huidige en toekomstige verkeersbewegingen.</p> <p>Het verruimen van de bouwhoogte kan toegestaan worden voor zover dit op een stedenbouwkundig en architecturaal verantwoorde wijze gebeurt.</p>	<p><b>INRICHTING:</b></p> <p><b>Dichtheid</b></p> <p>Binnen het woonzorgproject zijn maximaal 167 plaatsen of woonzorgentiteiten toegestaan.</p> <p><b>Inplanting</b></p> <p>Ter hoogte van de Heuvelstraat wordt de bebouwing minimaal op de rooilijn ingepland. Aan de pleinfunctie sluit de bouwlijn aan op de openbare wegenis.</p> <p><b>Bebouwing</b></p> <p>Maximaal 3 volwaardige bouwlagen zijn toegestaan. Bijkomend is een 4<sup>e</sup> beperkte bouwlaag toegelaten. De oppervlakte van de vierde bouwlaag bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag. De achtergevel van deze bouwlaag stemt overeen met deze van de onderliggende bouwlaag. Ook dient de beperkte bouwlaag over een gelede opbouw te beschikken.</p> <p>Ter hoogte van het plein is voor het woonzorgcomplex een torenaccent toegestaan dat plaatselijk uit maximaal 5 bouwlagen bestaat. De bouwdiepte bedraagt maximaal 18,00m op alle verdiepingen.</p> <p>De gevels van de gebouwen die gericht zijn naar de op het plan indicatief aangeduide 'pleinfunctie' dienen op een architecturaal hoogstaande wijze te worden vorm gegeven om effectief als pleinvand te kunnen functioneren.</p>

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Het hoogstammig groen doorbreekt het versteende karakter van de omgeving. De binnentuin van het woonzorgcentrum garandeert een optimale leefkwaliteit.</p> <p>De aanduiding van de pleinfunctie is indicatief. Dit betekent dat de exacte locatie niet vastligt en in functie van de gewenste ontwikkeling kan bepaald worden. Het plein moet als een balkon fungeren. Vanop die plek is er namelijk een mooi overzicht op het gebied en in de richting van de Schelde mogelijk. Dit plein ligt op de zichtas naar de Schelde waar eveneens een plein is aangeduid. De ontsluiting alsook de toelevering voor de aanverwante functies kan voorzien worden op het openbaar domein maar is ondergeschikt aan de inrichting van het plein.</p> <p>Bij de invulling van de groenas met minimaal 40% groen is de aanleg van verharding in functie van een ontsluitingsweg niet inbegrepen.</p>	<p><b>Niet bebouwde ruimte</b></p> <p>De niet bebouwde ruimte wordt ingericht als tuinzone of als publieke ruimte. Enkel de noodzakelijke verhardingen voor het verlenen van toegang tot de gebouwen, tuinpaden en terrassen zijn toegelaten.</p> <p>Hoogstammig groen voor de pleinfunctie is vereist.</p> <p>Bij het woonzorgcomplex moet een binnentuin voorzien worden met groenaanplantingen. Deze binnentuin heeft een breedte die minimaal gelijk is aan de bouwhoogte.</p> <p><b>In overdruk aangeduide 'pleinfunctie'</b></p> <p>Aan de zuidzijde van de zone dient in het verlengde van de Delvauxstraat een plein te worden aangelegd. Het plein wordt omgeven door bebouwingswanden en heeft een minimale oppervlakte van 1.200m<sup>2</sup>.</p> <p>De ontsluiting van de site kan via de pleinruimte naar de Delvauxstraat verlopen.</p> <p><b>Afsluitingen</b></p> <p>Afsluitingen zijn enkel toegelaten in de vorm van levende hagen al dan niet versterkt met draad.</p> <p><b>Parkeren</b></p> <p>Voor het woonzorgproject moet het parkeren opgevangen worden ondergronds in het project. Voor de pleinfunctie is de mogelijkheid tot parkeren beperkt tot de inrichting langsheen het straatgedeelte van de ontsluitingsweg.</p> <p>Aan de noordkant kan een kleinschalige publieke parkeerfunctie opgenomen worden in de 'groenas' voor zover de groenas uit minimum 40% aan groen bestaat.</p>

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>De achterliggende bestemmingszones art.3.II en 3.III hebben deels hun ontsluiting via de Heuvelstraat. In het plangebied staan mogelijke ontsluitingspunten opgenomen van en naar de Heuvelstraat.</p>	<p><b>Ontsluiting</b></p> <p>Aan respectievelijk de noord- en zuidzijde van de zone is indicatief een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer aangeduid. Enkel één hoofdontsluiting kan aangewend worden voor de gedeeltelijke afwikkeling van het verkeer op de site. Ondergeschikt kan bijkomend een secundaire ontsluiting worden voorzien voor het woonzorgproject zelf.</p>

## 5 Art.3.II: zone voor wonen aan het park

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING\$	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Tot de zone behoort het gebied dat gelegen is tussen de hoger gelegen bebouwing aan de Heuvelstraat en de centraal gelegen ecologische parkzone. Het gebied wordt ingedeeld in drie zones die van elkaar gescheiden worden telkens door een groenas.</p>	<p style="text-align: right;"><i>Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen</i></p> <p><b>ART. 3.II: zone voor wonen aan het park</b></p>
<p>Nuts- en gemeenschapsvoorzieningen zijn in combinatie met woonfunctie toegestaan. Dit betekent dat een schoolgebouw kan opgericht worden binnen deze zone. Deze is lokaal georiënteerd. Het inbrengen van dergelijke functie kan versterkend werken en de mobiliteitseffecten milderden gezien de ligging in het woongebied.</p>	<p><b>BESTEMMING:</b></p> <p>De zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante voorzieningen.</p> <p>Onder de aan het wonen verwante voorzieningen (nevenfuncties) wordt begrepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kantoren en diensten</li> <li>• openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen</li> <li>• openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten</li> <li>• socio-culturele voorzieningen</li> </ul> <p>Voor ééngezinswoningen zijn de aanverwante activiteiten op het gelijkvloers toegelaten. Minstens 50% van de bruto vloeroppervlakte van het gelijkvloers heeft een woonfunctie.</p> <p>Kantoren voor vrije beroepen of kleinschalige dienstverlening zijn eveneens toegelaten als nevenfunctie aan het wonen op de verdiepingen van meergezinswoningen, op voorwaarde dat per meergezinswoning de woonfunctie een grotere vloeroppervlakte beslaat dan de nevenfunctie en voor zover de draagkracht van de buurt niet overschreden wordt.</p>

RUMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING\$	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Om tot een gebalanceerde bebouwing aan de Scheldelboord te komen is de dichtheid per deelzone vastgelegd door het maximaal aantal entiteiten vast te leggen.</p>	<p><b>INRICHTING:</b></p> <p><b>Dichtheid</b></p> <p>In deze zone zijn maximaal 138 woontiteiten toegestaan. Dit aantal wordt als volgt tussen de verschillende deelzones verdeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deelzone A: maximaal 34 entiteiten</li> <li>• Deelzone B: maximaal 45 entiteiten</li> <li>• Deelzone C: maximaal 59 entiteiten</li> </ul> <p><b>Implanting</b></p> <p>De afstand tot de aangeduide 'groenas' bedraagt minstens 5,00m voor bebouwing.</p> <p>Bij ééngesinswoningen wordt achter de achtergevel een bouwrijpe tuinzone gerespecteerd van minimum 10,00m. Indien bijgebouwen worden opgericht in de tuinzone dan bedraagt de diepte van de tuinzone minimum 15,00m.</p> <p><b>Type woningen</b></p> <p>Minimaal 80% van de woontiteiten binnen de zone zijn grondgebonden ééngesinswoningen.</p> <p><b>Bebouwing</b></p> <p>De ééngesinswoningen bestaan uit maximaal 3 bouwlagen, de meergesinswoningen uit maximaal 4 bouwlagen. Gebouwen met hellend dak kunnen enkel toegestaan worden in een samenhangend geheel bij een groep van rijwoningen, clusters of woonkorrels.</p>
<p>Het merendeel van de woningen dienen ééngesinswoningen te zijn. De gesloten bebouwing kan vorm gegeven worden door rijwoningen, clusters of woonkorrels van aan elkaar gekoppelde woontiteiten.</p>	



RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING\$	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Het talud doorsnijdt het gebied als een landschappelijke lijn en maakt de overgang maakt tussen het lager gelegen plangebied en het hoger gelegen gedeelte aan de Heuvelstraat. Tevens geschiedt de afwatering van kwelwaters via een waterloop aan de voet van het talud en voedt dit de meer noordelijk gelegen natuurlijke vijver in het park. Om de overgang tussen de te bebouwen zones mogelijk te maken is hier een landschappelijke overgang vereist die de fysieke barrière te niet doet.</p>	<p>De maximale lengte van aanéengesloten gevels voor ééngezinswoningen of in combinatie met meergezinswoningen bedraagt maximaal 64,00m.</p> <p>De bouwdiepte van ééngezinswoningen bedraagt maximaal 17,00m op het gelijkvloers en 13,00m op de overige verdiepingen. De bouwdiepte van meergezinswoningen bedraagt maximaal 15,00m. Voor vrijstaande meergezinswoningen met 5 woonentiteiten of meer per vloerniveau bedraagt de maximale bouwdiepte 22,00m.</p> <p>Vormen van gemeenschapswonen kenmerken zich hier door een clustering van bebouwing rond of aan een open en groene gemeenschapsruimte met een bouwprofiel dat correleert aan een ééngezinswoning.</p> <p>In geval van een meergezinswoning moet er minstens 4m<sup>2</sup> gesloten bergruimte voorzien worden per wooneenheid.</p> <p>Het oprichten van een bijgebouw in de vorm van onder meer bergplaatsen en/of garages is enkel toegelaten in geval van een ééngezinswoning. Ze hebben een gemeenschappelijke oppervlakte van maximaal 30m<sup>2</sup> per wooneenheid.</p> <p>De vormgeving van een eventueel schoolgebouw is vrij voor zover het volume is ingepast in de omgeving en de nodige geleding is voorzien in het gebouw.</p> <p><b>Niet bebouwde ruimte</b></p> <p>Ten aanzien van de zone voor centrumfuncties en wonen aan de Heuvelstraat (art.5), bevindt zich het talud met waterloop dat als landschappelijke lijn behouden moet blijven.</p>

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING\$	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Lichtkleur en spectrum van de aangepaste armaturen zijn zodanig dat deze een minimale verstoring veroorzaken volgens de meest recente wetenschappelijke inzichten.</p>	<p><b>Ecologische strook</b></p> <p>De aangeduide ecologische strook is 25,00m breed. Deze zone dient voor minimaal 50% te worden aangelegd op dezelfde wijze als de zone voor ecologie (art. 6) en dient hier ruimtelijk en functioneel een geheel mee te vormen. Enkel de noodzakelijke verlichting is toegestaan voor zover deze voorzien is van aangepaste armaturen.</p> <p><b>Afsluitingen</b></p> <p>Afsluitingen zijn enkel toegelaten in de vorm van levende hagen al dan niet versterkt met draad. Vanwege privacy-redenen aan de woning kan in de achtertuin vanaf de achtergevel over maximaal 4,00m diepte op de perceelsgrens een houten schermafsluiting of een stenen muur in gevelmetselwerk of bepleisterd opgetrokken worden. Dit met een maximale hoogte van 2,00m.</p>
<p>Voor de fasering wordt verwezen naar art.3 hierboven.</p>	<p><b><u>BEHEER EN BELEID:</u></b></p> <p>De deeizones A, B en C kunnen gefaseerd ontwikkeld worden.</p>

