

134 - ACEC



Toelichtingsnota &
Stedenbouwkundige voorschriften

3e Directie

Afdeling 33 - nr. RUP/2005/Geopl/107

Gezien om gevoegd te worden als bijlage bij
het besluit van de Bestendige Deputatie van
de Provincieraad dd. 06 APR. 2006

000

de Provinciegriffier,



Voor eensluidend verklaard afschrift
namens de provinciegriffier
de gedelegeerde ambtenaar :

Mark Cromheecke
dienshoofd

(get.) Dirk De Meynck
Albert DE SMET
bestuursdirecteur

STAD GENT

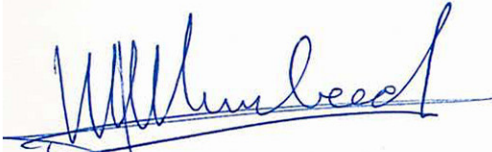
RUP 134 ACEC

**TOELICHTINGSNOTA en
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

Opgemaakt door de **Dienst STEDENBOUW en RUIMTELIJKE PLANNING** van de **Stad GENT**

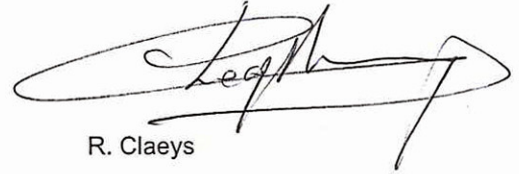
Stedenbouwkundig ontwerper: Marc Pinte, Jurgen Heytens

directeur-manager



Philippe Van Wesenbeeck

departementshoofd



R. Claey's

Gezien en vastgesteld door de gemeenteraad
in de zitting van **28 JUNI 2005**

De stadssecretaris



Paul TEEPLINCK
Stadssecretaris

De burgemeester

Voor de burgemeester
Bij delegatie van 10 juni 2004



Karin TEMMERMAN
Schepen van Stedenbouw en Mobiliteit

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig
plan ter inzage van het publiek op het stadhuis werd neergelegd
van **01 AUG 2005** tot **30 SEP 2005**

De stadssecretaris



Paul TEEPLINCK
Stadssecretaris

De burgemeester

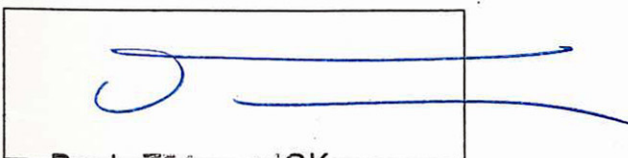
Voor de burgemeester
Bij delegatie van 10 juni 2004



Karin TEMMERMAN
Schepen van Stedenbouw en Mobiliteit

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad
in de zitting van **24 JAN. 2006**

De stadssecretaris



Paul TEEPLINCK
Stadssecretaris

De burgemeester

Voor de burgemeester
Bij delegatie van 10 juni 2004



Karin TEMMERMAN
Schepen van Stedenbouw en Mobiliteit

Goedgekeurd bij besluit van de bestendige deputatie
Datum: **05 APR. 2006**

Inhoud

1. SITUERING.....	4
2. REDEN OPMAAK.....	5
3. RELATIE MET HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN GENT.....	6
4. PLANNINGSCONTEXT.....	10
4.1 FEITELIJKE TOESTAND	10
4.2 JURIDISCH TOESTAND	12
4.3 OVERIGE RELEVANTE PLANNEN.....	13
5. OVERZICHT VAN DE VOORSCHRIFTEN DIE OPGEHEVEN WORDEN ...	16
6. VISIE EN KRACHTLIJNEN VOOR DE ONTWIKKELING.....	17
7. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.....	20
WIJZE VAN METEN EN BEGRIPPEN.....	21
ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.....	22
VOORSCHRIFTEN PER ZONE.....	24

Inleiding

Een ruimtelijke uitvoeringsplan (RUP) is een plan dat concrete uitwerking heeft aan het ruimtelijk structuurplan. Voor Gent is het ruimtelijk kader waarbinnen een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan tot stand komt het ruimtelijk structuurplan Gent.

Aan de basis van een ruimtelijk uitvoeringsplan ligt in vele gevallen een stedenbouwkundig ontwerp, een structuurschets of concepten van het betrokken gebied. Eens het definitief is goedgekeurd heeft het RUP een bindend karakter voor zowel het bestuur als de burger.

Decretaal bevat een ruimtelijk uitvoeringsplan de volgende delen: grafisch plan, stedenbouwkundige voorschriften, feitelijke en juridische toestand, de relatie met het structuurplan en een limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP. Enkel het grafische plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben conform het decreet verordenende kracht.

Deze nota is de toelichtingsnota bij het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften. De toelichtingsnota heeft een louter indicatieve waarde en als dusdanig geen verordenende of bindende kracht, noch voor de burger noch voor het bestuur. Ze is wel belangrijk als inhoudelijk onderdeel van het geheel van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

De toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften bestaan uit acht hoofdstukken.

In hoofdstuk 1 wordt weergegeven waar het RUP (Ruimtelijk Uitvoeringsplan) is gelegen.

In hoofdstuk 2 wordt de reden van opmaak uitgelegd.

In hoofdstuk 3 wordt de relatie met het ruimtelijk structuurplan Gent beschreven.

In hoofdstuk 4 is de planningscontext. Hier heb je een bespreking van de feitelijke- en juridische toestand van het gebied. Hier wordt er dieper ingegaan op het gewestplan evenals de MOBER. Bij dit hoofdstuk hoort ook het plan van de feitelijke- en juridische toestand.

In hoofdstuk 5 is er een lijst weergegeven met de voorschriften die worden opgeheven.

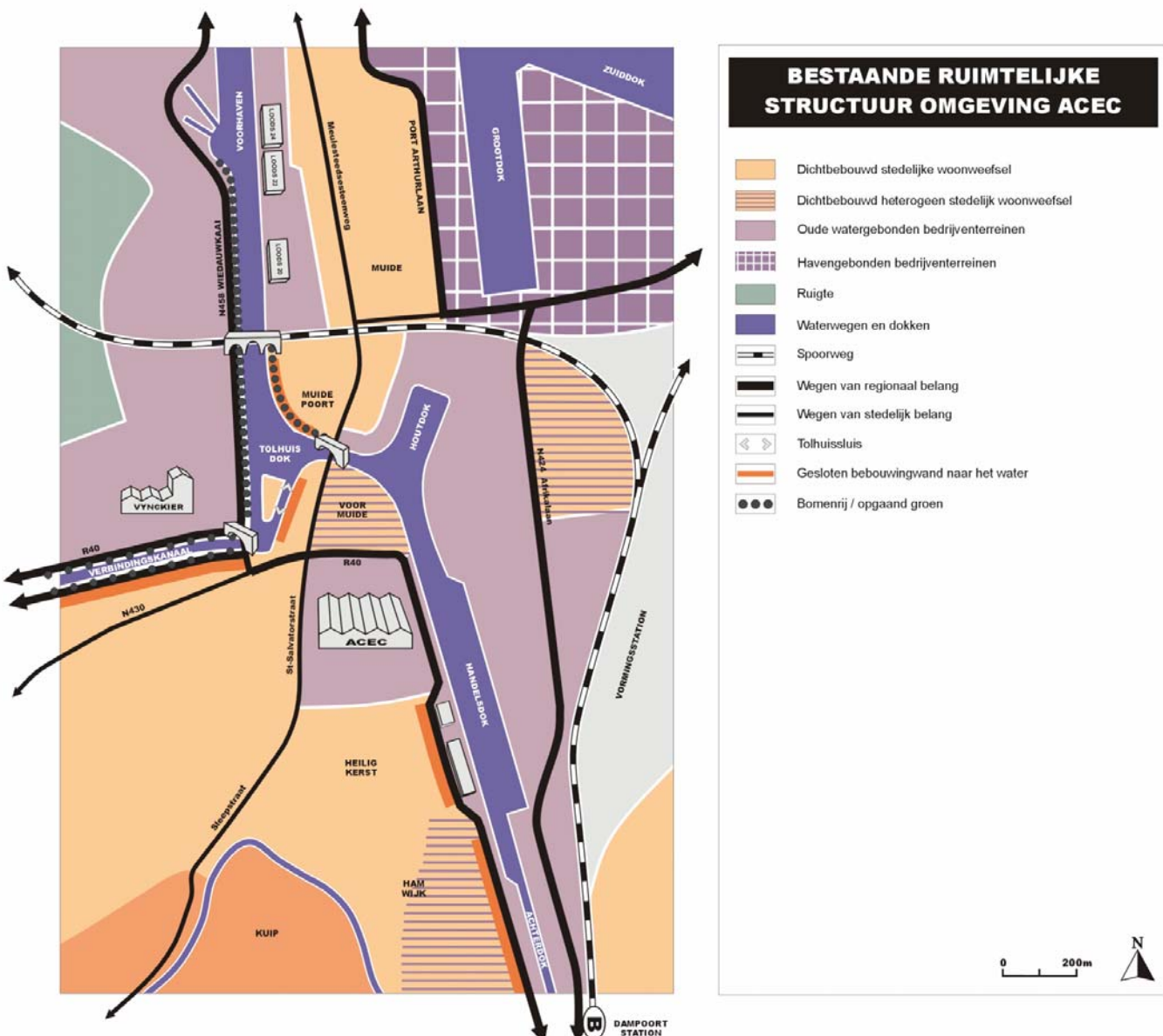
In hoofdstuk 6 wordt de visie en krachtlijnen voor de ontwikkeling uitgewerkt.

In hoofdstuk 7 zijn de stedenbouwkundige voorschriften. Deze voorschriften vormen samen met het grafische bestemmingsplan en bijkomende aanduidingen de verordenende vertaling van de inhoudelijke opties die voor de ontwikkeling van het gebied noodzakelijk zijn. De inhoudelijke invulling van deze zones en de bijkomende aanduidingen steunt op de visie en de krachtlijnen die voor de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied zijn uitgewerkt.

1. Situering

Het plangebied bevindt zich ten noordoosten van het stadscentrum. Dit gebied ligt in het 19^e en 20^e eeuwse oude havengebied rond het Handelsdok. Het ligt tevens op minder dan een kilometer van het Dampoortstation.

Het RUP ACEC wordt aan de noordkant begrensd door de Muidelaan (deel van de stadsring R40) en Sassevaartstraat. Aan de oostkant vormt het Handelsdok de grens. De Doornzelestraat vormt de zuidelijke grens van het RUP. De Sint-Salvatorstraat vormt de westgrens. In deze straat heb je ook de tramverbinding met het centrum.



2. Reden opmaak

De industriële bestemming in het gewestplan is grotendeels achterhaald en hindert een nieuwe dynamiek van de plek. Het nieuwe RUP zal de visie van het Ruimtelijk Structuurplan Gent uitwerken en een juridisch kader bieden voor deze ontwikkeling.

Sinds enkele jaren zijn verschillende gebouwen hun oorspronkelijke industriële bestemming kwijtgeraakt. Bedrijven hadden door de nabijheid van het water een gemakkelijke toegang tot watertransport. Maar gezien het opheffen van het Handelsdok als deel van het havengebied en de schaalvergroting van het vervoer te water is deze historische evidente link niet meer aanwezig. Sinds enkele jaren is er in het stedenbouwkundig denken een visie ontstaan die de omvorming van dit oude industrieel gebied naar een gemengde stedelijke zone voor wonen en werken stimuleert.

Doordat de huidige gewestplanzonering gemengd gebruik ter uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Gent niet toelaat, is de opmaak van het RUP noodzakelijk. De opmaak van een RUP is tevens nodig om de aanwezige woningen, kantoren en handelszaken ontwikkelingskansen te geven. Ook voor de ontwikkeling van een wijkpark is de opmaak van een RUP nodig.

Begrenzing

In het westen ligt de grens op de rooilijn aan de westkant van de Sint-Salvatorstraat. Op deze wijze is de Sint-Salvatorstraat in het RUP opgenomen en kan er maximaal ingespeeld worden op de afwerking van de straatwand. Deze straatwand vormt op verschillende plaatsen belangrijke toegangspunten tot de ACEC-site. In het noorden ligt de grens aan de Muidelaan. De Sassevaartstraat en het pleintje tussen de Sassevaartstraat en de Muidelaan liggen binnen het RUP. Deze ruimte is een belangrijke portaalruimte voor de ACEC-site.

