

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG G8 - ARBED NOORD

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)

15 maart 2002

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden

Nr. EP 990/44021/204-0
Brussel,

27 JAN. 2003

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

VOOR ENSLUIDEND AFSCHRIFT
noodmedewerker

W. WILBOCKX



Opgemaakt door de dienst **STEDENBOUW** en **RUIMTELIJKE PLANNING** van de stad GENT

Stedenbouwkundig ontwerper: **Koen Lepla**

Tekenaar: **Els De Sutter**

Hoofdingenieur-Directeur



ir. N. Dehaene

Gezien door de ondergetekende
Directeur-Generaal
van de Technische Diensten
van het Hoofdbestuur



Gezien en aangenomen door de Gemeenteraad
in de zitting van 22 april 2002

De Stadssecretaris



D. VAN CAMPENHOUT
Adjunct-Stadssecretaris

voor De Burgemeester



Karin TEMMERMAN
Schepen

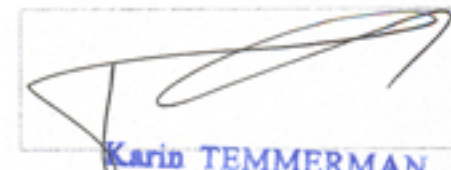
Het college van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig
plan ter inzage van het publiek op het stadhuis werd neergelegd van
8 mei 2002 tot 6 juni 2002

De Stadssecretaris



D. VAN CAMPENHOUT
Adjunct-Stadssecretaris

voor De Burgemeester



Karin TEMMERMAN
Schepen

Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad
in de zitting van 23 september 2002

De Stadssecretaris



D. VAN CAMPENHOUT
Adjunct-Stadssecretaris

voor De Burgemeester



Karin TEMMERMAN
Schepen

Goedgekeurd bij besluit van de gemeenschapsminister
Datum

Stad Gent

B.P.A. G-8 Arbed -noord

Stedenbouwkundige voorschriften
15 maart 2002

Stad Gent, Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Inhoud

1	ALGEMENE BEPALINGEN	4
1.1	BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	4
1.2	WIJZE VAN METEN	4
1.3	GEHANTEERDE BEGRIPPEN	5
2	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	7
2.1	ALGEMEEN	7
2.1.1	AARD VAN DE ZONES	7
2.1.2	OVERGANGSBEPALING	7
2.1.3	ONBEBOUWDE GRONDEN	7
2.1.4	BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BESTEMMINGEN	7
2.1.5	GEVELBEGROEIINGEN, AANPLANTINGEN EN VEGETATIEDAKEN	8
2.1.6	NUTSVOORZIENINGEN	8
2.1.7	BEPALINGEN MET BETREKKING TOT DE ARCHITECTUUR EN CONTEXTUALITEIT	8
2.1.8	BEPALINGEN MET BETREKKING TOT AUTOBERGPLAATSEN	8
2.1.9	ANTENNES EN MASTEN	8
2.1.10	INSTALLATIES VOOR ALTERNATIEVE ENERGIEOPWEKKING	9
2.1.11	UITHANGBORDEN EN RECLAME-INRICHTINGEN	9
2.2	ZONE VOOR WONINGEN A	10
2.2.1	BESTEMMING	10
2.2.2	BEBOUWING	10
2.3	ZONE VOOR WONINGEN B	11
2.3.1	BESTEMMING	11
2.3.2	BEBOUWING	11
2.4	ZONE VOOR WONINGEN C	11
2.4.1	BESTEMMING	11
2.4.2	BEBOUWING	11
2.5	ZONE VOOR BEDRIJVEN	11
2.5.1	BESTEMMING	11
2.6	ZONE VOOR KANTOREN	13
2.6.1	BESTEMMING	13
2.6.2	BEBOUWING	13
2.7	ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN	14
2.7.1	BESTEMMING	14
2.7.2	BEBOUWING	14
2.8	ZONE VOOR GROENAS	14
2.8.1	BESTEMMING	14
2.8.2	BEBOUWING	15
2.9	PARKZONE	15
2.9.1	BESTEMMING	15
2.9.2	BEBOUWING	15
2.10	ZONE VOOR TUINEN	16
2.10.1	BESTEMMING	16
2.10.2	BEBOUWING	16
2.11	ZONE VOOR GROENBUFFER	16
2.11.1	BESTEMMING	16
2.11.2	AANLEG EN INRICHTING	16