## 6 Art.3.III: zone voor wonen aan de Schelde

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Tot de zone behoort het gebied dat gelegen is tussen de Schelde en de centraal gelegen ecologische parkzone. Het gebied wordt ingedeeld in vijf deelzones die van elkaar gescheiden worden door een groenas.</p>	<p style="text-align: right;"><i>Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen</i></p> <p><b>ART. 3.III: deelszone voor wonen aan de Schelde</b></p>
	<p><b><u>BESTEMMING:</u></b></p> <p>De zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante voorzieningen.</p> <p>Onder de aan het wonen verwante voorzieningen (nevenfuncties) wordt begrepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kantoren en diensten</li> <li>• openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen</li> <li>• openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten</li> <li>• socio-culturele voorzieningen</li> </ul> <p>Voor ééngezinswoningen zijn de aanverwante activiteiten op het gelijkvloers toegelaten. Minstens 50% van de bruto vloeroppervlakte van het gelijkvloers heeft een woonfunctie.</p> <p>Kantoren voor vrije beroepen of kleinschalige dienstverlening zijn eveneens toegelaten als nevenfunctie aan het wonen op de verdiepingen van meergezinswoningen, op voorwaarde dat per meergezinswoning de woonfunctie een grotere vloeroppervlakte beslaat dan de nevenfunctie en voor zover de draagkracht van de buurt niet overschreden wordt.</p>

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Om tot een gebalanceerde bebouwing aan de Scheldeboord te komen is de dichtheid per deelzone vastgelegd door het maximaal aantal woonentiteiten vast te leggen.</p> <p>Het merendeel van de woningen dienen meergezinswoningen te zijn. De gesloten bebouwing kan vorm gegeven worden door rijwoningen, clusters of woonkorrels van aan elkaar gekoppelde woonentiteiten.</p>	<p><b><u>INRICHTING:</u></b></p> <p><b>Dichtheid</b></p> <p>In deze deelzone zijn maximaal 487 woonentiteiten toegestaan. Dit aantal wordt als volgt tussen de verschillende deelzones verdeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deelzone A: maximaal 98 entiteiten</li> <li>• Deelzone B: maximaal 98 entiteiten</li> <li>• Deelzone C: maximaal 110 entiteiten</li> <li>• Deelzone D: maximaal 90 entiteiten</li> <li>• Deelzone E: maximaal 91 entiteiten</li> </ul> <p><b>Inplanting</b></p> <p>De bouwvrije afstand ten aanzien van de aangeduide 'groenas' bedraagt minstens 5,00m.</p> <p>De bouwvrije afstand ten aanzien van de parkzone (art. 2) bedraagt minstens 10,00m.</p> <p>De afstand tussen 2 vrijstaande volumes bedraagt minstens de hoogte van het hoogste bouwvolume.</p> <p>Bij ééngezinwoningen wordt achter de achtergevel een bouwvrije tuinzone gerespecteerd van minimum 10,00m. Indien bijgebouwen worden opgericht in de tuinzone dan bedraagt de diepte van de tuinzone minimum 15,00m.</p> <p><b>Type woningen</b></p> <p>Minimaal 20% van de woonentiteiten binnen een deelzone zijn grondgebonden ééngezinwoningen.</p>

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Rekening houdende met de bestaande bebouwing in de Nijverheidstraat en de nabijheid van de abdijsite wordt voor een deel van deelzone E de bouwhoogte van meergezinswoningen gereduceerd tot 3 bouwlagen.</p> <p>Lichtkleur en spectrum van de aangepaste armaturen zijn zodanig dat deze een minimale verstoring veroorzaken volgens de meest recente wetenschappelijke inzichten.</p>	<p><b>Bebouwing</b></p> <p>De ééngezinswoningen bestaan uit maximaal 3 bouwlagen; de meergezinswoningen uit maximaal 5 bouwlagen. Binnen deelzone E bestaan de meergezinswoning ter hoogte van het plein evenals deze ter hoogte van Nijverheidstraat uit maximaal 3 bouwlagen. Gebouwen met hellend dak kunnen enkel toegestaan worden in een samenhangend geheel bij een groep van rijwoningen, clusters of woonkorels.</p> <p>De maximale lengte van aanéengesloten gevels voor meergezinswoningen bedraagt 40,00m en voor ééngezinswoningen of in combinatie met meergezinswoningen maximaal 64,00m.</p> <p>De bouwdiepte van ééngezinswoningen bedraagt maximaal 17,00m op het gelijkvloers en 13,00 m op de overige verdiepingen. De bouwdiepte van meergezinswoningen bedraagt maximaal 15,00m. Voor vrijstaande meergezinswoningen met 5 woonentiteiten of meer per vloerniveau bedraagt de maximale bouwdiepte 22,00m.</p> <p>Vormen van gemeenschapswonen kenmerken zich hier door een clustering van bebouwing rond of aan een open en groene gemeenschapsruimte met een bouwprofiel dat correleert aan een ééngezinswoning.</p> <p><b>Niet bebouwde ruimte</b></p> <p>De niet bebouwde ruimte wordt ingericht als tuinzone of als publieke ruimte. Enkel de noodzakelijke verhardingen voor het verlenen van toegang tot de gebouwen, tuinpaden en terrassen zijn toegelaten.</p> <p><b>Ecologische strook</b></p> <p>De aangeduide ecologische strook is 25,00m breed. Deze zone dient voor minimaal 50% te worden aangelegd op dezelfde wijze als de 'zone voor ecologie' en dient hier ruimtelijk en functioneel een geheel mee te vormen. Enkel de noodzakelijke verlichting is toegestaan voor zover deze voorzien is van aangepaste armaturen.</p>