In het oosten ligt de grens van het RUP op de scheidingslijn aan de rooilijn met Dok-noord. In het zuiden ligt de grens van het RUP op de rooilijn van het ACEC-bouwblok. Hier is het niet nodig om de Doornzelestraat op te nemen in het RUP.

3. Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Gent

Het Ruimtelijk Structuurplan Gent is goedgekeurd door het ministerieel besluit op 9 april 2003.

Het ruimtelijk structuurplan Gent doet belangrijke uitspraken over hoe we in de toekomst onze ruimte zullen inrichten. Het benadert de stad als een samenhangend geheel, waarbinnen alle belangrijke ruimtelijke beslissingen moeten passen. Het Ruimtelijk Structuurplan Gent bestaat uit drie delen: een informatief, een richtinggevend en een bindend deel. Het richtinggevende deel geeft aan in welke richting de stad zou moeten evolueren. Als laatste spitst het bindend gedeelte zich toe op de engagements, acties en streefdoelen die de Stad Gent aangaat.

Het **informatief gedeelte** bevat de bestaande ruimtelijke structuur, de problemen, de potenties, de trends en de prognoses. In het informatieve gedeelte wordt de ACEC-site ondergebracht in het deelgebied van de oude haven. Er is vermeld dat de dancing en fuifaccommodatie niet binnen een geschikte zonering vallen (ACEC fabriek) voor de organisatie van dergelijke evenementen. Aangegeven wordt dat er een voorstel is om de site op te nemen als zone voor wonen en kantoren.

Het **richtinggevend gedeelte** van het Ruimtelijk Structuurplan Gent vormt het toetskader voor het ruimtelijk beleid. Dit gedeelte is volgens de bepalingen van het decreet Ruimtelijke Ordening richtinggevend voor de overheid. De stad en de overheden die onder haar ressorteren mogen bij hun beslissingen niet afwijken van de opties en keuzen uit het richtinggevende gedeelte.

Ontwikkelingsperspectieven voor de zes deelstructuren

Diverse aspecten van de deelstructuren zijn relevant bij de (her)ontwikkeling van het plangebied:

gewenste nederzettingsstructuur:

Om tegemoet te komen aan de Vlaamse taakstelling wonen, dient Gent te streven naar een voldoende groot, gevarieerd en kwalitatief woonaanbod. Vermits het wonen in de eerste plaats in de stad thuishoort, zijn de specifieke uitdagingen betreffende wonen en woonomgevingen binnen het plangebied:

- jongeren, jonge gezinnen en aankomende senioren aantrekken
- voldoende functie- en woningmenging in de stad. Ieder gezin moet een geschikte en een betaalbare woning kunnen vinden in de stad.
- voldoende hoge bouwdichtheden. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voorziet een cijfer van 25 woningen per hectare.

Onder potenties buiten het woongebied wordt er over de ACEC-site geschreven dat er hier specifieke acties nodig zijn om deze gronden op de markt te brengen. De huidige bestemming is industriegebied met een tot opp. 11,4ha. Hiervan zou ca. 4ha kunnen omgezet worden naar woningen (150 woningen). Deze oppervlakte is niet maatgevend. De bouwmogelijkheden zijn geraamd aan een dichtheid van 25 won./ha die in principe een minimum is.

Het Handelsdok is geselecteerd met duidelijke prioriteit in ontwikkeling naar aanlegplaatsen voor woonboten. Aangezien deze locatie uit de opgesomde reeks de grootste wateroppervlakte in de kernstad heeft en het meeste nood heeft aan herbestemming en herwaardering. Aan weerszijden van het dok worden tevens nieuwe woningen voorzien.

gewenste ruimtelijke groenstructuur:

Een integrale stedelijke groenstructuur omvat zowel de ruimtelijke-natuurlijke structuur als delen van de recreatieve, agrarische, landschappelijke en nederzettingsstructuur. De gewenste ruimtelijke groenstructuur omvat naast de gebieden waar natuur de hoofdfunctie is, ook cultuurgroen in parken, plantsoenen, groenassen, tuinen, bermen... Het lange termijn streefdoel is immers dat alle aanwezige groen in mindere of meerdere mate een natuurwaarde krijgt, waardoor de ruimtelijke natuurlijke structuur en groenstructuur steeds meer gaan samenvallen. De ACEC-site heeft betekenis om te versterken en te vergroten naar groene stapstenen en parken.

gewenste verkeers- en vervoersstructuur:

De bestaande gerichtheid op het autoverkeer moet sterk omgebogen worden naar het gebruik van het openbaar vervoer, de fiets en het te voet gaan.

Openbaar vervoer: Op stedelijk niveau functioneren verschillende stamlijnen van openbaar vervoer, met hoogwaardige trams, trolleys of bussen als ruggengraat voor het personenvervoer. Deze zijn gekoppeld aan het treinnet, dat fungeert als ruggengraat op regionaal niveau. De stamlijnen bedienen kernstad, randstad en voorstadskernen; zij verknopen zich aan Sint-Pieters-station, Dampoortstation en in de binnenstad. Als aanvullende suggestie voor stam(tram)lijnen is de Sleepstraat-Meulestedsesteenweg geselecteerd.

Het autoverkeer: Binnen de grootstedelijke ringweg R4 fungeert R40 als een stadsboulevard met een vooral lokale ontsluitingsfunctie. Op de inkomende assen tussen beide neemt de doorstromingscapaciteit naar R40 af als dit nodig is ten behoeve van de doorstroming van het openbaar vervoer, met als overgangspunt de voorkomende P&R parkings langsheen deze assen. De stadsboulevard functioneert als ringvormige verdeelweg voor het centrale deel van het stedelijke gebied en als 'voeder' voor de parkingroute rond de binnenstad. Vanuit de stamassen van het openbaar vervoer en het randparkeerbeleid van de Stad Gent dient prioriteit te worden verleend aan het openbaar vervoer.

gewenste ruimtelijk-economische structuur:

Gent profileert zich als een stad met een evenwichtige economische structuur, die steunt op meerdere, elkaar ondersteunende pijlers: productie, distributie, kennisbedrijvigheid, kantoren, horeca, handel en diensten, recreatie en toerisme.

De kernstad is in haar geheel het grootstedelijke activiteitengebied bij uitstek met een waaier en een bundeling van op zich relatief kleinschalige activiteiten. Lokale bedrijventerreinen verzamelen ambachtelijke bedrijvigheid die niet in de woonbuurten vermengd kan worden. Deze kleine, goed ingerichte bedrijventerreinen zijn verspreid over de stad en de omliggende voorstadskernen en geïntegreerd tussen de woonbuurten en infrastructuur in het globale stadweefsel (zoals bijv. de ambachtelijke bedrijvigheid in delen van de ACEC-site). Evenwel wordt nagestreefd de oude en nieuwe ambachtelijke bedrijvigheid (kleinschalige klassieke productie-, assemblage-, herstel-, en afwerkingbedrijven en nieuwe bedrijven inzake informatica, design en grafiek, stadsecologie en dergelijke) zoveel mogelijk blijvend te vermengen in het stedelijke weefsel. Vooral de 19^{de} eeuwse gordel en in mindere mate de randstad worden hiervoor benut. Bij de inplanting van lokale bedrijvigheid wordt de nodige omzichtigheid aan de dag gelegd in functie van de draagkracht van de plek. Zwaar vervuilende bedrijven waarvan de hinder niet kan worden teruggedrongen worden echter na afloop van de lopende milieuvergunning geherlokaliseerd. De lokale bedrijventerreinen van ACEC vangt ook een deel van de te herlokaliseren bedrijven op. Het scharnier Dampoort-Muide-Meulestede, met onder meer havengerichte private en overheidsdiensten, vormt een ruimtelijke koppeling tussen de haven en de kernstad.

De herontwikkeling van de site Dok-noord ACEC zou voor eind 2007 een 'bouwrijp' aanbod moeten realiseren.

Tevens is gesteld dat de ACEC-site als bedrijventerrein een nieuwe rol en bestemming krijgt. Het betreft enerzijds zuivere herbestemming voor het voorzien van nieuwe functies. Op de ACEC-site betreft het gedeeltelijke herbestemming naar wonen, cultuur, park.

De ACEC-site wordt daarbij omgevormd op middellange termijn naar gemengd wonen, lichte productie, cultuur, handel, distributie en recreatie.

Er kan een omvorming naar kantoorlocatie plaatsvinden voor een gedeelte van de ACEC-site (ca. 0-3ha) met een wenselijk vloeropp. van 10.000m².

ACEC wordt ingedeeld bij de kleinhandelszones op stadsdeelniveau met een maximum vloeroppervlakte voor handel op 18.000m² voor ACEC.

De begrenzing van het RUP Acec is groter dan de Acec-site zoals deze in het ruimtelijk structuurplan Gent is gedefinieerd. Volgens het structuurplan is voorzien dat de maximumvloeroppervlakte in de Acec-site, omwille van de specifieke situatie van hergebruik van bestaande gebouwen, 18.000m² bedraagt. Buiten de Acec-site zijn er binnen de begrenzing van het RUP nog (klein)handel aanwezig, zodat 20.000m² (klein)handel vooropgesteld is.

Gewenste cultureel-recreatieve structuur:

De cultuurcluster is een langgerekt gebied is dat het belangrijkste deel van het cultuurhistorische hart van Gent omvat. Het wordt grosso modo begrensd door de waterlopen van Leie en Schelde: de Leie in het westen, de stadsboulevard (ACEC-site) in het noorden, de(Muink) Schelde (Decascoop en de Sint-Pieterssite) en Dampoort (Sint-Baafssite) in het oosten en opnieuw de stadsboulevard R40 (SMAK en Schone Kunsten, Bijloke) in het zuiden. De onderdelen van de cultuurcluster die gelegen zijn aan de stadsboulevard R40 kunnen wat betreft verkeersafwikkeling nog grote culturele en recreatieve publiekstrekkingen opnemen.

Voor de ACEC-site wordt ook een nieuw park langs de kant Sint-Salvatorstraat voorzien. Vanuit de groennorm van 10m²/inwoner wijkgroen is daarbij gekeken naar een voldoende goede spreiding (800 m) en een voldoende groot areaal (ca. 1ha.). Een voldoende gebruikswaarde dient door aanzienlijke oppervlakte en kwalitatieve inrichting gerealiseerd te worden.

gewenste landschappelijke structuur:

De ACEC-site is aangegeven als een wijk uit de kernstad met een identiteit.

Ontwikkelingsperspectieven voor deelruimten

De ACEC-site wordt vermeld als noordelijke grens van de cultuurcluster van de binnenstad. Het maakt onderdeel uit van een van de vijf strategische projecten in de kernstad en wordt op een actieve kwaliteitsvolle wijze uitgewerkt.

De oude/leegstaande bedrijfspanden worden als middel gezien om de dichtbebouwde wijken uit de 19^e eeuwse gordel uit te pitten en meer ruimte te maken voor groen en woningbouw. Om dezelfde reden wordt de reconversie van ACEC tot een gemengd stedelijk project voorgesteld.