2.12	ZONE VOOR GEGROEPEERDE AUTOSTANDPLAATSEN	17
2.12.1	BESTEMMING	17
2.12.2	AANLEG EN INRICHTING	17
2.13	BINNENKERN	17
2.13.1	BESTEMMING	17
2.13.2	BEBOUWING	17
2.14	ZONE VOOR WEGENIS	18
2.14.1	BESTEMMING	18
2.14.2	AANLEG EN INRICHTING	18
2.15	VOETGANGERS- EN FIETSERSVERBINDING	18
2.15.1	BESTEMMING	18
2.15.2	AANLEG EN INRICHTING	18
2.16	ZONE VOOR WATERLOPEN	18
2.16.1	BESTEMMING	19
2.16.2	AANLEG EN INRICHTING	19
2.17	ZONE VOOR SPOORWEG	19
2.17.1	BESTEMMING	19
2.17.2	AANLEG EN INRICHTING	19

1 Algemene bepalingen

1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Schelde, in het oosten door de Edmond Blockstraat, in het zuiden door de Kerkstraat en in het westen door de spoorwegberm (Gent – Antwerpen). De precieze begrenzing is aangeduid op het plan.

1.2 Wijze van meten

Bebouwingspercentage: Een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft, gelegen binnen een bepaalde zone, dat mag worden bebouwd.

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: kan op diverse manieren gedefinieerd worden:

kroonlijsthoogte: De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de bovenzijde van de goot of de kroonlijst. De dakhoogte wordt hierin niet meegerekend.

nokhoogte: de hoogte van de nok. Dit is gelijk aan de kroonlijsthoogte + de dakhoogte. Tenzij anders vermeld mag de nokhoogte nooit hoger zijn dan 6 m. boven de kroonlijsthoogte. Het dakvolume mag, tenzij anders vermeld, nooit meer dan 1 functionele bouwlaag bevatten en de dakhelling moet gevat worden binnen een hoek van max. 50 graden met het horizontale vlak

de totale of maximum bouwhoogte wordt gebruikt bij allerlei constructies waar het niet evident is om van dakvolumes te spreken. De totale of maximum bouwhoogte behelst tevens het dakvolume.

Bruto-vloeroppervlakte of bvo: de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw. Deze oppervlakte volgt uit de buitenomtrek van de aan het gebouw begrenzende bouwdelen op vloerhoogte. Hierbij zijn de buitenvlakken van de begrenzing bepalend. Oppervlakten van trappen, liften en dergelijke moeten op elk vloerniveau tot de bruto-vloeroppervlakte worden gerekend. Niet mee te rekenen zijn: uitstekende delen van de buitenwand kleinere dan 0,5 m²; aan de buitenzijde van het gebouw voorkomende nissen groter dan 0,5 m²; uitwendige vrijstaande kolommen kleiner dan 0,5 m²; schalmgaten en vides groter dan 4m²; holle ruimten of kruipruimten die niet voor bewoning/bedrijfsactiviteit kunnen worden ingericht; zolders en kelders die niet voor bewoning/bedrijfsactiviteit kunnen worden ingericht. De oppervlakte van zolder en kelderverdieping wordt als bruto-vloeroppervlakte mee in rekening gebracht op voorwaarde en in de mate dat ze woonentiteiten kunnen bevatten die voldoen samenstelling en de afmetingen van de respectievelijke woonentiteit (inzonderheid de voorwaarden inzake oppervlakte en vrije hoogte tussen muur en plafond) of voldoen aan de voorwaarden om als woonlokaal deel uit te maken van woonentiteiten.

Bvo: zie Bruto-vloeroppervlakte

Diepte van de gebouwen: de diepte van de gebouwen wordt gemeten van de bouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw. Deze afstanden worden loodrecht op de bouwlijn gemeten.

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

Netto-vloeroppervlakte: de som van de vloeroppervlakten van alle vloerniveaus gemeten tussen de begrenzende bouwdelen (inclusief de oppervlakte ingenomen door leidingen, radiatoren en andere verwarmingselementen, kastenwand e.d.

alsook de door plinten ingenomen oppervlakten en de inwendige oppervlakten van liftschachten) die voor bewoning / bedrijfsactiviteit in aanmerking komen.
Vloer-Terreinindex: dit is de som van de bruto-vloeroppervlakte van alle bouwlagen (V) gedeeld door de bebouwbare terreinoppervlakte (T) (dus exclusief de bouwvrije zones).