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>De aanduiding is indicatief. Dit betekent dat de exacte locatie niet vastligt en in functie van de gewenste ontwikkeling kan bepaald worden.</p> <p>Het meest noordelijke plein ligt op een belangrijke zichtas in het verlengde van de Delvauxstraat. De zichtas wordt op deze locatie bekroond met een tweede plein. Hier wordt een plein beoogd met een sociaal-maatschappelijke functie, onder meer omwille van de ligging langsheen het fietsroutenetwerk. Het meer zuidwaarts gelegen plein situeert zich aan het uiteinde van de Nijverheidsstraat. Dit plein is de schakel tussen deze zone en de 'zone voor wonen aan de Armenpoort'..</p>	<p><b>In overdruk aangeduide 'pleinfunctie'</b></p> <p>Ter hoogte van de Schelde dienen binnen deze zone 2 pleinen te worden aangelegd. Het plein wordt omgeven door minimaal 2 bebouwingswanden en heeft een minimale oppervlakte van telkens 1.200m<sup>2</sup>.</p>
<p>Voor de fasering wordt verwezen naar art.3 hierboven.</p>	<p><b><u>BEHEER EN BELEID:</u></b></p> <p>De deelzones A, B, C, D en E kunnen gefaseerd ontwikkeld worden.</p>

## 7 Art.4.: zone voor wonen aan de Armenpoort

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Tot de zone behoort het gebied op de hoek Heuvelstraat - Nijverheidsstraat in het oosten/zuidoosten van het plangebied, zijnde het gebied ter hoogte van de Armenpoort.</p>	<p style="text-align: right;"><i>Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen</i></p> <p><b>ART. 4: Zone voor wonen aan de Armenpoort</b></p>
	<p><b><u>BESTEMMING:</u></b></p> <p>De zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante voorzieningen.</p> <p>Onder aan het wonen verwante voorzieningen wordt begrepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• buurtgebonden kleinhandel</li> <li>• kantoren en diensten</li> <li>• horeca</li> <li>• openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen</li> <li>• openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten</li> <li>• socio-culturele voorzieningen</li> </ul> <p>Buurtgebonden kleinhandel, kantoren, diensten, horeca en socioculturele voorzieningen zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers. Minstens 50% van de bruto vloeroppervlakte van het gelijkvloers heeft een woonfunctie.</p> <p>Nuts- en gemeenschapsvoorzieningen zijn over de hele oppervlakte toegestaan.</p> <p>Buurtgebonden kleinhandel en horeca kan enkel voorzien worden rechtstreeks aansluitend op de pleinfunctie.</p>

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>De woondichtheid wordt in deze zone beperkt gezien de uitzonderlijke ligging ten aanzien van de abdij en haar beschermd karakter alsook de landschappelijk ligging aan de Scheldeoever. Gemeten op het huidige perceel van de site bedraagt de voorgestelde dichtheid 21 woningen per hectare.</p> <p>Om de landschappelijke doorwaadbaarheid te garanderen vanaf de Schelde naar het abdijcomplex moet de volumetrie van de gebouwen beperkt blijven en kleinschalig van opbouw.</p>	<p><b><u>INRICHTING</u></b></p> <p><b>Dichtheid</b></p> <p>In de zone zijn maximaal 45 woonentiteiten toegestaan.</p> <p><b>Inplanting</b></p> <p>De afstand tot de armenpoort en de abdijsmuur bedraagt minstens 10,00m.</p> <p>De afstand tussen twee afzonderlijke volumes is minimaal gelijk aan de bouwhoogte van de betreffende bouwvolumes.</p> <p><b>Type woningen</b></p> <p>In deze zone zijn enkel meergezinswoningen toegelaten.</p> <p><b>Bebouwing</b></p> <p>De gebouwen bestaan uit maximaal 3 bouwlagen. Bovendien zijn de gebouwen maximaal 10,00m hoog ten aanzien van het gemiddelde niveau van het geplande plein.</p> <p>De maximale bebouwbare oppervlakte per volume bedraagt maximaal 500 m<sup>2</sup>. De volumes die georiënteerd zijn naar de Schelde hebben een maximale voorgevelbreedte van 30,00m. Voor het volume dat georiënteerd is naar het indicatief aangeduide plein is de voorgevelbreedte vrij voor zover de nodige geleding in de gevelopbouw wordt voorzien. Voor elk van de volumes is de bouwdiepte kleiner dan de gevelbreedte.</p> <p>Per meergezinswoning moet er minstens 6m<sup>2</sup> gesloten bergruimte voorzien worden per wooneenheid.</p>



RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>De bestaande abdijmuur en gebouwen in het verlengde van de beschermde Armenpoort hebben een zekere erfgoedwaarde en bepalen mee het geheel van het abdijcomplex. Deze contour is, voor de effectief historische delen, bepalend naar de cultuurhistorische beleving van het abdijcomplex en park en kan als artefact opgenomen worden binnen een architecturaal vormgegeven -transparant- bouw-blok.</p> <p>De Armenpoort, de abdijmuur en de gekoppelde kleinschalige bebouwing vertonen een sterke samenhang die het typisch ommuurde karakter van een abdij definiëren.</p> <p>De Armenpoort is beschermd als monument. Ook de aansluitende abdijmuur met bebouwing beschikt als geheel over een belangrijke erfgoedwaarde. Het behoud en de herwaardering van de abdijmuur en de gekoppelde kleinschalige bebouwing staan voorop. De historische, architecturale, culturele en industriële waarde van het desbetreffend gebouw moeten onderzocht worden naar de mogelijkheid tot behoud. Enkel de niet waardevolle delen kunnen plaats maken voor beperkte nieuwbouw als aanvulling op de te behouden gebouwen.</p> <p>Door een interessante invulling te geven aan de gebouwen met erfgoedwaarde ontstaat een meerwaarde naar het gebruik van het abdijpark.</p> <p>De minderwaardige bouwconstructies kunnen gesloopt worden zodat plaats vrijkomt voor beperkte nieuwbouw als aanvulling op het te behouden gedeelte.</p>	<p>De bestaande abdijmuur en gebouwen in het verlengde van de beschermde Armenpoort hebben een erfgoedwaarde. Bij behoud van de historische delen dient dit geheel integraal deel uit te maken van het bouwproject als een architecturaal vormgegeven bouwblok.</p> <p><b>Vormgeving</b></p> <p>Het behoud en de herwaardering van de Armenpoort, de abdijmuur en de gekoppelde kleinschalige bebouwing zoals aangeduid op het grafisch plan staat voorop. De aanvullende nieuwbouw heeft hoogwaardige architecturale kenmerken zover de erfgoedwaarde van de bestaande gebouwen gerespecteerd blijft.</p> <p>Onderhouds-, instandhoudings- en verbouwingswerken binnen het bestaand vergund volume zijn toegelaten, voor zover er geen afbreuk gedaan wordt aan de beeldwaarde en de karakteristieken van het gebouw.</p> <p><b>Niet bebouwde ruimte</b></p> <p>De niet bebouwde ruimte wordt ingericht als tuinzone of als groene publieke ruimte. Enkel de noodzakelijke verhardingen voor het verlenen van toegang tot de gebouwen, tuinpaden en terrassen zijn toegelaten. De delen die onderdeel gaan uitmaken van het openbaar domein zijn ingericht met parkgroen.</p>

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Daar de bebouwde ruimte een verdichte plek omvat, is het noodzakelijk om de architecturale en landschappelijke kwaliteiten van de plek te waarborgen. Enkel daardoor kan een hoogstaande woon-en leefkwaliteit gegarandeerd worden. Dit kan gemotiveerd worden in een richtingsstudie.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>De visie op de mogelijke ontwikkeling van de zone kan bekeken worden in bijhorende toelichtingsnota.</p> <p>Met de bestaande inrichtingsstudie wordt de inrichtingsstudie bedoeld die bij de meest recente vergunningsaanvraag is ingediend.</p> <p>Aangaande de gewenste terreinbezetting en bouwdichtheid dient een duidelijke berekening te worden toegevoegd om dit te staven.</p>	<p>Bij de realisatie van de woonfunctie moet aan de Scheldeoever een dijklichaam aangelegd worden volgens het bestaande profiel ten zuiden van de zone en moet deze met groen landschappelijk ingericht worden</p> <p><b>Afsluitingen</b></p> <p>Afsluitingen zijn enkel toegelaten in de vorm van levende hagen al dan niet met draadondersteuning.</p> <p><b>Beeldkwaliteitsaspecten</b></p> <p>Voor de gehele zone moet een globale inrichtingsstudie (beeldkwaliteitsplan) opgesteld worden. In deze inrichtingsstudie dienen volgende kwalitatieve bepalingen te worden gemotiveerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ een verantwoorde inpassing van de (woon)ontwikkeling in haar context;</li> <li>◦ een optimale wisselwerking tussen de verschillende functies en activiteiten; met specifiek de relatie tussen de nieuw te bebouwen ruimte en de bestaande gebouwen en constructies;</li> <li>◦ de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>◦ de beperkte of aanvaardbare invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>◦ een beperkte toegankelijkheid van het gebied voor gemotoriseerd verkeer ten behoeve van de realisatie van een autoluwe ontwikkeling;</li> <li>◦ een optimale toegankelijkheid van het gebied voor fietsers en voetgangers;</li> <li>◦ het verzekeren van de toegankelijkheid voor hulpdiensten;</li> <li>◦ de gewenste terreinbezetting en bouwdichtheid en een zuinig ruimtegebruik;</li> <li>◦ een gevarieerd beeld, met geleding en transparantie in de bebouwing;</li> <li>◦ een doordachte beeldkwaliteit en een passende identiteit;</li> <li>◦ het voorzien van voldoende parkeervoorzieningen voor de diverse vervoersmodi, en dit zowel voor de bewoning in het gebied alsook voor alle andere functies en activiteiten;</li> <li>◦ het rekening houden met de aspecten van privacy, lichten en zichten;</li> <li>◦ de fasering in ontwikkeling.</li> </ul> <p>De globale inrichtingsstudie dient te worden opgemaakt bij de vergunningsaanvraag voor één of meerdere hoofdgebouwen. Voor vergunningsaanvragen die louter strekken tot een functiewijziging is de opmaak van een inrichtingsstudie niet vereist.</p>