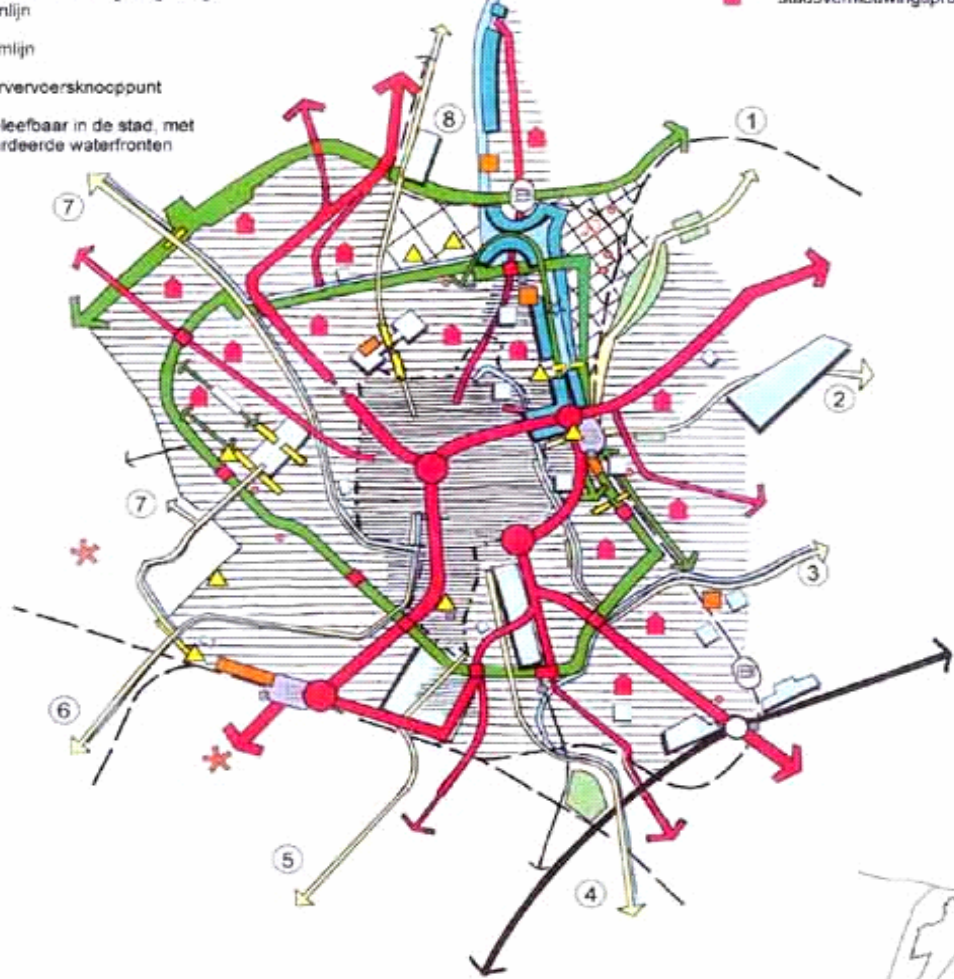
Voor de totale ontwikkeling van ACEC wordt het volgende voorgesteld:

Een sterke verweving van functies kenmerkt het strategische project op de voormalige ACEC-site met een belangrijk aandeel van het wonen en een nieuw park dat ook gebruikt kan worden door de woonwijk Sluizeken-Ham. Stedelijke functies (kantoren, handel, ambachten, cultuur) zijn aanwezig in de nabijheid van de stadsboulevard, of net aan de andere kant richting binnenstad. Een basisverdeling tussen deze verschillende functies in ca.1 ha park, ca. 1 ha voor cultuur en voorzieningen, ca. 4 ha wonen en ca. 5,4 ha voor economische functies staat voorop en wordt in een structuurschets en een ruimtelijk uitvoeringsplan voor dit gebied geconcretiseerd. Daarbij primieren het zoeken naar kwaliteit en een degelijk ontwerp op deze streefcijfers. De nieuwe situatie met de autoluwe kaairuimte naar Handelsdok, de inplanting van de Handelsdokbrug en het nieuwe plein op de stadsboulevard worden daarbij meegenomen.

In het bindend gedeelte is aangegeven dat de opmaak van het RUP ACEC van essentieel belang is ter realisatie van de gewenste ruimtelijke structuur. (p.326)

de kernstad, veelzijdig, dens maar verlucht woon-werkgebied rond stadsboulevard en steenwegen, met twee stationsomgevingen als trekker

- | | | | | | |
|---|---|---|--|---|--|
|  | kernstad als levendig gemengd woongebied |  | verbindende groenas / aansluitende groene ruimte |  | hoofdweg met knoop |
|  | binnenstad als grootstedelijk erf van handel, recreatie, cultuur, diensten en wonen |  | groene dwarsrelatie |  | hoofdverzamelweg |
|  | culturele cluster |  | stadsboulevard met verbindend plein, verdichtingszone voor kleinhandel en kantoren |  | spoorlijn met lokaal station |
|  | lokale bedrijvigheid en harde recreatie |  | park |  | zachte verbinding tussen buurten |
|  | regionaal bedrijventerrein |  | kanaalwonen / woonboten |  | grootstedelijk recreatief complex/ geluidshinderende recreatie |
|  | station als ontwikkelingspool |  | stedelijk project |  | baken |
|  | verdichtingsas voor wonen, kleinhandel, kantoren en voorzieningen, gedragen door stamlijn | | |  | verdichting kleinhandel |
|  | hoofdstamlijn | | |  | stadsvernieuwingsproject |
|  | openbaarvervoersknooppunt | | | | |
|  | water, beleefbaar in de stad, met opgewaardeerde waterfronten | | | | |



richtinggevend gedeelte
kaart 24: structuurschets voor de kernstad
 kaartnummer: R317-213-401
 april 2002
 0 0.5 1 1.5 2 2.5km



4. Planningscontext

4.1 Feitelijke toestand

4.1.1 Voorgeschiedenis

De geschiedenis van de ACEC-site is nauw verbonden met de ontwikkeling van de havenactiviteiten. Samen met de aanleg van het kanaal Gent-Terneuzen, vanaf 1814, zorgden grote waterbouwkundige werken voor een ingrijpende wijziging van het gebied. Door de aanleg van het Handelsdok en het Achterdok in 1829 kreeg Gent een nieuwe barrière op de plaats van de oude stadsomwalling. Door de systematische ontwikkeling van de haven in noordelijke richting en de aanleg van de Ringvaart aan de westzijde van de stad verloor het industriegebied rondom het Handelsdok haar economisch belang.

Toen het gewestplan in 1977 werd opgemaakt werd het ACEC gebied nog hoofdzakelijk als industrieel gebied gebruikt. Men opteerde om geen aparte zones te voorzien voor de aanwezige woningen en handelszaken. Dat betekende dat die woningen zonevreed werden, in een tijd dat de zonevreedheid nog niet zo sterk als probleem werd gezien als vandaag.

Het ROS (Ruimtelijke Ontwikkelingsstructuur Gent) voorzag in 1993 nog vooral een economische functie voor het ACEC gebied. De interactie met stedelijke functies aan de flanken was wel voorzien. Het puur industriële van het gewestplan wordt afgezwakt.

4.1.2 Vandaag

Het RUP ACEC omvat slechts 1 bouwblok en ontleent zijn naam aan het voormalige bedrijf dat het grootste deel van dit bouwblok inneemt. De terreinen van het voormalige bedrijf ACEC werden de laatste jaren gebruikt door het transformatoren bedrijf Pauwels. In het voorjaar 2004 besliste het Gentse filiaal van het bedrijf te sluiten zodat deze terreinen in de tweede helft van 2004 leeg komen te staan. Morfologisch omvat het gebied een bonte mengeling van oude bedrijfsterreinen, historische bedrijfspanden en loodsen. In de flanken staan rijwoningen en handelszaken in een traditionele kleinschalige mix. De bouwhoogten variëren tussen twee bouwlagen en bouwloodsen van 20 meter hoog. Ten zuiden van het ACEC-complex, heeft een glasverwerkingsbedrijf een groot terrein in gebruik voor zuivere bedrijfsactiviteiten. In de Doornzelestraat vindt men enkele kantoren, woningen, horeca en autoverdelers met showroom en werkplaatsen. Ter hoogte van het kerkplein Heilig Kerst komen woningen met detailhandel voor en een gebouw waar vluchtelingen worden opvangen. In de Sint-Salvatorstraat vinden we een mengeling van woningen, lokale buurhandel, een school met klooster. Ook de diensten Facility Management waarvan de Stad Gent er hun kantoren, werkplaatsen en ruimte voor dienstvoertuigen hebben liggen er. Enkele leegstaande gebouwen van het ACEC-complex grenzen aan de Sint-Salvatorstraat.





Kleinschalig woonweefsel in de Sint-Salvatorstraat



Af te werken wand in de Sint-Salvatorstraat



Gebouwen van de voormalige ACEC-fabriek

4.2 Juridisch toestand

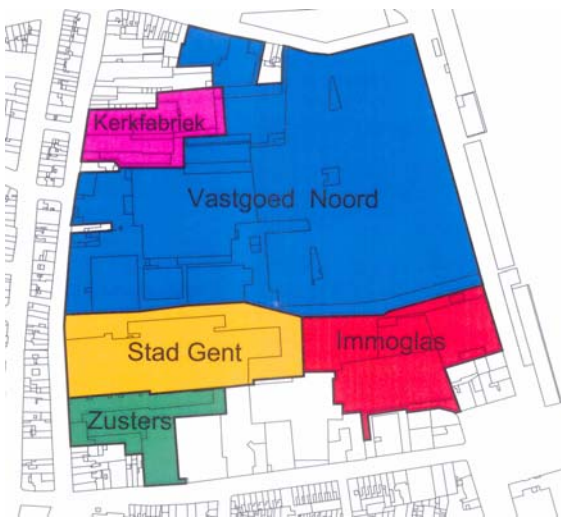
4.2.1 Gewestplan

Het gewestplan "Gentse en kanaalzone" werd goedgekeurd bij K.B. op 14 september 1977 (B.S. 8 oktober 1977) en aangepast op 28/10/1998.

Het gebied heeft vandaag de gewestplanbestemming zone voor industriegebied en zone voor gebieden voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen. Er bestaat geen BPA voor het gebied.



4.2.2 Eigendomsverdeling



In het gebied bevindt er zich één groot eigendom en vier kleinere eigendommen. Naast deze vijf grote eigendommen zijn er vele kleine eigenaars.

4.3 Overige relevante plannen

4.3.1 Mober ACEC

Er werd een Mober opgemaakt, eindrapport maart 2003, met een verkeerskundige vervolgstudie eindrapport juni 2005.

Een MOBER is een mobiliteitseffectenrapport, naar analogie van het al beter bekende MER (milieueffectenrapport). Bij alle grote infrastructuurprojecten dient een mobiliteitseffectenrapport te worden opgesteld, waarmee vooraf de effecten van de nieuwe geplande infrastructuur (kantoorruimtes, bedrijventerreinen, verkavelingen, vervoersinfrastructuur e.d.) op de mobiliteitsstromen in kaart worden gebracht. Daarbij dient te worden aangegeven op welke wijze eventuele problemen zullen opgevangen worden.

Deze rapporten duiden aan dat de gewenste functies in het gebied slechts optimaal ontsloten worden voor het autoverkeer langs de aanpalende R40 ter hoogte van de Muidelaan. Om het maximale programma te realiseren is een gedeeltelijke hertekening van de omliggende infrastructuur nodig.

In de Mober van maart 2003 werden een aantal ontsluitingsconcepten en activiteitenprogramma's geëvalueerd. Het basis-ontsluitingsconcept, een in- en uitgang in de Sint-Salvatorstraat en de Muidelaan, is enkel haalbaar mits er maar een laag activiteitenprogramma wordt gerealiseerd. Hierbij is wel de herinrichting van de Sint-Salvatorstraat noodzakelijk. Ontsluitingsalternatieven 1 en 2 veroorzaken een hoog belastingspercentage van het kruispunt Sint-Salvatorstraat-Muidelaan. Ontsluitingsalternatief 3 zijn alle geëvalueerde activiteitenprogramma's haalbaar.

Tenslotte werd ook de denkpiste onderzocht om een beperkte ontsluiting toe te laten via Dok Noord en Dok Zuid, bijvoorbeeld voor het personeel van de kantoren.

In de verkeerskundige vervolgstudie van juni 2005 worden er verschillende inrichtingsconcepten verder uitgewerkt, die een voldoende verkeersafwikkeling na de komst van de Handelsdokbrug mogelijk maakt, met realisatie van het wenselijke programma op de ACEC-site. Hiervoor vertrekt men vanuit een ruimtelijke en verkeerskundige referentiesituatie. Naast deze verschillende inrichtingsconcepten is er ook onderzocht hoe het programma van de Acec-site gefaseerd gerealiseerd kan worden zonder Handelsdokbrug.

Rekening houdend met het feit dat de prognose van de toekomstige ontwikkelingen (zowel ruimtelijk als infrastructuur) gebaseerd is op een aantal aannames, is het mogelijk dat de voorgestelde resultaten van de verkeerskundige vervolgstudie kunnen wijzigen in de ene of andere richting. Het is dan ook belangrijk om één of meerdere tussentijdse evaluaties door te voeren nadat de exacte impact van de ontwikkelingen gekend is.