1.3 Gehanteerde begrippen

Ambachtelijke bedrijven: zijn bedrijven waar het handwerk primeert, wat het gebruik van machines evenwel niet uitsluit, zoals werkplaatsen waar bv. kleding wordt vervaardigd, bewerkt of hersteld, drukkerijen en grafische nijverheden, werkplaatsen voor ijzer-, hout en metaalbewerking, ateliers voor kunstenaars, herstelplaatsen voor voertuigen, ...

Bedrijven: Een bedrijf is het gebouw of de 'inrichting' waarin een bepaalde economische activiteit wordt uitgeoefend.

Bestemming: de bestemming geeft de functie(s) aan die binnen een bepaalde zone in het plan juridisch zijn vastgelegd.

Bijgebouw: bijgebouwen zijn uitbreidingen van het hoofdgebouw.

Bouwdiepte: de maat die de diepte aangeeft van de strook die binnen de bestemmingsgrenzen bebouwd mag worden.

Bouwlijn: lijn die de grens van de bebouwing aangeeft.

Bvo: zie Bruto-vloeroppervlakte

Contextualiteit: in het plan opgevat als stedenbouwkundige aanpak die wil dat bouwvormen en detailleringen aansluiten bij de bestaande elementen in de omgeving of er op een creatieve wijze mee corresponderen. Deze contextualiteit heeft een eigen tijds- en ruimte dimensie. De stad zelf bepaalt of een gebouw al dan niet contextueel ontworpen is.

Diensten: naar bestemmingen toe worden diensten aangeduid als activiteiten gericht op een frequente (een groot deel van de dag voor en een groot deel van de werkzaamheden) dienstverlening (met een onmiddellijke en ter plaatse bediening) naar de bevolking (loketfuncties).

Eéng gezinswoning: (of grondgebonden woning) dit is een woongelegenheden voor één gezin, onder een eigen dakconstructie, met private tuin en met minstens twee slaapkamers (waarvan één minstens 12 vierkante meter en één minstens 9 vierkante meter)

Gemeenschapsvoorzieningen: voorzieningen die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld: het betreft ondermeer alle vormen van onderwijs (van kleuter, lager tot hoger, van dag tot avondonderwijs, ...), cultuur en erediensten (museum, cultureel centrum, tentoonstellings- en congresruimten, bibliotheek, ...), overheidsdiensten (politie, administratie, opslag, bescherming, ...), verzorging (polyklinieken, materniteiten, ziekenhuizen en bijbehorende diensten, ...), voorzieningen (recreatieve- en sportinfrastructuur, nutsvoorzieningen, ...).

Handelszaken: gebouwen waar goederen en / of diensten verhandeld worden, zonder dat deze goederen behandelingen ondergaan hebben dan die in de handel gebruikelijk zijn. Handelszaken zijn gericht op een cliënteel.

Hoofdbestemming: zie bestemming

Hoofdgebouw: het hoofdgebouw is het gebouw dat zowel morfologisch, naar ligging en gebruik als het belangrijkste gebouw kan worden aangeduid. Veelal is dit het gebouw met het hoogste volume, dat de hoofdbestemming herbergt en zich aan de bouwlijn bevindt.

Horeca: afkorting voor hotels, restaurants en cafés.

Kantoren: kantoren zijn ruimten waar "hoofdarbeid" wordt uitgevoerd. Het betreft ondermeer ruimten van banken, verzekeringsgroepen, studie- en adviesbureaus en andere...

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.

Meergezinswoning: dit is een pand of huis met wonen als functie en dat meerdere woningen bevat. Deze woningen kunnen van diverse aard zijn (gezinswoning, appartement, studio, kamer). Het gebouw bevat verschillende woonentiteiten (gebouw voor twee gezinnen, appartement, gebouwen met kamerwoningen en studio's).

Nieuwbouw: wanneer een constructie volledig of grotendeels opgebouwd wordt, of wanneer werken uitgevoerd worden die hiermee gelijkgesteld kunnen worden, betreft het nieuwbouw.