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p><b>Parkeren</b></p> <p>Voor de woonprojecten moet het parkeren wordt opgevangen op het eigen terrein. De parkeerplaatsen worden hetzij ondergronds hetzij inpandig georganiseerd.</p> <p><b>Ontsluiting</b></p> <p>De ontsluiting van de site gebeurt rechtstreeks via de Nijverheidsstraat. Bij de ontwikkeling van losstaande woongebouwen is een interne ontsluiting vereist.</p>
<p>Momenteel staan de bedrijfsgebouwen nog binnen de zone voor waterbeheersingswerken. Het is de bedoeling dat deze gesloopt worden van zodra een nieuwe woonontwikkeling gerealiseerd wordt.</p>	<p><b><u>BEHEER EN BELEID:</u></b></p> <p>De zone kan gefaseerd ontwikkeld worden.</p> <p>In het geval van nieuwbouw dient de bebouwing binnen de zone voor waterbeheersingswerken (art.1) te worden verwijderd.</p>
<p>De huidige bebouwing kan gerenoveerd worden binnen de bestaande bebouwing op het terrein. Enkel inpandige renovatiewerken kunnen doorgevoerd worden voor het onderbrengen van niet- hinderlijke nieuwe bedrijven of bedrijfsactiviteit. Waar gebouwen of delen ervan gesloopt worden kunnen geen nieuwe constructies voor bedrijvigheid opgericht worden. De vrijgekomen ruimte na afbraak kan wel tijdelijk ingericht worden voor toegangswegen, parkeerfaciliteiten en opslagruimte in open lucht.</p> <p>Ook nieuwe bedrijvigheid, weliswaar met tijdelijk karakter, kan zich ontwikkelen binnen de contouren van de bestaande bedrijfsgebouwen.</p>	<p><b><u>OVERGANGSBEPALINGEN</u></b></p> <p>De huidige vergunde of vergund geachte bedrijfsfuncties kunnen blijven toegestaan binnen de huidige bebouwing. Ook zijn instandhoudingswerken, herstellingswerken of renovaties toegestaan. Uitbreiding en herbouw zijn niet toegestaan. Ook kan binnen de bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing nieuwe bedrijvigheid worden toegestaan. De aard van de bedrijvigheid mag geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen. Kleinhandel, logistieke en verkeersgenererende bedrijven en bedrijven met toonzalen (verkoop ruimten) zijn niet toegelaten in deze zone.</p>

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Om de impact naar de omgeving te beperken is enkel niet-hinderlijke bedrijvigheid aangewezen. Gezien de ligging is economische activiteit met een hoge mobiliteitsgraad uit te sluiten.</p> <p>De bestaande bedrijvigheid kan tot en met 15 juli 2030 haar activiteit verder zetten. Dit is afgestemd op de geldende milieuvergunning, die van kracht is tot en met 15 juli 2030.</p> <p>Het jaagpad wordt bij de verdere inrichting van de bedrijfsactiviteit verlegd naar de waterkeringsmuur langs de Schelde om ter hoogte van de Scheldeoever aan te sluiten op de Nijverheidsstraat (art. 5 Openbaar Domein). Eens het jaagpad langs de Schelde gerealiseerd is, vervalt de doorgang via de Armenpoort. Het pad aan de Armenpoort maakt opnieuw volwaardig deel uit van het abdijpark voor voetgangers en fietsers. Er kan enkel toegang zijn voor gemotoriseerd verkeer tot de gebouwen aan de Armenpoort parallel aan de Abdijmuur.</p>	<p>De overgangsbepalingen zijn geldig tot ten laatste 15 juli 2030 voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden en de activiteit verenigbaar is met de woonomgeving en de aanliggende bestemming van het abdijcomplex.</p> <p>Bij herinrichting van de nieuwe bedrijfsactiviteit moet aan de kant van de Scheldeoever een jaagpad over een minimale breedte van 5,00m ingericht worden aansluitend op de bestaande waterkeringsmuur. Het huidige jaagpad in het abdijpark moet afgesloten worden voor autoverkeer.</p> <p>De ontsluiting naar de Nijverheidstraat geschiedt via de site zelf. De ontsluiting via de weg doorheen de Armenpoort is niet toegestaan. Dit geldt eveneens voor het jaagpad dat aansluitend op de bestaande waterkeringsmuur de verbinding moet maken richting zuid en noord aansluitend op het bestaande jaagpadtracé. Enkel kan toegang verleend worden voor gemotoriseerd verkeer tot de gebouwen aan de Armenpoort parallel aan de Abdijmuur.</p> <p>De verlegging van het jaagpad moet los staan van de ontsluiting van de bedrijvzone.</p> <p>Het parkeren moet op eigen terrein voorzien worden. De parkeerplaatsen worden hetzij ondergronds hetzij inpandig georganiseerd.</p>

## 8 Art.5.: zone voor centrumfuncties en wonen aan de Heuvelstraat

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Tot de zone behoren de gebieden op de hoeken van het plangebied langsheen de Heuvelstraat.</p>	<p style="text-align: right;"><i>Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen</i></p> <p><b>ART. 5: Zone voor centrumfuncties en wonen aan de Heuvelstraat</b></p>
	<p><b><u>BESTEMMING:</u></b></p> <p>De zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen wordt begrepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• buurtgebonden kleinhandel (enkel voor deelzone A)</li> <li>• horeca (enkel voor deelzone A)</li> <li>• kantoren en diensten</li> <li>• openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen</li> <li>• openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten</li> <li>• socio-culturele voorzieningen</li> </ul> <p>Buurtgebonden kleinhandel kan voorzien worden op het gelijkvloers niveau. Kantoren voor vrije beroepen of kleinschalige dienstverlening zijn eveneens toegelaten als nevenfunctie aan het wonen op de verdiepingen, op voorwaarde dat per gebouw de woonfunctie een grotere vloeroppervlakte beslaat dan de nevenfunctie en voor zover de draagkracht van de buurt niet overschreden wordt.</p>