(Mober Acec site, verkeerskundige vervolgstudie, mei 2005 pag.27)

Deze tussentijdse evaluatie zal gebeuren volgens de bepalingen van het algemeen bouwreglement van de Stad. Het algemeen bouwreglement van de Stad voorziet dat een aanvraagdossier voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of uitbreiden van gebouwen aangevuld moet worden met een Mober bij:

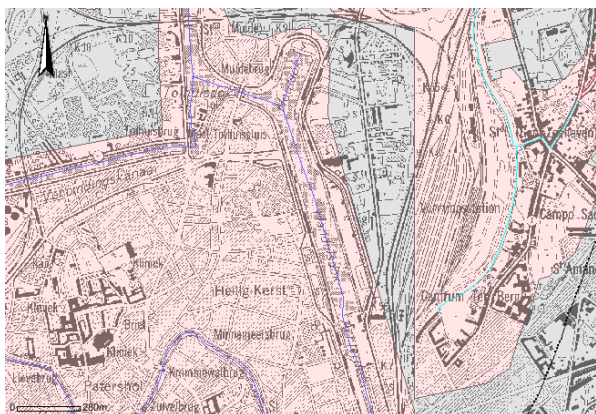
- kantoorgebouwen met een totale vloeroppervlakte na de werken van 10.000m² of meer;
- handelszaken met een totale vloeroppervlakte na de werken van 3.000m² of meer;
- gebouwen, waarbij zowel kantoorruimte als handelszaken worden voorzien, met een totale vloeroppervlakte na de werken van 5.000m² of meer.

4.3.2 Watertoets

Op 18 juli 2003 werd het decreet betreffende het integraal Waterbeleid bekrachtigd door de Vlaamse regering. Dit decreet geeft uitvoering aan de Europese kaderrichtlijn Water en moet de basis vormen van een daadwerkelijke aanpak van de waterproblematiek in Vlaanderen en leiden tot een duurzaam waterbeleid. De “watertoets” kan worden opgevat als het proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de mogelijke effecten van plannen voor het watersysteem. Het doel van de watertoets is in hoofdzaak het ontstaan van schadelijke effecten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken en als dat niet kan, om de schadelijke effecten te herstellen of te compenseren.

Het RUP ligt in het bekken “Gentse Kanalen”. Het “Stekenevaardeken” is een overwelfde waterloop die dwars door het RUP stroomt. Volgens de bodemkaart van geo-vlaanderen bestaat de bodem uit antropogene gronden.

Het Vlaamse Gewest beschikt over drie types van overstromingskaarten. Het betreft de van nature overstroombare gebieden (NOG), de recent overstroombare gebieden (ROG) en de gemodelleerde overstroomde gebieden (MOG).



De van nature overstroombare gronden (NOG-kaart) zijn afgebakend op basis van de bestaande bodemkaart. Hieruit kan worden afgeleid op welke gronden er zich in het verleden sedimenten hebben afgezet als gevolg van overstromingen. De NOG-kaart wordt echter niet gebruikt om risicozones af te bakenen, vermits deze kaart niet noodzakelijk het actuele overstromingsrisico weergeeft maar eerder een indicatie is van waar overstromingen in een bodemkundig-historisch perspectief zich hebben voorgedaan. Zo is er bij het opstellen van de kaart geen rekening gehouden met antropogene invloed. De kaart geeft wel een beeld van de mogelijke gevolgen van zeer extreme weerkundige omstandigheden of het falen van bestaande waterkeringen. Het gehele RUP is in deze

NOG-kaart opgenomen als “overstroombaar vanuit waterloop” (roze kleur).

De recent overstroomde gebieden (ROG-kaart) is een weergave van de gekende overstromingen die zich daadwerkelijk hebben voorgedaan in de periode 1988-2003. Er zijn geen percelen binnen het RUP die opgenomen zijn in de ROG-kaart.

De kaart met gemodelleerde overstromingsgebieden (MOG-kaart) vertrekt vanuit overstromingsgebieden die via modelleringstudies in de periode 1995-2003 werden afgebakend. Er zijn geen percelen binnen het RUP die opgenomen zijn MOG-kaart.

De risicozones overstroming zijn een combinatie van zowel de ROG-kaart als de MOG-kaart. Hierdoor wordt het aantal gebieden zonder informatie geminimaliseerd. Er zijn geen percelen binnen het RUP die opgenomen zijn als risicozones voor overstromingen.

In het algemeen bouwreglement van de Stad Gent zijn er verschillende maatregelen opgenomen zoals de verplichting tot het aanleggen van een gescheiden afvoerstelsel, een hemelwaterput en een installatie voor gebruik van hemelwater, ... bij het bouwen van een nieuwbouw. Er is een verplichting tot het beperken en het vertragen van de afvoer van hemelwater naar het openbaar domein. Dit kan door de afvoer op het eigen terrein via doorlaatbare verhardingen, via infiltratie in de bodem, via grachten en vijvers, of door de plaatsing van groendaken. Het vertragen van de afvoer van hemelwater naar het openbaar domein geschiedt door de plaatsing van buffers, zoals infiltratievoorzieningen, groendaken, ondergrondse of bovengrondse buffertanks, of door andere buffertechnieken zoals de aanleg op het eigen terrein van een vijver of gracht met bufferend vermogen.

De eerste vraag die moet gesteld worden is of de opmaak van het RUP een schadelijk effect zou kunnen

veroorzaken op het watersysteem.

In het RUP is de omzetting voorzien van de industriële bestemming van het gewestplan tot stedelijke functies met een vermindering van de potentieel bebouwbare oppervlakte. Het is namelijk zo dat er een park zone van circa 1ha bijkomt. Deze groenzone laat een ideale infiltratie van het regenwater toe.

Verder voorziet het RUP in de mogelijkheid om het "Stekenevaardeken" gedeeltelijk terug open te maken en te integreren in de publieke ruimte en in de groenzone.

Het RUP is niet gelegen in een kwetsbaar gebied, zoals speciale beschermingszones aangeduid op grond van het natuurbehouddecreet of grondwaterdecreet. Volgens de ROG-kaart zijn er geen gekende overstromingen die zich daadwerkelijk hebben voorgedaan in de periode 1988-2003. Volgens de MOG-kaart zijn er geen percelen binnen het RUP die via de modelleringstudies in de periode 1995-2003 werden afgebakend. Uit de combinatie van de ROG- en MOG-kaarten blijkt dat er geen percelen binnen het RUP zijn afgebakend als risicozones voor overstromingen.

Toekomstige verbouwingen en nieuwbouw binnen het RUP zullen in overeenstemming moeten zijn met het algemeen bouwreglement van de stad. Verschillende maatregelen die beantwoorden aan de beginselen van integraal waterbeleid worden opgelegd in dit bouwreglement.

5. Overzicht van de voorschriften die opgeheven worden

Normaal wordt er hier voor het gebied aangegeven waar de voorschriften van niet vervallen verkavelingvergunningen strijdig zijn met de voorschriften van het ruimtelijke uitvoeringsplan. Er zijn geen strijdige verkavelingsvergunningen omdat er in het gebied geen goedgekeurde verkavelingen zijn.

De vingerende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan worden vervangen door de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

- zone voor industriegebied
- zone voor gebieden voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen.

Er is nooit een BPA voor dit gebied geweest.

6. Visie en krachtlijnen voor de ontwikkeling

Het RUP ACEC houdt rekening met de visie over het gebied tussen Doornzelestraat, Sint-Salvatorstraat, Muidelaan en Dok Noord, zoals opgenomen in het RSG (MB 9/4/2003). In het richtinggevend gedeelte van het GRS is er een basisverdeling opgenomen voor verschillende functies: ca. 1ha park, ca. 1ha voor cultuur en andere voorzieningen, ca. 4 ha voor woningen en ca. 5,4 ha voor economische functies, een maximale bruto-vloeroppervlakte voor kleinhandel van 18.000m² en een wenselijke omvang voor kantooroppervlakte van 10.000m².

Deze richtcijfers uit het structuurplan zijn vertaald naar het RUP. Er is een zone voor openbaar groen afgebakend met een oppervlakte van een kleine hectare. Voor de zone voor cultuur en andere voorzieningen is er een zone voor gemeenschapsvoorziening in het RUP die cultuur en andere voorzieningen als hoofdfunctie heeft. Binnen dit voorschrift is het mogelijk om 1 ha cultuur te voorzien. Voor het realiseren van de 4 ha woningen is er gewerkt met een verplicht minimumpercentage van 20% verplichte woningen in de zone voor stedelijke functie A,B,C. De 5,4 ha economische functie zal gerealiseerd worden als hoofdbestemming in de zone voor stedelijke functie A en C, de gemengde zone, de zone voor industrie en als nevenbestemming in de zone voor wonen, gemeenschapsvoorziening, stedelijke functie B.

De maximale vloeroppervlakte van 18.000m² kleinhandel en de wenselijke omvang voor 10.000m² kantooroppervlakte van ² uit het RSG wordt in het RUP bekomen door binnen de Acec-site grootschalige kleinhandel te beperken tot 18.000 m² en de kantoren te beperken tot 10.000 m².

Het RUP heeft als doel om de voormalige bedrijfsgebouwen van de ACEC-site om te vormen naar een attractieve site met stedelijke functies. Het RUP voorziet in de mogelijkheid om nieuwe woonfunctie in het gebied in te brengen. Er is geopteerd om de oppervlakte voor bedrijvigheid te beperken. Daartegenover staat dat er meer mogelijkheden voorzien worden voor handel, kantoren, recreatie, culturele activiteiten en groen. Een openbaarpark van 1 ha is een belangrijke optie die ook de ruimere woonomgeving ten goede komt. Met het nieuwe RUP worden ook alle bestaande en te behouden functies zoals wonen, handel, gemeenschapsvoorziening,... zone eigengemaakt. Deze visie wordt vertaald naar krachtlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling. Deze krachtlijnen zijn aldus de sturende principes voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling en vormen de inhoudelijke basis voor de verordenende elementen en voorschriften.

De volgende krachtlijnen worden vooropgesteld:



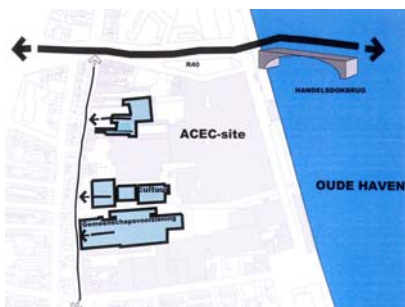
Oude industriële gebouwen herbruiken als belangrijk onderdeel voor de ontwikkeling van de site

Herbruik van waardevolle industriële gebouwen uit het gebouwencomplex van de ACEC-site. Deze gebouwen vormen grotendeels de bebouwde ruimtes waarin zich nieuwe functies zullen kunnen vestigen. Een verzorgde afwerking van de industriële architectuur langs de voorgevels met respect voor het industrieel landschap dragen bij tot de kwaliteit en de versterking van de bestaande structuur en zijn omgeving.



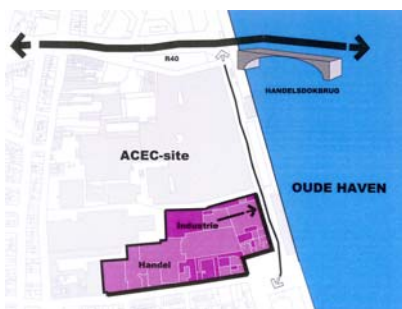
Behoud van kleinschalig woonweefsel met een afgewerkte doorzichtige wand in de Sint Salvatorstraat

Behoud van kleinschalig woonweefsel langs de randen van het gebied. De Sint Salvatorstraat wordt verder afgewerkt met bebouwing, socio-culturele activiteiten, park en toegangen tot het ACEC-gebied. Op deze wijze zal het straatbeeld versterkt worden.



Cultuur en gemeenschapsvoorzieningen als onderdeel van de nieuwe site met relaties naar de Sint Salvatorstraat

Behoud en versterken van de functies cultuur en gemeenschapsvoorzieningen langs de Sint Salvatorstraat.