Nokhoogte: de hoogte van de bebouwing met inbegrip van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatie-inrichtingen, lichtkappen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen.

Perceelsgrens: een grens van het (bouw)perceel. De perceelsgrenzen kunnen door middel van herverkavelingen steeds aangepast worden.

Productiebedrijven: bedrijven waar grondstoffen of half- afgewerkte producten worden verwerkt.

het plan: het bestemmingsplan van het plangebied.

Rooilijn: deze lijn vormt de grens tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen hetzij overeenkomstig de actuele bezitstoestand, hetzij overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst.

Toegelaten bestemming: zie bestemming.

Totale bouwhoogte: de bouwhoogte waarbij de dakconstructiehoogte inbegrepen is.

Verantwoord groenbeheer: Het beheer van groenelementen van diverse aard op een dusdanige wijze dat deze elementen een maximale bijdrage kunnen leveren aan de ecologische waarde van het gebied waarin zij zich bevinden.

Vegetatiedaken: vegetatiedaken zijn daken waar een vegetatieve begroeiing op voorkomt en die ontworpen en gebouwd zijn om er een begroeiing op aan te brengen en deze te onderhouden.

Verbouwingen: wanneer een bestaande constructie wordt aangepast, uitgebreid of gewijzigd (met uitzondering van onderhoudswerken) met het doel een aangepast, beter of ander functioneel gebruik of zicht te realiseren, valt dit onder de term verbouwingen.

Verharding: behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking) en de waterdoorlaatbaarheid sterk beperkt wordt. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt en dolomiet.

Waardevolle bomen: bomen met een stamomtrek van minimum 100 centimeter op 1 meter hoogte of bomen die door hun aard of inplantingsplaats waardevol zijn voor de omgeving.

Woningen: woon- of verblijfplaatsen van een of meerdere personen.

Zone: een op plan aangegeven vlak met éénzelfde bestemming.

2 Stedenbouwkundige voorschriften

2.1 Algemeen

2.1.1 Aard van de zones

Volgende bestemmingszones zijn opgenomen in het plangebied: zone voor woningen A, zone voor woningen B, zone voor woningen C, zone voor bedrijven, zone voor kantoren, zone voor gemeenschapsvoorzieningen, zone voor groenas, parkzone, zone voor tuinen, zone voor groenbuffer, zone voor gegroepeerde autostandplaatsen, binnenkern, zone voor wegenis, zone voor waterlopen, zone voor spoorweg, voetgangers- en fietsersverbinding.

2.1.2 Overgangsbepaling

Wanneer een bestaande bestemming strijdig is met het plan kunnen enkel onderhouds- en instandhoudingswerken toegelaten worden.

2.1.3 Onbebouwde gronden

Onbebouwde gronden mogen niet afgegraven of aangevuld worden tenzij in functie van vergunde bouwwerken. Bomen en heesters mogen enkel verwijderd worden ter voorbereiding van vergunde bouwwerkzaamheden of in het kader van een verantwoord groenbeheer.

Het aanwenden van deze gronden voor het storten van vuilnis of afvalproducten of voor opslagplaatsen van materialen, vloeistoffen en gassen of van schroot, van welke aard ook, is verboden. Het gebruik van dergelijke gronden voor parkeerdoeleinden is verboden.

2.1.4 Bepalingen in verband met de bestemmingen

In zones waar een hoofdbestemming is aangeduid, moet deze minstens 50 % van de bruto vloeroppervlakte (bvo) innemen.

Nevenbestemmingen zijn steeds ondergeschikt aan de hoofdbestemming.

Nevenbestemmingen moeten zich richten op volgende bepalingen:

1. Alle nevenbestemmingen samen moeten minder dan 50% van de bvo innemen.
2. Wanneer nevenfuncties niet verenigbaar zijn met de hoofdfunctie kunnen zij niet gerealiseerd worden. De verenigbaarheid wordt onder meer getoetst op basis van:

Economisch profiel van de nevenfunctie: de tewerkstelling, de plaatsgebondenheid, de uitbreidingsmogelijkheden en de bedrijfsdynamiek van de nevenactiviteit. Enkele beoordelingscriteria zijn:

- ⇒ de relatie met woonbuurt, de verweving en de draagkracht van het straatdeel;
- ⇒ de relatie met andere bedrijven;
- ⇒ de beschikbare oppervlakte en uitbreidingsmogelijkheden op eigen terrein, de investeringen en de toegevoegde waarde;
- ⇒ de ligging ten opzichte van commerciële assen.