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Bij de inplanting wordt rekening gehouden met de modaliteiten uit het rooilijnplan van 02/07/1920. De inplanting wordt gemotiveerd vanuit de bestaande ruimtelijke context.</p> <p>Momenteel staan in deelzone B meergezinswoningen die bestaan uit 4 volwaardige bouwlagen. Op lange termijn is het wenselijk dat dit afgebouwd wordt om een contextuele inpassing in de omgeving te kunnen garanderen. Dit wordt bewerkstelligd door een beperkte 4° bouwlaag en het voorzien van een verticale geleiding in deze bouwlaag. Beide maatregelen dragen bij aan een kleinschaliger en levendiger uitzicht zonder de bouwmogelijkheden te reduceren.</p>	<p><b><u>INRICHTING:</u></b></p> <p><b>Inplanting</b></p> <p>Ter hoogte van de Heuvelstraat wordt de bebouwing op 8,00m van de rooilijn ingepland.</p> <p>Ten aanzien van de Steenbakkerijstraat kan tot op de rooilijn gebouwd worden, tenzij er op het grafisch plan een bouwlijn is aangeduid.</p> <p>De afstand tot de niet bebouwde zijdelingse perceelsgrens of de aangeduide 'groenas' bedraagt minstens 3,00m. De afstand tussen 2 afzonderlijke gebouwen bedraagt minstens 6,00m.</p> <p><b>Type woningen</b></p> <p>In deze zone zijn één- en meergezinswoningen toegelaten. Enkel gesloten bebouwing is toegelaten. Halfopen bebouwing is toegestaan als op het naastliggende perceel een halfopen bebouwing staat.</p> <p><b>Bebouwing</b></p> <p>De bebouwing bestaat uit maximaal 3 bouwlagen. Binnen deelzone B is een bijkomende 4° bouwlaag toegestaan voor zover de oppervlakte van deze bouwlaag maximaal 50% van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag bedraagt. De achtergevel van deze bouwlaag stemt overeen met deze van de onderliggende bouwlaag. Ook dient de beperkte bouwlaag over een gelede opbouw te beschikken. Voor ééngezinswoningen bedraagt de bouwdiepte maximaal 17,00m op het gelijkvloers, 13,00m op de eerste verdieping en 9,00m op de dakverdieping. Voor meergezinswoningen geldt hier een maximale bouwdiepte van 16,00 m op alle verdiepingen met plat dak.</p> <p>In geval van een meergezinswoning moet er minstens 4m<sup>2</sup> gesloten bergruimte voorzien worden per wooneenheid.</p>

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Daar de bebouwde ruimte een verdichte plek omvat, is het noodzakelijk om de architecturale en landschappelijke kwaliteiten van de plek te waarborgen. Enkel daardoor kan een hoogstaande woon-en leefkwaliteit gegarandeerd worden. Dit kan gemotiveerd worden in een richtingsstudie.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>De visie op de mogelijke ontwikkeling van de zone kan bekeken worden in bijhorende toelichtingsnota.</p> <p>Met de bestaande inrichtingsstudie wordt de inrichtingsstudie bedoeld die bij de meest recente vergunningsaanvraag is ingediend.</p>	<p><b>Niet bebouwde ruimte</b></p> <p>De niet bebouwde ruimte wordt ingericht als tuinzone of als publieke ruimte. Enkel de noodzakelijke verhardingen voor het verlenen van toegang tot de gebouwen, tuinpaden en terrassen zijn toegelaten. Een minimale tuindiepte van 10,00m is vereist.</p> <p><b>Afsluitingen</b></p> <p>Afsluitingen zijn enkel toegelaten in de vorm van levende hagen al dan niet versterkt met draad. Vanwege privacy-redenen aan de woning kan in de achtertuin vanaf de achtergevel over maximaal 4,00m diepte op de perceelsgrens een houten schermafsluiting of een stenen muur in gevelmetselwerk of bepleisterd opgetrokken worden. Dit met een maximale hoogte van 2,00m.</p> <p><b>Beeldkwaliteitsaspecten</b></p> <p>Voor de gehele deelzone B alsook voor de projectzone binnen deelzone A moet een globale inrichtingsstudie (beeldkwaliteitsplan) opgesteld worden.</p> <p>In deze inrichtingsstudie dienen volgende kwalitatieve bepalingen te worden gemotiveerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ een verantwoorde inpassing van de (woon)ontwikkeling in haar context;</li> <li>◦ een optimale wisselwerking tussen de verschillende functies en activiteiten; met specifiek de relatie tussen de nieuw te bebouwen ruimte en de bestaande gebouwen en constructies;</li> <li>◦ de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>◦ de beperkte of aanvaardbare invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>◦ een beperkte toegankelijkheid van het gebied voor gemotoriseerd verkeer ten behoeve van de realisatie van een autoluwe ontwikkeling;</li> <li>◦ een optimale toegankelijkheid van het gebied voor fietsers en voetgangers;</li> <li>◦ het verzekeren van de toegankelijkheid voor hulpdiensten;</li> <li>◦ de gewenste terreinbezetting en bouwdichtheid en een zuinig ruimtegebruik;</li> <li>◦ een gevarieerd beeld, met geleding en transparantie in de bebouwing;</li> <li>◦ een doordachte beeldkwaliteit en een passende identiteit;</li> <li>◦ het voorzien van voldoende parkeervoorzieningen voor de diverse vervoersmodi, en dit zowel voor de bewoning in het gebied alsook voor alle andere functies en activiteiten;</li> </ul>

RUIJTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Indien het perceel voldoende oppervlakte heeft en het bouwproject voor meergezinswoningen een invulbouw betreft in de bestaande bebouwde omgeving, kunnen achterin op het perceel beperkte parkeerfaciliteiten ondergebracht worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ het rekening houden met de aspecten van privacy, lichten en zichten;</li> <li>◦ het voorzien van voldoende en afdoende geluidsisolatie in verhouding tot de aanwezige geluidsbelasting op de Heuvelstraat en de Steenbakkerijstraat</li> <li>◦ de fasering in ontwikkeling.</li> </ul> <p>De globale inrichtingsstudie dient te worden opgemaakt bij de vergunningsaanvraag voor één of meerdere hoofdgebouwen. Voor vergunningsaanvragen die louter strekken tot een functiewijziging of aanvragen die geen wijziging inhoudt van de bebouwde en niet bebouwde ruimte of de verhouding van het bouwvolume is de opmaak van een inrichtingsstudie niet vereist.</p> <p><b>Parkeren</b></p> <p>Het parkeren wordt opgevangen op het eigen terrein. De parkeerplaatsen worden hetzij ondergronds hetzij inpandig georganiseerd.</p> <p>Voor een bouwproject met meergezinswoningen kan, na de minimale tuinzone van 10,00 m gerekend vanaf de achtergevel van het gebouwencomplex, een beperkte parkeerfunctie voorzien worden op het perceel. Dit enkel door een met groen in te richten parkeerhof.</p> <p><b>Ontsluiting</b></p> <p>De ontsluiting gebeurt via de Heuvelstraat of desgevallend de Steenbakkerijstraat.</p>
	<p><b><u>BEHEER EN BELEID:</u></b></p> <p>De deelzones A en B kunnen gefaseerd ontwikkeld worden.</p>