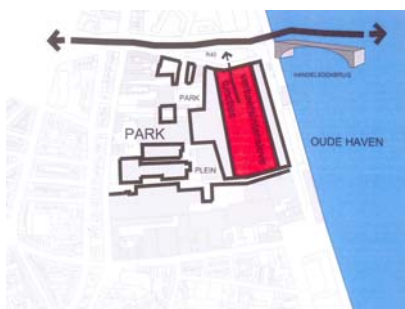
Behoud van geclusterde handel en industrie, met afgewerkte rand

De bestaande en nieuwe bedrijvigheid wordt op een compacte wijze georganiseerd langs de Doornzelestraat en Dok Noord. De bedrijven zorgen voor een verzorgde afwerking van de bedrijfsgebouwen en terreinen naar de buurt.



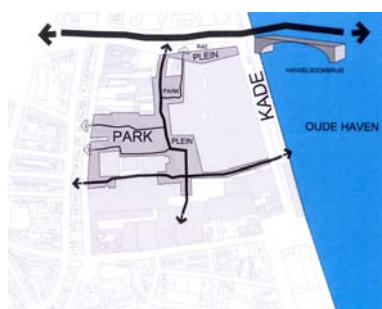
Een sterke functionele en visuele relatie tussen het park en de woningen

Wonen aan het park, water en de openheid van het oude havengebied. Vanuit de woningen ontstaat op deze wijze een aantrekkelijk zicht op het maritiem industrieel landschap met aandacht voor de relict- en visuele waarde van de historische bedrijfsgebouwen van de ACEC-site. Het park heeft een voldoende omvang en programma om een buurtpark te worden.



Een rechtstreekse verbinding tussen de R40 en de verkeersintensieve functies

De verkeersintensieve functies worden gegroepeerd zodat de hoofdontsluiting rechtstreeks kan plaatsvinden op de R40.



Publieke ruimte als drager van een fijnmazig net van langzaamverkeerroutes

De publieke ruimte vormt de basis voor de nieuwe ontsluiting van het gebied. Centraal komt er het ACEC-plein. Op dit plein komen er verschillende routes samen die de gehele site doorwaadbaar maakt. Binnen de ACEC-site wordt een deel van de oude gebouwen omgevormd van industriegebied tot volwaardig buurtpark. Hierdoor ontstaan er meerdere parkkamers en doorkijken die de attractiviteit verhogen. Behoud en versterken van de openheid aan de kade, grote korrel en eenvoud. De inrichting van de kade is zodanig dat een aangename uitkijkstrook ontstaat op de oude haven.

Hiervoor wordt een basisinfrastructuur aangelegd zoals banken, bomen,... Dens parkeren in groene omgeving langs de Sint Salvatorstraat wordt voorzien.

7. Stedenbouwkundige voorschriften

Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften bestaan uit zones en aanduidingen die de vertaling zijn van de inhoudelijke opties. De inhoudelijke invulling van deze zones en aanduidingen steunt op de visie en de krachtlijnen die voor de ruimtelijke ontwikkelingen van het gebied zijn uitgewerkt.

De stedenbouwkundige voorschriften en de maatregelen ter realisatie die opgenomen zijn in de tabel met een grijze achtergrond en de algemene stedenbouwkundige voorschriften evenals het grafisch plan hebben verordenende en bijgevolg ook bindende kracht. Zij vormen de basis voor het vergunningenbeleid.

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor iedere zone worden vooropgesteld en de verordenende vertaling van deze inhoudelijke opties. Op deze wijze blijft het mogelijk de verordenende voorschriften te begrijpen en te interpreteren vanuit de richtinggevende inhoudelijke opties. Ook wordt duidelijk gemaakt welke opties richtinggevend blijven en geen vertaling in verordenende voorschriften vereisen.

De inhoudelijke invulling van deze negen zones steunt op de visie en het concept dat voor de ACEC-site is uitgewerkt

Het hierbijgaande plan is opgemaakt op basis van grafische kadastrale gegevens en is dus benaderend. Alvorens tot de verwezenlijking van dit plan over te gaan zullen terreinmetingen de verdere onmisbare gegevens verstrekken. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 136.500 m² . (13,65ha)

De voorschriften van dit bestemmingsplan zijn opgebouwd uit drie delen. Het eerste deel bevat de **wijze van meten en de begrippen** welke bij alle stedenbouwkundige handelingen in het plangebied van toepassing zijn tenzij anders vermeld. Het tweede deel bevat **algemene stedenbouwkundige voorschriften** welke bij alle vergunningsplichtige handelingen in het gebied van toepassing zijn tenzij anders vermeld. Het derde deel bevat de **stedenbouwkundige voorschriften per zone** zoals aangeduid op het grafisch plan.

Wijze van meten en begrippen

Wijze van meten

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

Begroeningspercentage: een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage dat de minimale grootte van het deel van een terrein aangeeft dat onverhard en met vegetatie begroeid moet zijn.

Bouwhoogte: de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het gemiddelde peil van het maaiveld.

Bouwlijn: de lijn die de grens van de bebouwing aangeeft.

Kroonlijsthoogte: de hoogte vanaf het gemiddelde peil van het maaiveld tot de onderzijde van de kroonlijst.

Nokhoogte: de hoogte vanaf het gemiddelde peil van het maaiveld tot aan de nok (kroonlijsthoogte + hoogte dakvolume).

Bouwdiepte: afstand van de bouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw. Deze afstanden worden loodrecht op de bouwlijn gemeten.

Bruto-vloeroppervlakte (bvo): de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus (ook halfondergrondse) van de binnenruimten van het gebouw. Deze oppervlakte volgt uit de buitenomtrek van de aan het gebouw begrenzend bouwdeelen op vloerhoogte. Hierbij zijn de buitenvlakken van de begrenzing bepalend. Oppervlakten van trappen, liften en dergelijke moeten op elk vloerniveau meegerekend worden. Niet mee te rekenen zijn: zolders en kelders wanneer die niet voor functioneel gebruik in overeenstemming met de bestemming kunnen worden aangewend, ondergrondse parkings.

Dakhelling: wordt gemeten t.a.v. het horizontale vlak.

Dakoppervlakte: de oppervlakte van de horizontale projectie van de buitenafmetingen van het dak.

Oppervlakte van de gebouwen: de oppervlakte wordt gemeten aan de buitenzijde van de gevelvlakken en vanaf het midden van de scheidsmuren.

Vloer-Terreinindex: som van de bruto-vloeroppervlakte van alle bouwlagen (V) gedeeld door de terreinoppervlakte (T).

Begrippen

Bedrijvigheid: Een bedrijf is een organisatie van arbeid en kapitaal met het doel producten te maken en/of diensten te verlenen.

Dienst: het gebouw, de ruimte of de inrichting waarin een activiteit(en) wordt uitgeoefend gericht op een frequente (een groot deel van de dag voor een groot deel van de werkzaamheden) dienstverlening (met een onmiddellijke en ter plaatse bediening) naar de bevolking (ook loketfunctie). Het betreft ondermeer vrije beroepen, wasserijen, kapsalons, banken, verzekeringen, reisbureaus, bemiddelingsadvies en andere. Nachtbars en aanverwante activiteiten kunnen niet onder deze noemer gevat worden.

Industrie: zijn bedrijven waar grondstoffen worden verwerkt of productief-technische bedrijven.

Kroonlijst: een geaccentueerd (dikwijls uitstulpend) deel van het gevelvlak dat het bovenste deel van de gevel aanduidt, de beëindiging van de gevel van het gebouw naar boven toe.

Perceelsgrens: is de grens van een stuk grond van één eigenaar (verschillende percelen van één eigenaar worden dus samengenomen). De perceelsgrenzen kunnen door middel van herverkavelingen steeds aangepast worden.

Verbouwing: wijzigen en/of uitbreiden van een bestaande constructie met behoud van minimum 60% van de buitenmuren van de volledige constructie, en/of waarbij structurele ingrepen worden uitgevoerd.

Zonegrens: een op het plan aangegeven lijn die de grens vormt van het bestemmingsvlak.

Algemene stedenbouwkundige voorschriften

Dit deel bevat de **algemene bestemmings- en bouwvoorschriften** met verordenende kracht welke bij alle stedenbouwkundige handelingen in het plangebied van toepassing zijn tenzij anders vermeld.

Afwegingselementen stedenbouwkundige vergunningen

Stedenbouwkundige vergunningen worden mede beoordeeld op basis van volgende stedenbouwkundige afwegingselementen.

Architectuur en contextualiteit met volgende criteria: kwalitatieve en contextuele inpassing in het straatbeeld, de gevelopbouw (hoogte, materiaal en geleding), de dakvorm (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen, de detailleringen en het materiaalgebruik, een doordachte samenhangende en kwaliteitsvolle opbouw, aan sluiten bij elementen in de omgeving of er op een creatieve wijze mee corresponderen, in het zicht blijvende delen moeten op dezelfde kwalitatieve wijze vormgegeven worden als de voorgevels.

Economisch met volgende criteria: tewerkstelling, plaatsgebondenheid, uitbreidingsmogelijkheden en bedrijfsdynamiek, relatie met omgeving, verweving en draagkracht van het straatdeel, relatie met andere bedrijven, beschikbare oppervlakte en uitbreidingsmogelijkheden op eigen terrein, ligging ten opzichte van commerciële assen.

Milieu met volgende criteria: invloed op de woonomgeving en het woonklimaat, geluidsproductie, geurhinder, trillingen, integraal waterbeheer.

Mobiliteit met volgende criteria: bereikbaarheid, parkeerdruk, mobiliteitsgeneratie, functie en categorisering van de straat, afstand tot openbaar vervoer, afstand tot hoofdwegen.

Ruimtelijk met volgende criteria: de verenigbaarheid van de bestemmingen onderling en de draagkracht van de omgeving, schaal, ligging ten opzichte van andere functies, structuur van de bebouwing, grondoppervlakte en het volume van het gebouw, afstand tot bewoning, openbare diensten, monumenten, ligging binnen het bouwblok, percentage niet-woonfunctie binnen het bouwblok en de afscherming tegenover woonfuncties.

Bouwhoogte

De kroonlijsthoogte moet kleiner of gelijk zijn aan de kroonlijsthoogte aangeduid op het bestemmingsplan. Er moeten minimum twee bouwlagen gebouwd worden. De nokhoogte mag niet hoger zijn dan 6 meter boven de kroonlijsthoogte. De dakvorm is vrij maar er moet een integratie zijn met het naastgelegen pand. De helling kan maximum 50° zijn.

Inplanting

Gebouwen langs de Sint-Salvatorstraat, Muidelaan, Sassevaartstraat, Dok-Noord, Stapelplein en Doornzelestraat moeten op de rooilijn worden gebouwd. 15% van de gevel kan achter de rooilijn worden gebouwd indien dit de architectuur en de contextualiteit ten goede komt. Bestaande gebouwen die niet met hun voorgevel op de verplichte bouwlijn of rooilijn gebouwd zijn, kunnen bij verbouwing op hun huidige plaats blijven. Het bestaande beluik in de Sint-Salvatorstraat kan dus behouden blijven. Gebouwen die niet langs een van die wegen liggen en die dus binnen in het gebied liggen moeten op of achter de nieuwe rooilijn worden gebouwd. Hier is er dus meer vrijheid van inplanting.

Nuts-, veiligheids- en onderhoudsvoorzieningen

Mogen voorzien worden binnen elke zone mits voldoende aandacht wordt geschonken aan de integratie in de omgeving, de omvang ervan beperkt blijft (hoogte, terreininname) en de bovengrondse aanleg conform de bestemming niet in het gedrang komt.

Onbebouwde gronden

De onbebouwde terreinen dienen voorzien te worden van een kwalitatieve omgevingsaanleg die aansluit bij en geïntegreerd is in de aanleg met de omliggende zone. Op onbebouwde gronden zijn verboden:

- afgravingen of aanvullingen tenzij in functie van vergunde bouwwerken, sanering of totaalaanleg.
- Storten van vuilnis of afvalproducten, opslag van materialen, vloeistoffen, gassen of schroot (van welke aard ook) behalve het tijdelijk stockeren van groen- en ander afval afkomstig van het parkonderhoud.
- Gebruik voor parkeerdoeleinden tenzij anders vermeld in de voorschriften.