Mobiliteitsprofiel van de nevenfunctie: de bereikbaarheid, de parkeergelegenheid en de trafiek worden getoetst. Enkele beoordelingscriteria zijn:

- ⇒ de functie en categorisering van de straat;
- ⇒ verkeersprofiel;
- ⇒ afstand tot openbaar vervoer;
- ⇒ afstand tot hoofdwegen.

Ruimtelijk profiel van de nevenfunctie: de schaal van de inplanting, de ligging ten opzichte van andere functies, de structuur van de bebouwing en de historische evolutie worden beoordeeld. Enkele beoordelingscriteria zijn:

- ⇒ de grondoppervlakte en het volume van de activiteit;
- ⇒ de afstand tot bewoning, andere gelijkaardige activiteiten, tot openbare diensten, monumenten...;
- ⇒ de ligging binnen het bouwblok, het percentage niet-woonfunctie binnen het bouwblok en de afscherming tegenover woonfuncties.

Het milieuprofiel van de nevenfunctie: de invloed op de woonomgeving en het woonklimaat. Enkele beoordelingscriteria zijn:

- ⇒ de geluidsproductie;
- ⇒ de parkeerdruk;
- ⇒ de mobiliteitsgeneratie.

2.1.5 Gevelbegroeiingen, aanplantingen en vegetatiedaken

Het begroenen van gevels met begroeiingen en het voorzien van vegetatiedaken is in het gehele plangebied toegelaten. Beplantingen zijn in principe in elke zone toegelaten.

Bij vlakke of licht hellende daken van hoofdgebouwen en bijgebouwen met een oppervlakte van meer dan 150 m², moet minstens de helft van de dakoppervlakte als vegetatiedak worden ingericht.

De verplichting tot het aanleggen van een vegetatiedak kan, mits een degelijke motivatie, komen te vervallen. Aanvragen tot ontslaan van deze verplichting worden onder meer beoordeeld op basis van volgende afwegingskaders :de schaal en het type van de gebouwen, de aanwezige functies, de structuur van de bebouwing, de bebouwingsgraad van het perceel en de historische context.

2.1.6 Nutsvoorzieningen

Kleine nutsvoorzieningen behorende tot de normale uitrusting van het gebied zoals elektriciteits- en gaskabines, telefooncellen, pompgemalen, hondentoiletten e.d. mogen binnen elke zone voorzien worden mits voldoende aandacht wordt geschonken aan de integratie van de constructies in de omgeving en de omvang ervan (hoogte, terreininname) beperkt blijft.

2.1.7 Bepalingen met betrekking tot de architectuur en contextualiteit

Elke verbouwing of nieuwbouw in het plangebied moet op een kwalitatieve en contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaal en geleding), de dakvorm (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. Dit contextuele inpassen duidt niet op het kopiëren van een bestaande typologie. De stad Gent bepaalt of een gebouw al dan niet contextueel is ingepast.

2.1.8 Bepalingen met betrekking tot autobergplaatsen

In de diverse woonzones zijn garagepoorten en autobergplaatsen in het voorgevelgebied toegestaan slechts bij een gevelbreedte van meer dan 8 meter en over max. 1/3 van de totale gevelbreedte.

2.1.9 Antennes en masten

Zijn enkel in de zone voor bedrijven en max. 1 per gebouw toegelaten voor zover de totale hoogte ervan (inclusief hoogte gebouw) niet groter is dan de afstand van de installatie tot de grens van de volledige zone voor bedrijven. Ze mogen

uitsluitend op gebouwen aangebracht worden. Aan deze antennes en masten mogen geen uithangborden, wimpels of reclame bevestigd worden. Het geheel moet qua vorm en kleur een kwalitatief geheel met het gebouw vormen.

2.1.10 Installaties voor alternatieve energieopwekking

Installaties van zonnepanelen (warmwaterproductie) en zonnecellen (electriciteitsproductie) op of in de daken of gevels van gebouwen zijn toegelaten mits optimale integratie in het architecturaal ontwerp.