## 9 Art.6: zone voor ecologie

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>De ecologische parkzone strekt zich uit van noord naar zuid, en vormt de verbinding tussen het parkgebied ten noorden (cfr. Het RUP Scheldeboord) en het abdijpark ten zuiden. Hiermee wordt de “missing link” ingevuld in de aaneenschakeling van groenstructuren op een ruimer schaalniveau en wordt een aaneengesloten landschapspark gevormd.</p>	<p style="text-align: right;"><i>Categorie van gebiedsaanduiding: 6° overig groen</i></p> <p><b>ART. 6: ZONE VOOR ECOLOGIE</b></p>
	<p><b><u>BESTEMMING:</u></b></p> <p>De zone is bestemd voor de realisatie van een ecologische groenzone. De zone is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu, waarbij het recreatief medegebruik een ondergeschikte functie is.</p>
<p>De bouw van een ecoduct in de meest noordelijke deelzone is mogelijk. Deze ecoduct, eventueel gecombineerd met een fiets- en wandelpad, zou de ecologische zones in het RUP Scheldeboord en in voorliggend RUP onderling met elkaar kunnen verbinden.</p>	<p><b><u>INRICHTING:</u></b></p> <p>Binnen de zone moet een aaneengesloten ecologische zone gerealiseerd worden. De zone is minstens 110,00m breed.</p> <p>De ecologische zone wordt ingericht als een ecologisch landschapspark. Ook is de inpassing van open waterstructuren voorzien zodat een bufferende waterhuishouding aangelegd kan worden.</p> <p>Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, de instandhouding, het herstel, de inrichting en het beheer van bos, de natuur, het natuurlijk</p>

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>De hoeveelheid verharding wordt beperkt tot een minimum.</p> <p>Lichtkleur en spectrum van de aangepaste armaturen zijn zodanig dat deze een minimale verstoring veroorzaken volgens de meest recente wetenschappelijke inzichten.</p>	<p>milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten. Ook de aanleg van ecologische infrastructuur, zoals een ecoduct, is toegestaan.</p> <p>Houten schuilhokken zijn toegestaan.</p> <p>In uitzondering van het onbebouwd karakter, is de aanleg, het inrichten of uitrusten van verharde of onverharde paden voor traag verkeer, het inrichten van verblijfsplekken, het oprichten van houten schuilhokken en het aanbrengen van kleinschalige sport- en recreatieve infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor traag verkeer voor educatief of recreatief medegebruik toegelaten, voor zover de draagkracht van het gebied niet wordt overschreden. Deze infrastructuur is bijgevolg beperkt in oppervlakte en ongeschikt aan de natuurontwikkeling.</p> <p>Verharding is ook toegelaten voor de aanleg van één directe ontsluiting naar de zone voor wonen aan de Schelde (art. 3.III) ten westen van de ecologische zone. Deze ontsluiting is indicatief aangeduid op het grafisch plan. Deze weg wordt aangelegd langs de noordelijke grens van deze zone en in het verlengde van de Steenbakkerijstraat.</p> <p>Verhardingen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen, tenzij dit onmogelijk is omwille van technische en/of milieu hygiënische redenen.</p> <p>Enkel de noodzakelijke verlichting is toegestaan voor zover deze voorzien is van aangepaste armaturen.</p>
<p>De zone wordt bij voorkeur voorafgaand of gelijktijdig aan de aanpalende woonontwikkeling gerealiseerd opdat een kwalitatieve leefomgeving wordt gecreëerd bij ingebruikname van de nieuwe woningen.</p>	<p><b><u>BEHEER EN BELEID:</u></b></p> <p>De zone is publiek toegankelijk.</p> <p>De zone kan gefaseerd ontwikkeld worden, maar dient begrepen te worden als één ruimtelijk geheel.</p>

## 10 Art.7: zone voor openbaar domein

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
De zone heeft betrekking op de Heuvelstraat en de Nijverheidsstraat.	<p style="text-align: right;"><i>Categorie van gebiedsaanduiding: 8° lijninfrastructuur</i></p> <p><b>ART. 7: zone voor openbaar domein</b></p>
	<p><b><u>BESTEMMING:</u></b></p> <p>De zone is bestemd voor openbare wegenis en aanhorigheden alsook voor openbare groene en verharde ruimte. Ondergeschikt is ook parkeren toegestaan.</p>
	<p><b><u>INRICHTING:</u></b></p> <p>Alle werken in functie van de aanleg, het onderhoud en het beheer van de wegenis, de openbare ruimte en aanhorigheden zijn toegelaten.</p> <p>De zone moet ingericht worden volgens de van toepassing zijnde verkeersfunctie.</p> <p>De zone moet ingericht worden als een visueel coherent en verkeersveilig geheel. Voorzieningen eigen aan de inrichting als weg of openbare ruimte zoals onder meer straatmeubilair, verlichting, fietspaden, groenaanleg en voorzieningen voor openbaar vervoer zoals een schuilhuisje zijn toegelaten.</p>
	<p><b><u>BEHEER EN BELEID:</u></b></p> <p>De weg wordt beheerd door de wegbeheerder.</p>