Ondergrondse autostaanplaatsen

Mogen voorzien worden binnen elke zone, tenzij anders vermeld in de voorschriften, mits voldoende aandacht wordt geschonken aan de integratie in de omgeving en de bovengrondse aanleg conform de bestemming niet in het gedrang komt. Ondergrondse autostaanplaatsen zijn niet toegelaten in de zone voor openbaar groen.

Publiciteitsdragers

Publiciteitsdragers zijn dragers van merknamen van producten die te koop worden aangeboden. Ze zijn niet toegelaten tenzij aangebracht op het straatmeubilair (informatieborden en -zuilen, wachthuisjes bij haltes van het openbaar vervoer,...)

Uithangborden verwijzen naar de ter plekke uitgeoefende activiteit. Ze zijn toegelaten onder volgende voorwaarden: Uithangborden bevinden zich minimum 2,2 meter boven het maaiveld, hebben een maximale oppervlakte van 0,5 m² per bedrijf of instelling en mogen niet meer dan 60 cm uit het gevelvlak steken en nooit aangebracht worden op vooruitspringende delen van de gevel (balkon, erker).

Uithangborden mogen nooit tot een daling van de leef- en woonkwaliteit leiden. Dit houdt in dat de plaatsing van dergelijke constructies nabij ramen van woningen zeer nauwkeurig moet worden afgewogen. Ze moeten zich op een kwaliteitsvolle wijze inpassen in het architecturale geheel van de gevel, en moeten een duidelijke en herkenbare relatie hebben met het gebouw of de plaats waar ze zijn aangebracht.

Waardevolle gebouwen

Waardevolle gebouwen met een historische-ruimtelijke kwaliteit moeten gedeeltelijk behouden blijven, tenzij er kan gemotiveerd worden dat andere overwegingen van een hogere orde zijn dan het principe van behoud. Wijzigingen aan deze gebouwen zijn toegelaten en worden beoordeeld op basis van de verenigbaarheid met de cultuurhistorische identiteit van de plek. Het maximale behoud en het hergebruik van de uiteenlopende gebouwentypes, liefst in hun bouwkundig-historisch en industrieelarcheologische gave context, is onontbeerlijk om dit industriële verleden herkenbaar voor de toekomst veilig te stellen.

Het oorspronkelijk industriële karakter, de vormgeving van de gevels en de interne structuur wordt best maximaal gerespecteerd. De waardevolle gevels zijn aangeduid op het plan feitelijke en juridische toestand. Deze gevels moeten op zijn minst voor een deel bewaard worden. Nieuwe architectonische toevoegingen met een meerwaarde zijn toegelaten.

Voorschriften per zone

Dit deel bevat de **bestemmings- en bouwvoorschriften per zone** zoals aangeduid op het bestemmingsplan.

Aard van de zones

Volgende bestemmingen zijn opgenomen in het plangebied:

- zone voor wonen (Z1)
- zone voor gemeenschapsvoorziening A, B, C (Z2)
- zone voor stedelijke functies A, B, C (Z3)
- zone voor openbaar groen (Z4)
- zone voor wegen (Z5)
- zone voor wandel- en fietsgebied (Z6)
- gemengde zone (Z7)
- zone voor industrie (Z8)

<div style="display: inline-block; background-color: red; color: white; padding: 5px; font-weight: bold; font-size: 24px;">Z1</div>		Zone voor wonen (Z1)	
Niet verordenend		Verordenend	
Ruimtelijke opties		Stedenbouwkundige voorschriften	
Bestemming	<p><u>Hoofdbestemming</u>: Het RUP heeft tot doel de bestaande woningen die momenteel in het gebied aanwezig zijn zone eigen te maken, want volgens het huidige gewestplan (enkel zone voor industrie en ambachtelijke bedrijven) is wonen niet toegelaten in het ACEC-bouwblok. De zone voor wonen is het voortzetten van spontane en geplande ontwikkelingen uit het verleden.</p> <p><u>Nevenbestemmingen</u>: De zone voor wonen dient in de eerste plaats voor wonen in de breedste betekenis. In de tweede plaats zijn diensten en kantoren, handel, gemeenschapsvoorzieningen en reca toegelaten.</p>	<p><u>Hoofdbestemming</u>: wonen</p> <p>De volgende <u>nevenbestemmingen</u> zijn toegelaten: bedrijvigheid, culturele inrichtingen, dienstverlening, handel, gemeenschapsvoorzieningen, reca.</p> <p>Nevenbestemmingen worden beperkt tot maximum 50% van de brutovloeroppervlakte per perceel en mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Deze nevenactiviteiten mogen niet belastend zijn voor woon- en leefmilieu, mogen geen afbreuk doen aan de draagkracht van de omgeving en aan de hoofdbestemming.</p>	
Inplanting en bebouwing	<p>Beoordeling van stedenbouwkundige aanvraag op basis van criteria zoals zorgvuldig ruimtegebruik, kwaliteitsvolle aanleg en inplanting van terreinen en gebouwen.</p> <p>Woningen die grenzen aan een zone voor openbaar groen moeten hun gevel maximaal openwerken naar het groen. Blinde gevels moeten vermeden worden.</p> <p>Het beluik in de Sint –Salvatorstraat kan behouden blijven. De doodlopende straat blijft privaat domein. Zo wordt het karakter van het typische beluik op private grond bewaart.</p>	<p>Bouwdiepte: De maximaal toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers komt overeen met de diepte van de zone. Vanaf de tweede bouwlaag bedraagt de bouwdiepte max. 12m. Als de bestaande toestand al groter is en het geen nieuwbouw is mag de bestaande diepte met een maximum van 18 meter behouden blijven. Het bestaande beluik in de Sint –Salvatorstraat kan behouden blijven.</p>	

Z2

Zone voor gemeenschapsvoorziening A, B, C (Z2)

Niet verordenend		Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<p><u>Hoofdbestemming:</u> Deze gebieden bevatten een schoolcomplex, gebouwen van de kerkfabriek en oude gebouwen van de ACEC fabriek. In deze zone mogen er bijkomende gemeenschapsvoorzieningen, cultuur en wonen worden voorzien. De bedoeling van het RUP is om de reeds aanwezig functies te behouden en te versterken.</p> <p>Bij de beoordeling van de concrete vraag om fuifaccommodatie te voorzien dient speciale aandacht te gaan naar de draagkracht van de buurt. Fuifaccommodatie is hier te beschouwen als de noodzakelijke infrastructuur die nodige is om een fuif (feest) in te richten.</p> <p><u>Nevenbestemmingen:</u> De zone voor gemeenschapsvoorziening dient in de eerste plaats voor gemeenschapsvoorziening, wonen en cultuur in de breedste betekenis. In de tweede plaats zijn bedrijvigheid, dienstverlening, handel, horeca toegelaten. Fuifaccommodatie mag enkel in zone voor gemeenschapsvoorziening B.</p>	<p><u>Hoofdbestemming:</u> gemeenschapsvoorziening, wonen, cultuur In zone voor gemeenschapsvoorziening B zijn bijkomend aan de andere hoofdfuncties commerciële fuifaccommodatie toegelaten.</p> <p>Deze activiteiten mogen maar minimaal belastend zijn voor woon- en leefmilieu en mogen geen afbreuk doen aan de draagkracht van de omgeving. Enkel volgende <u>nevenbestemmingen</u> zijn toegelaten: bedrijvigheid die weinig verkeer generen, dienstverlening, handel, horeca, parkings max. 25% van het bvo per perceel</p> <p>Nevenbestemmingen worden beperkt tot maximum 50% van de brutovloeroppervlakte per perceel en mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Deze nevenactiviteiten mogen slechts een minimale belasting zijn voor woon- en leefmilieu, mogen slechts zeer beperkt afbreuk doen aan de draagkracht van de omgeving en aan de hoofdbestemming.</p>
Inplanting en bebouwing	<p>Beoordeling van stedenbouwkundige aanvraag op basis van criteria zoals zorgvuldig ruimtegebruik, kwaliteitsvolle aanleg en inplanting van terreinen en gebouwen.</p>	<p><u>Bouwdiepte:</u> De maximaal toegelaten bouwdiepte op alle bouwlagen komt overeen met de diepte van de zone.</p> <p><u>Zonebezetting:</u> Het maximum bebouwingspercentage per perceel voor de volledige zone A bedraagt 70%. Het maximum bebouwingspercentage per perceel voor de volledige zone B bedraagt 100%. Het maximum bebouwingspercentage per perceel voor de volledige zone C bedraagt 90%.</p>

Z3

Zone voor stedelijke functies A (Z3)

Niet verordenend		Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<p><u>Hoofdbestemming</u>: Geven van nieuwe bestemming aan de oude fabrieksgebouwen. Deze zone is gelegen op terreinen van de vroegere ACEC-fabriek. Om de oude gebouwen een nieuwe invulling te geven is het noodzakelijk om de bestemming van het gewestplan te herzien.</p> <p>Type A zijn drie projectzones die voorkomen in de Sassevaartstraat en de Sint-Salvatorstraat. In deze projectzones staat wonen en handel centraal. De architectuur en organisatie van deze gebouwen moet dusdanig zijn dat er een maximale synergie bestaat tussen het park en de gebouwen. Projectzone A in de Sint-Salvatorstraat moet daarenboven een beeldbepalend driegevel architectuur krijgen</p> <p>De lasten zijn de realisatie en overdracht aan de Stad van de zone voor openbaar groen en de realisatie en overdracht aan de Stad van de zone voor wandel- en fietsgebied..</p> <p>Zone voor stedelijke functies A is over twee ontwikkelingsgebieden verspreid. (zie ontwikkelingsgebieden) De zone voor stedelijke functies A kan dan dus in twee verschillende afzonderlijke fasen ontwikkeld worden.</p> <p><u>Nevenbestemmingen</u>: De zone voor stedelijke functies A dient in de eerste plaats voor wonen en handel in de breedste betekenis. In de tweede plaats zijn diensten/onderwijs, horeca, recreatie, cultuur en kantoren toegelaten.</p>	<p><u>Hoofdbestemming</u>: wonen en handel. Minimum 20% wonen is verplicht.</p> <p>Enkel volgende <u>nevenbestemmingen</u> zijn toegelaten: diensten/onderwijs, horeca, recreatie, cultuur, kantoren</p> <p>Nevenbestemmingen worden beperkt tot maximum 50% van de brutovloeroppervlakte en mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Deze nevenactiviteiten mogen slechts een minimale belasting zijn voor woon- en leefmilieu, mogen slechts zeer beperkt afbreuk doen aan de draagkracht van de omgeving en aan de hoofdbestemming.</p> <p>Voor deze zone worden er lasten opgelegd via de eerste verkaveling of stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>Indien de eigendom van de betreffende percelen, verdeeld is over meerdere (rechts) personen of indien meerdere (rechts) personen een bouwrecht ten aanzien van de betrokken percelen bezitten, dienen de opgesomde doelstellingen gewaarborgd te worden door het indienen van een gezamenlijke aanvraag voor een verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning die aan deze doelstellingen voldoet.</p>
Inplanting en bebouwing	<p>Beoordeling van stedenbouwkundige aanvraag op basis van criteria zoals zorgvuldig ruimtegebruik, kwaliteitsvolle aanleg en inplanting van terreinen en gebouwen.</p>	<p><u>Bouwzone</u>: Wonen wordt bij voorkeur voorzien langs de parkranden, pleinranden. Per woning moet er minimum 10 m² buitenruimte voorzien worden. Binnen de projectzones A zijn ondergrondse parkings en toegangen tot ondergrondse parkings verboden langs de Sint-Salvatorstraat.</p> <p><u>Bouwdiepte</u>: De maximaal toegelaten bouwdiepte op alle bouwlagen komt overeen met de diepte van de zone.</p> <p><u>Zonebezetting</u>: Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 100% op het gelijkvloers, erboven geldt een max. van 80%.</p>

Z3

Zone voor stedelijke functies B (Z3)