2.1.11 Uithangborden en reclame-inrichtingen

Volgende begrippen worden gehanteerd:

Reclame-inrichtingen: dragers van merknamen van producten die te koop worden aangeboden.

Uithangborden: uithangborden verwijzen naar de ter plaatse uitgeoefende activiteit.

Binnen het plangebied worden er geen reclame-inrichtingen toegelaten.

Uithangborden zijn wel toegelaten onder volgende voorwaarden:

- ze mogen zich enkel bevinden binnen de zone, eigen aan de functie, wanneer het gaat om uithangborden ten behoeve van de ter plaatse uitgeoefende activiteit.
- ze worden geplaatst op de voorzijde (= zijde ontsluitingsweg) van de gebouwen en in dat geval steeds onder de kroonlijst of ter hoogte van de voorzijde van de gebouwen en in dat geval op max. 3m hoogte ten opzichte van het maaiveld
- ze mogen maximaal 5m² beslaan
- de samengetelde maximale oppervlakte bedraagt maximum 10m²

2.2 Zone voor woningen A

2.2.1 Bestemming

Wonen, in principe in ééngezinswoningen, vormt de hoofdbestemming. Kamerwoningen en meergezinswoningen zijn in deze zone slechts toegelaten in die gevallen waarbij het perceel volledig gelegen is in de zone voor woningen A en geen enkel deel van het perceel in de zone voor tuinen gelegen is. Of een perceel al dan niet gelegen is in de zone voor tuinen zal bepaald worden bij de verkavelingsaanvraag.

Als nevenbestemming zijn handel, diensten en gemeenschapsvoorzieningen toegelaten. Horeca is niet toegestaan.

Nevenfuncties zijn bovendien beperkt tot maximaal één bouwlaag.

2.2.2 Bebouwing

In deze zone mag enkel rijbebouwing opgericht worden. De rooilijn is een verplichte bouwlijn en dient voor 100% bebouwd te worden. Enkel ter hoogte van bouwblokhoeken kunnen afwijkingen hier op toegestaan worden teneinde een optimale schakeling van buitenruimte en woning te verkrijgen. In het zicht blijvende delen van zijgevels moeten op dezelfde kwalitatieve wijze vormgegeven worden als de voorgevels.

Bouwbreedte

De voorgevelbreedte zal bij verkaveling/herverkaveling minstens 6 m. bedragen.

Bouwdiepte.

De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers is aangeduid op plan. De minimale bouwdiepte bedraagt 8 m. Op de verdiepingen mag de bouwdiepte max. 2 meter meer zijn dan de bouwdiepte van de aangrenzende gebouwen. De maximale bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt 12 m.

Bouwhoogte

De kroonlijsthoogte moet gevat worden tussen 8m en de 9m. Alle hoofdgebouwen moeten tenminste drie bouwlagen tellen. Ter hoogte van bouwblokhoeken kunnen afwijkingen op de bouwhoogte toegestaan worden teneinde een optimale schakeling van buitenruimte en woning te verkrijgen. De kroonlijsthoogte van bijgebouwen is beperkt tot 3 meter, de nokhoogte van de bijgebouwen tot 3.5 meter. De hoogte van bijgebouwen op de perceelsgrens mag max. 3 m. bedragen.

Dak

In deze zone zijn voor hoofdgebouwen platte daken de regel. Voor bestaande gebouwen met een hellend dak en voor gebouwen, aansluitend op een gebouw met een hellend dak, kan, mits motivatie, hier van afgeweken worden.

Dakuitbouwen zijn niet toegelaten.

Inrichting van de niet bebouwde delen

Voor de niet bebouwde delen gelden de voorschriften van de zone voor tuinen.

Afsluitingen

Afsluitingen tussen tuinen, gelegen in deze zone dient te gebeuren in metselwerk. De hoogte bedraagt max. 2.5 m.. De plaatsing van de afsluitingen dient te gebeuren op de grens van de kavel, overeenkomstig de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

2.3 Zone voor woningen B

2.3.1 Bestemming

Wonen vormt de hoofdbestemming en is toegelaten onder de vorm van ééngezinswoningen, appartementen, studio's en kamerwoningen. Als nevenbestemming zijn handel, diensten, gemeenschapsvoorzieningen en horeca toegelaten. Nevenfuncties zijn bovendien beperkt tot één bouwlaag.