Niet verordenend		Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<p><u>Hoofdbestemming:</u> Geven van nieuwe bestemming aan de oude fabrieksgebouwen.</p> <p>Type B zijn twee projectzones die midden in het gebied liggen. In deze zones voor stedelijke functies B staat wonen en cultuur centraal. De architectuur en organisatie van deze gebouwen moet dusdanig zijn dat er een maximale synergie bestaat tussen het park en de gebouwen.</p> <p>Parkings zijn hier verboden om het park en wandel- en fietsgebied maximaal te vrijwaren van gemechaniseerd verkeer.</p> <p>Zone voor stedelijke functies B is over twee ontwikkelingsgebieden verspreid. (zie ontwikkelingsgebieden) De zone voor stedelijke functies B kan dus in twee verschillende afzonderlijke fasen ontwikkeld worden.</p> <p>De lasten zijn de realisatie en overdracht aan de Stad van de zone voor openbaar groen en de realisatie en overdracht aan de Stad van de zone voor wandel- en fietsgebied.</p> <p><u>Nevenbestemmingen:</u> De zone voor project B dient in de eerste plaats voor wonen en cultuur in de breedste betekenis. In de tweede plaats zijn diensten/onderwijs, horeca, recreatie, kantoren toegelaten.</p> <p>De meest noordelijk gelegen bouwzone vormt de verbinding tussen de twee parken. Het is aangewezen dat deze functionele binding tussen beide delen onder of door het gebouw heen loopt.</p>	<p><u>Hoofdbestemming:</u> wonen en cultuur. Minimum 20% wonen is verplicht.</p> <p>Enkel volgende <u>nevenbestemmingen</u> zijn toegelaten: diensten/onderwijs, horeca, recreatie, kantoren</p> <p>Nevenbestemmingen worden beperkt tot maximum 50% van de brutovloeroppervlakte en mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Deze nevenactiviteiten mogen slechts een minimale belasting zijn voor woon- en leefmilieu, mogen slechts zeer beperkt afbreuk doen aan de draagkracht van de omgeving en aan de hoofdbestemming.</p> <p>Voor deze zone worden er lasten opgelegd via de eerste verkaveling of stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>Indien de eigendom van de betreffende percelen, verdeeld is over meerdere (rechts) personen of indien meerdere (rechts) personen een bouwrecht ten aanzien van de betrokken percelen bezitten, dienen de opgesomde doelstellingen gewaarborgd te worden door het indienen van een gezamenlijke aanvraag voor een verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning die aan deze doelstellingen voldoet.</p>
Inplanting en bebouwing	<p>Beoordeling van stedenbouwkundige aanvraag op basis van criteria zoals zorgvuldig ruimtegebruik, kwaliteitsvolle aanleg en inplanting van terreinen en gebouwen.</p>	<p><u>Bouwzone:</u> Wonen wordt bij voorkeur voorzien langs de parkranden, pleinranden. Per woning moet er minimum 10 m² buitenruimte voorzien worden. Binnen de projectzones B mogen er geen parkings worden aangelegd. De onbebouwde terreinen dienen voorzien te worden van een kwalitatieve omgevingsaanleg die aansluit bij en geïntegreerd is in de aanleg met de zone voor openbaar groen en of de zone voor wandel- en fietsgebied.</p> <p><u>Bouwdiepte:</u> De maximaal toegelaten bouwdiepte op alle bouwlagen komt overeen met de diepte van de zone.</p> <p><u>Zonebezetting:</u> Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 100% .</p>

Z3

Zone voor stedelijke functies C (Z3)

Niet verordenend		Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<p><u>Hoofdbestemming:</u> Geven van nieuwe bestemming aan de oude fabrieksgebouwen Type C is een grote projectzone die langs Dok-Noord gelegen is. In deze zone voor stedelijke functies staat wonen en handel centraal. De architectuur en organisatie van deze gebouwen moet dusdanig zijn dat er een maximale synergie bestaat tussen het park, de kade en de gebouwen.</p> <p>De lasten zijn de realisatie en overdracht aan de Stad van de zone voor openbaar groen en de realisatie en overdracht aan de Stad van de zone voor wandel- en fietsgebied.</p> <p><u>Nevenbestemmingen:</u> De zone voor stedelijke functies C dient in de eerste plaats voor wonen en handel in de breedste betekenis. In de tweede plaats zijn diensten/onderwijs, bedrijvigheid, horeca, recreatie, cultuur en kantoren toegelaten.</p>	<p><u>Hoofdbestemming:</u> wonen en handel. Minimum 20% wonen is verplicht.</p> <p>Enkel volgende <u>nevenbestemmingen</u> zijn toegelaten: diensten/onderwijs, bedrijvigheid, horeca, recreatie, cultuur, kantoren</p> <p>Nevenbestemmingen worden beperkt tot maximum 50% van de brutovloeroppervlakte en mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Deze nevenactiviteiten mogen slechts een minimale belasting zijn voor woon- en leefmilieu, mogen slechts zeer beperkt afbreuk doen aan de draagkracht van de omgeving en aan de hoofdbestemming.</p> <p>Voor deze zone worden er lasten opgelegd via de eerste verkaveling of stedenbouwkundige vergunning. Indien de eigendom van de betreffende percelen, verdeeld is over meerdere (rechts) personen of indien meerdere (rechts) personen een bouwrecht ten aanzien van de betrokken percelen bezitten, dienen de opgesomde doelstellingen gewaarborgd te worden door het indienen van een gezamenlijke aanvraag voor een verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning die aan deze doelstellingen voldoet. In de zone voor stedelijke functies C is, zolang de nabestemming in de zone voor industrie niet gerealiseerd is, geen wonen toegelaten in een strook van 20m breed (te meten vanaf de zone voor wandel- en fietsgebied) grenzend aan de zone voor industrie. (zie aanduiding op het bestemmingsplan)</p>
Inplanting en bebouwing	<p>Beoordeling van stedenbouwkundige aanvraag op basis van criteria zoals zorgvuldig ruimtegebruik, kwaliteitsvolle aanleg en inplanting van terreinen en gebouwen.</p> <p>Bij de inplanting van het verticale accent moet er rekening worden gehouden met de bestaande gebouwen.</p>	<p><u>Bouwzone:</u> Wonen wordt bij voorkeur voorzien langs de parkranden, pleinranden en waterfront. Per woning moet er minimum 10 m² buitenruimte voorzien worden. Binnen de projectzones C moeten parkings voorzien worden a rato van de ontwikkelde functies. Deze parkings mogen zowel in, onder als op de gebouwen. De toegangen van deze parkings moeten zich in de Sassevaartstraat en of Doknoord situeren. Op andere plaatsen zijn parkeertoegangen verboden. De onbebouwde terreinen dienen voorzien te worden van een kwalitatieve omgevingsaanleg die aansluit bij en geïntegreerd is in de aanleg met de zone voor openbaar groen en of de zone voor wandel- en fietsgebied.</p> <p><u>Bouwdiepte:</u> De maximaal toegelaten bouwdiepte op alle bouwlagen komt overeen met de diepte van de zone zoals aangeduid op het plan.</p> <p><u>Zonebezetting:</u> Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 100%.</p> <p><u>Bouwhoogte:</u> Binnen de afbakeningslijn "hoge bouwzone" zoals aangeduid op het bestemmingsplan is het mogelijk om 50% van de zone te bebouwen tot een hoogte zoals aangeduid op het plan. Bij de stedenbouwkundige aanvraag dient dan een licht- en schaduwstudie gevoegd te worden.</p>

Z4

Zone voor openbaar groen (Z4)

Niet verordenend		Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<p>Creëren van een nieuw stedelijk buurtpark van 1ha binnen de ACEC-site. De gebouwen in de zone voor openbaar groen worden afgebroken en of omgevormd naar parkconstructies.</p> <p>Het park vormt een industrieel landschap met aandacht voor de relict- en visuele waarde van de historische bedrijfsgebouwen van de ACEC-site. Het park heeft een voldoende omvang en programma om een buurtpark te worden.</p> <p>Bij het aanleggen dient de klemtoon te liggen op het creëren van een multifunctioneel-recreatief openbaar park. Er zal hierbij gestreefd worden naar een duurzame, dynamische en diverse uitbouw van het park waarbij mensgerichte, natuurgerichte, milieugerichte en organisatiegerichte aspecten op harmonische wijze samengaan. Ook moet de nodige aandacht gaan naar het industriële verleden van de plek. Restanten (muren, pijlers, spanten, rails, verharding,...) van dit verleden moeten een nieuw bestaan krijgen in het park.</p>	<p>Deze zone moet een groene ruimte voor de nabijgelegen woonbuurten worden.</p> <p>Verhardingen, constructies en gebouwen zijn enkel toegelaten ten behoeve van: de openbare recreatieve functie zoals wandel- en fietspaden, speelterreinen en -toestellen, zandbakken, trapvelden, zithoeken, kunstwerken, hondentoiletten, terrassen, pleinen, infoborden, overdekte speel/schuilruimte, kiosk, publiek sanitair, fietsrekken, straatmeubilair en de circulatie van de hulpdiensten.</p> <p>Parkeren is in deze zone niet toegestaan met uitzondering van de zone met de aanduiding "PARKING". Dit gebied wordt groen ingekleed met minimum 1 boom per 3 autostaanplaatsen.</p> <p>Dit gebied behoort tot het openbare domein.</p>
Aanleg en inrichting	<p>Beoordeling van stedenbouwkundige aanvraag op basis van criteria zoals kwaliteitsvolle aanleg en inrichting van terreinen, zorgvuldige inplanting van parkconstructies, evenwichtig toepassen van groen, waarde van de vegetatie- en landschapselementen, herwaarderen van het "Stekenevaardeken", respect voor het verleden.</p>	<p>Indien er bestaande waardevolle vegetatie- en landschapselementen aanwezig zijn, worden ze zoveel als mogelijk behouden. Inrichtingen en bestaande bebouwing dienen in een groen kader geïntegreerd te worden. Looplijnen en fietsroutes dienen over het park te lopen en het aantal verbindingen met de buurt moet gemaximaliseerd worden om zodoende het gebruik als buurtpark te stimuleren.</p> <p>Het beeld van de bestaande muur aan de Sint-Salvatorstraat moet behouden blijven. Deze wand, aangeduid op het bestemmingsplan met "af te werken wand", vormt de afwerking van de straatwand in deze straat. Tegelijkertijd moet deze wand visueel transparant zijn. Op andere plaatsen waar de zone voor openbaar groen grenst aan de zone voor wegen moet er een afwerking komen. Tussen de zone voor openbaar groen en de zone voor wandel- en fietsgebied is geen afsluiting toegelaten.</p> <p>Minimum 65% moet volle grond zijn begroeid met vegetatie.</p>

Z5

Zone voor wegen (Z5)

Niet verordenend		Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<p>In dit gebied kan de weg met haar openbaar karakter en met alle bijbehorende voorzieningen fiets- en voetpad, bovengrondse en ondergrondse leidingen en nutvoorzieningen worden aangelegd of worden heringericht.</p> <p>De bestemming voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van weginfrastructuur.</p> <p>Aan de noordkant van het gebied op de plaats met de aanduiding PLEIN moet er extra aandacht zijn voor een eventuele toegangsplein tot de aanpalende gebouwen. Op zijn minst moet er hier een verbreed voetpad komen. Indien mogelijk moet er met het Stekenevaardeken rekening worden gehouden als waterelement op het plein.</p>	<p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen, en constructies toegestaan die nodig zijn voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van weginfrastructuur, bruggen en ondergrondse-infrastructuur.</p> <p>Dit gebied behoort tot het openbaar domein.</p>
Aanleg en inrichting	<p>Beoordeling van stedenbouwkundige aanvraag op basis van criteria zoals kwaliteitsvolle aanleg en inrichting van terreinen, vastleggen van het openbaar karakter, evenwichtig toepassen van groen, zorgvuldig omgaan met fiets- en voetgangersvoorzieningen.</p>	<p>Deze ruimten moeten zo ingericht worden dat langzaam verkeer zich steeds veilig, direct en comfortabel kan verplaatsen. De ruimten worden qua materiaal en kleur sober, maar kwaliteitsvol ingericht. Beplantingen langsheen de openbare weg worden met oog voor de ecologische en ruimtelijke aspecten aangeplant en verzorgd. De groene accenten zullen zodanig zijn dat het geheel veilig, overzichtelijk en transparant blijft (bijv. hoogstammen met boomspiegels).</p> <p>De constructies nodig voor de aanleg van een brug over het Handelsdok zijn in deze zone toegelaten.</p>

Z6

Zone voor wandel- en fietsgebied (Z6)

Niet verordenend		Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<p>Deze zone is bestemd voor het inrichten van een wandel en fietspad. De schaal, materiaalgebruik en tracé moeten in functie van de voetganger en fietser zijn</p> <p>In oost-west richting wordt de woonbuurt tussen Tolhuislaan en Sint-Salvatorstraat enerzijds, en de waterkant van Dok-noord anderzijds, voor voetganger en fietser ontsloten dwars over het centrale stedelijk plein, door het valoriseren van de bestaande, maar momenteel niet-publieke doorgang over het terrein.</p> <p>De nodige aandacht dient te gaan naar de beplantingen (pleintjes, laanbeplanting,...) in deze zone.</p> <p>Het creëren van publieke ruimte in het gebied. Het beperken van gebruik door gemotoriseerd verkeer</p>	<p>Deze zone is bestemd voor voetgangers en fietsers en de hieraan noodzakelijk verbonden infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair.</p> <p>Gemotoriseerd verkeer is toegelaten voor laden en lossen en houders van een vergunning. Bedrijven van zone Z8 kunnen gebruik maken van deze zone indien dit noodzakelijk is voor de werking van het bedrijf. De veiligheid van de voetgangers en fietsers moet wel gewaarborgd blijven. Hier dient naast een strook voor zwaar verkeer een smalle overblijvende veilige zone ingericht worden voor voetgangers en fietsers.</p> <p>In de andere gevallen is het slechts in uitzonderlijke gevallen zoals voor de brandweer, onderhoudsdiensten toegelaten.</p> <p>Dit gebied behoort tot het openbare domein.</p>
Aanleg en inrichting	<p>Beoordeling van stedenbouwkundige aanvraag op basis van criteria zoals kwaliteitsvolle aanleg en inrichting van terreinen, versterken van openbaar karakter, zorgvuldige inplanting van luifels en trappen, evenwichtig toepassen van groen, herwaarderen van het "Stekenevaardeken", respect voor het verleden.</p>	<p>Deze zone moet ingericht worden op een wijze dat langzaam verkeer zich steeds, veilig, direct en comfortabel kan verplaatsen.</p> <p>Bijzondere aandacht dient uit te gaan naar de beplanting. Indien mogelijk worden er bomen en vegetatie aangeplant met respect voor het stedelijke karakter van deze zone.</p> <p>Deze zone wordt in een onopvallend materiaal en kleur kwaliteitsvol ingericht conform de bestemming. Industriële elementen worden waar mogelijk behouden en geïntegreerd in de aanleg. Trappen noodzakelijk voor de brandveiligheid van de gebouwen mogen uitkomen in de zone voor wandel- en fietsgebied. Deze trappen mogen een architecturale afwerking krijgen en kunnen dus iets groter zijn dan strikt noodzakelijk. Bestaande open constructies en passerelles mogen behouden blijven. Nieuwe luifels, terrassen, kiosken zijn toegelaten.</p>

Z7

Gemengde zone (Z7)

Niet verordenend		Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<p>Dit gebied sluit aan bij de bestaande bestemming van het terrein dat in gebruik is door handel en kantoren. Om het gebied de nodige flexibiliteit te geven werd deze hoofdbestemming verruimd.</p> <p>Seveso bedrijven zijn niet toegelaten omwille van de woningen die in de onmiddellijke omgeving voorkomen. De bedoeling is dat er een verweving komt tussen het wonen, bedrijvigheid, handel, kantoren en de nevenbestemmingen.</p>	<p><u>Hoofdbestemming</u>: handel, wonen, kantoren, bedrijvigheid</p> <p>Enkel volgende <u>nevenbestemmingen</u> zijn toegelaten: diensten/onderwijs, horeca, parking, cultuur</p> <p>Nevenbestemmingen worden beperkt tot maximum 50% van de brutovloeroppervlakte en mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Deze nevenactiviteiten mogen slechts een minimale belasting zijn voor woon- en leefmilieu, mogen slechts zeer beperkt afbreuk doen aan de draagkracht van de omgeving en aan de hoofdbestemming.</p> <p>Enkel inrichtingen waar geen gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, zijn toegelaten. De zogenaamde seveso bedrijven zijn niet toegelaten. De bedrijven mogen maar een beperkte belasting, mobiliteitsbelasting, geluidshinder, geur,...</p>
Inplanting en bebouwing	<p>Beoordeling van stedenbouwkundige aanvraag op basis van criteria zoals zorgvuldig ruimtegebruik, kwaliteitsvolle aanleg van terreinen en gebouwen, inplanting, buffering.</p>	<p><u>Zonebezetting</u>: Het maximum bebouwingspercentage voor de gemengde zone bedraagt 100%.</p> <p><u>Bouwdiepte</u>: De maximaal toegelaten bouwdiepte op alle bouwlagen komt overeen met de diepte van de zone zoals aangeduid op het plan.</p>

Z8

Zone voor industrie (Z8)

Niet verordenend		Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<p>Functie bedrijvigheid is toegelaten en sluit aan bij de bestaande bestemming van de het terrein die in gebruik zijn door glasbedrijvigheid. Om dit bedrijf in de toekomst uitbreidingsmogelijkheden te geven zijn ook de niet bebouwde gronden ingetekend als bouwzone. Daarbij zijn in de aangrenzende zones ook bedrijvigheid toegelaten. Een nabestemming is voorzien indien het gebied niet meer gegeerd zou zijn als industriegebied. Het is de eigenaar die beslist wanneer hij de nabestemming laat beginnen.</p> <p>Beoordeling van stedenbouwkundige aanvraag op basis van criteria als zorgvuldig ruimtegebruik, kwaliteitsvolle aanleg van terreinen en gebouwen, ecologische infrastructuur,...</p>	<p><u>Hoofdbestemming:</u> industrie</p> <p>Enkel inrichtingen waar geen gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, zijn toegelaten. De zogenaamde seveso bedrijven zijn niet toegelaten. De bedrijven mogen maar een beperkte belasting, mobiliteitsbelasting, geluidshinder, geur,...</p> <p>Enkel volgende <u>nevenbestemmingen</u> zijn toegelaten: bedrijvigheid, huisvesting van het bewakingspersoneel</p> <p>Nevenbestemmingen worden beperkt tot maximum 50% van de brutovloeroppervlakte en mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Deze nevenactiviteiten mogen maar minimaal belastend zijn voor woon- en leefmilieu, mogen slechts een minimale afbreuk doen aan de draagkracht van de omgeving en aan de hoofdbestemming.</p> <p><u>Nabestemming:</u> Deze zone is nu in gebruik als industrie. Deze activiteiten mogen vrijwillig door de eigenaar worden omgezet in de voorschriften van de zone voor stedelijke functie C met uitzondering dat handel hier maar tot 50% is toegelaten. De datum voor de inwerkingtreding van deze nabestemming is de goedkeuring voor de stedenbouwkundige vergunning volgens de zone voor project C. Bij de inwerkingtreding van de nabestemming vervallen de voorschriften voor industrie. De nabestemming treedt in werking zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de volledige zone verleend wordt. De nabestemming gaat in voor de ganse zone in een keer.</p>
Inplanting en bebouwing	<p>Beoordeling van stedenbouwkundige aanvraag op basis van criteria zoals buffering, zorgvuldig ruimtegebruik, kwaliteitsvolle aanleg van terreinen en gebouwen.</p>	<p><u>Zonebezetting:</u> Het maximum bebouwingspercentage voor zone voor industrie bedraagt 100%.</p> <p><u>Bouwdiepte:</u> De maximaal toegelaten bouwdiepte op alle bouwlagen komt overeen met de diepte van de zone zoals aangeduid op het plan.</p>



Wandel- en fietsas

Niet verordenend		Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<p>Centraal in het RUP is een stedelijk plein dat ontsloten wordt door 4 toegangswegen voor fietsers en voetgangers. Drie toegangswegen zijn eenvoudig te realiseren omdat ze in eigendom zijn van de Stad Gent of de projectontwikkelaar. De vierde toegangsweg is gelegen op private eigendom. Vandaar dat deze toegangsweg indicatief is ingetekend. Als er op een van de percelen waar deze as doorloopt of de percelen ernaast een nieuwbouwproject komt moet er met deze visie rekening worden gehouden.</p>	<p>De symbolische aanduiding is bestemd om ingericht te worden voor voetgangers en fietsers en de hieraan noodzakelijk verbonden infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair.</p> <p>Deze verbinding behoort tot het openbaar domein.</p>
Aanleg en inrichting	<p>Beoordeling van stedenbouwkundige aanvraag op basis van criteria zoals kwaliteitsvolle aanleg en inrichting van terreinen, zorgvuldige inplanting en aanleg van de wandel- en fietsas, evenwichtig toepassen van groen, respect voor het verleden.</p>	<p>Op plan is de structuur van deze verbinding ingetekend tussen de Doornzelestraat en het nieuwe ACEC-plein. Op de percelen, aangeduid met X, waar een mogelijke verbinding kan worden gemaakt moet er in functie van een stedenbouwkundige vergunning rekening worden gehouden met de realisatie van dit tracé. De ingetekende structuur van deze verbinding is slechts richtinggevend.</p> <p>Deze terreinen moeten ingericht worden op een wijze dat langzaam verkeer zich steeds, veilig, direct en comfortabel kan verplaatsen. Bijzondere aandacht dient uit te gaan naar de beplanting. Gemotoriseerd verkeer zal slechts in uitzonderlijke gevallen toegelaten worden. Deze verbinding worden in een onopvallend materiaal en kleur kwaliteitsvol ingericht conform bovengenoemde bestemmingen.</p>



Ontwikkelingsgebied

Niet verordenend		Verordenend
Ruimtelijke opties		Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Voor de realisatie van de opties in dit RUP worden de volgende maatregelen vooropgesteld. Voor de zones voor wonen, gemeenschapsvoorzieningen (gedeeltelijk), gemengde zone en zone voor industrie worden er geen maatregelen ter realisatie genomen. Hier zal het gebied zijn eigen dynamiek verder zetten.</p> <p>De afbakening van de drie gebieden is dat ze eigendom zijn van één eigenaar. Een gebouw dat verbouwd zal worden tot een theaterzaal en ook eigendom is van dezelfde eigenaar is niet opgenomen bij de drie gebieden omdat dit op korte termijn zal ontwikkeld worden.</p> <p>Deze lasten zijn evenredig verdeeld over de drie pakketten. De tekeningen geven de kleinst mogelijke deelgebieden weer die in 1 fase en in totaliteit gerealiseerd moeten worden. Hiervoor moet er ofwel een stedenbouwkundige- of verkavelingsvergunning opgemaakt worden.</p> <p>De lasten voor de 3 pakketten zijn de realisatie van de zone voor openbaar groen en de zone voor wandel- en fietsgebied. De lasten houden ook in dat deze gronden gratis aan de overheid worden overgedragen.</p>	<p>De zone voor stedelijke functies, zone voor openbaar groen, zone voor wandel- en fietsgebied en een deel van de zone voor gemeenschapsvoorziening moet worden opgenomen in drie ontwikkelingsgebieden (gebied 1, gebied 2, gebied 3). De motivatie voor de afbakening van deze drie gebieden is dat ze eigendom zijn van één eigenaar. Bij deze 3 pakketten worden er lasten opgelegd. (Decreet ruimtelijke ordening art. 105§1) De ontwikkelaar kan kiezen of hij met een verkavelings- of met een stedenbouwkundige vergunning werkt. Hij kan de pakketten samenvoegen tot één of meerdere gehelen. De lasten voor de 3 pakketten zijn de realisatie van de zone voor openbaar groen en de zone voor wandel- en fietsgebied. De lasten houden ook in dat deze gronden gratis aan de overheid worden overgedragen.</p> <p>Voor de drie ontwikkelingsgebieden geldt er een maximum oppervlakte van 18.000m² voor grootschalige kleinhandel en 10.000 m² voor de kantoren. Een gefaseerde ontwikkeling op het vlak van grootschalige kleinhandel en kantoren is verplicht</p> <p>De ontwikkeling voor grootschalige kleinhandel en voor de kantoren wordt afgestemd op de elementen aangereikt uit de Mober.</p>