2.3.2 Bebouwing

zie de voorschriften onder zone 2.2 zone voor woningen A, 2.2.2 bebouwing

2.4 Zone voor woningen C

2.4.1 Bestemming

Wonen vormt de hoofdbestemming. Dit is toegelaten onder de vorm van meergezinswoningen (appartementen, studio's)
Als nevenbestemming zijn handel, diensten en gemeenschapsvoorzieningen toegelaten. Horeca is niet toegestaan. Nevenfuncties zijn bovendien beperkt tot één bouwlaag.

2.4.2 Bebouwing

In deze zone moeten de gebouwen gevat worden binnen de maximum bouwlijn. Binnen deze te bebouwen zone (en per perceel gerekend) geldt een maximum V/T-index van 2,6. Parkeervoorzieningen dienen in hoofdzaak ondergronds voorzien te worden. De op plan aangeduide doorzichten naar de Schelde moeten behouden blijven. De situering van de doorzichten is slechts indicatief en kan nog wijzigen.

Bouwhoogte

De kroonlijsthoogte bedraagt max. 17 m.

De totale bouwhoogte bedraagt max. 20 meter.

Dakvorm

Platte daken zijn de regel.

Inrichting onbebouwde delen

De onbebouwde delen dienen maximaal begroend te worden. Max. 40% van de onbebouwde zone mag verhard worden

Afsluitingen

Afsluitingen van de terreinen dienen met levende streekgebonden hagen te worden gerealiseerd. Bij het gebruik van draadafrasteringen dienen deze met begroeiing of aanplantingen te worden aangevuld. De hoogte van draadrasteringen zal max. 2 m. bedragen. De plaatsing van de afsluitingen dient te gebeuren op de grens van de kavel.

2.5 Zone voor bedrijven

2.5.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor bedrijven, vnl. productie- en ambachtelijke bedrijven met lichte belasting voor de omgeving. (Niet limitatieve lijst ter illustratie: schrijnwerkerijen, constructieateliers, drukkerijen, labo's, industriële bakkerijen,

reparatieateliers, confectieateliers, enz...evenals alle activiteiten die kaderen binnen de filosofie van het sociaal-economisch bedrijvencentrum). Enkel bedrijven die maar een matige mobiliteit veroorzaken komen in aanmerking. De bedrijven in deze zone mogen geen afbreuk doen aan de draagkracht van de omgeving. Handel is slechts toegestaan indien dit een miniem onderdeel uitmaakt van de totale activiteiten (richtinggevend: 10% van de bvo). Zuivere kantoorfuncties zijn niet toegelaten. Bij het bedrijf horende kantoorruimten die meer dan 100 m² bvo innemen, dienen ofwel minstens over twee bouwlagen ofwel op de verdieping voorzien te worden. Eén conciërgewoning met een max. bvo van 150 m² per bedrijf is toegelaten. Deze dient op de verdieping gesitueerd te worden.

Parkeerplaatsen zijn toegelaten, maar dienen in aantal beperkt te blijven zodat het terrein maximaal kan bebouwd en aangewend worden om de gewenste verdichting te bereiken. Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein dient verantwoord te worden in een nota bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning, waarbij de volledige parkeerbehoefte van het bedrijf geplaatst wordt tov. het concept van gemeenschappelijk parkeren en waarbij er rekening gehouden wordt met een zo efficiënt mogelijke inrichting van het bedrijventerrein. Overdekte fietsenstallingen dienen verplicht op eigen terrein gerealiseerd te worden. Deze dienen ruimtelijk geïntegreerd te worden. Het aantal te voorziene plaatsen bedraagt min. 15 % van het aantal ingeschatte werknemers.

Collectieve restauratieve voorzieningen (met vergaderfaciliteiten) zowel gericht naar de bedrijven als naar de buurt, zijn in deze zone toegelaten. Deze voorzieningen mogen maximaal 1500 m² grondoppervlakte innemen.

Verhardingen, bluswatervijvers, groenvoorzieningen zijn eveneens toegelaten.

Inplanting

De gebouwen dienen voorzien te worden binnen de bebouwbare zone aangeduid op plan. Ze dienen zo voorzien te worden dat per entiteit of bouwblok gekoppelde of rijbebouwing mogelijk is. Het inrichtingsvoorstel (simulatie, na blz. 14), in de toelichtingsnota is voor de inplanting richtinggevend.

Minstens 66% van de verplichte bouwlijn moet per bedrijfskavel door middel van een gevelfront bebouwd worden.

Minstens 70 % van de totale bebouwbare oppervlakte moet in een eerste fase ingenomen worden door bebouwing. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 100 %. De maximale bouwlijn mag echter niet overschreden worden. De resterende niet-bebouwde oppervlakte kan verhard worden.

Bouwhoogte

De maximum bouwhoogte in deze zone bedraagt 13 meter. De minimum bouwhoogte voor hoofdgebouwen bedraagt 6 m. Voor 10 % van de zoneoppervlakte wordt er per bedrijfskavel een maximum bouwhoogte hoogte tot 20 m. toegelaten. De maximum bouwhoogte mag gerealiseerd worden tot op de rand van de maximale bouwlijn.

Dakvorm

is vrij te kiezen.

Bouwmaterialen

De architectuur dient eigentijds te zijn en een stedelijk karakter uit te stralen. Bestaande gebouwen dienen zo veel mogelijk in hun baksteenarchitectuur behouden te worden. Nieuwe gebouwen worden opgetrokken met contrasterende hoogwaardige materialen. Enkel representatieve gevelmaterialen zijn toegelaten.

Inrichting onbebouwde delen

De onbebouwde terreinen dienen kwaliteitsvol ingericht te worden. Bij de bouwaanvraag dient een plan bijgevoegd te worden met de omgevingsaanleg.

Afsluitingen

Afsluitingen van de terreinen dienen met levende streekeigen hagen te worden gerealiseerd. Bij het gebruik van draadafrasteringen dienen deze met begroeiing of aan plantingen te worden aangevuld. De hoogte van draadrasteringen zal max. 2,5 m. bedragen. Per bedrijf mag er één slagboom voorzien worden ter hoogte van de in- en uitrit. De plaatsing van de afsluitingen dient te gebeuren op de grens van het bedrijfskavel en dus op de buitenrand van de bouwvrije zones waar deze voorzien zijn.

2.6 Zone voor kantoren

2.6.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor kantoren of kantoorachtigen voor zover het maximum van 5000 m² netto-vloeroppervlakte (voor de totale zonering gerekend) niet overschreden wordt.

De kantoren mogen geen afbreuk doen aan de draagkracht van de omgeving. In dit opzicht is slechts een beperkte loketfunctie toegestaan. Handel is slechts toegestaan indien dit een miniem onderdeel uitmaakt van de totale activiteiten (richtinggevend: 10% van de bvo).

Interne wegenis, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen evenals één conciërgewoning die verplicht op de verdiepingen dient gesitueerd te worden, is eveneens toegelaten. Parkeerplaatsen zijn toegelaten, maar dienen in aantal beperkt te blijven zodat het terrein maximaal kan bebouwd en aangewend worden om de gewenste verdichting te bereiken. Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein dient verantwoord te worden in een nota bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning, waarbij de volledige parkeerbehoefte van het bedrijf geplaatst wordt t.o.v. het concept van gemeenschappelijk parkeren en waarbij er rekening gehouden wordt met een zo efficiënt mogelijke inrichting van het bedrijventerrein.

Overdekte fietsenstallingen dienen verplicht op eigen terrein gerealiseerd te worden. Deze dienen ruimtelijk geïntegreerd te worden. Het aantal te voorziene plaatsen bedraagt min. 15 % van het aantal ingeschatte werknemers.

2.6.2 Bebouwing

Implanting

De gebouwen dienen voorzien te worden binnen de bebouwbare zone aangeduid op plan.

Bouwhoogte

De maximum bouwhoogte bedraagt 13 m. De minimum bouwhoogte voor hoofdgebouwen bedraagt 6 m. De maximum bouwhoogte mag gerealiseerd worden tot op de maximale bouwlijn.

Dakvorm

is vrij te kiezen.

Bouwmaterialen

De architectuur dient eigentijds te zijn en een stedelijk hoogwaardig karakter uit te stralen. Bestaande gebouwen dienen zo veel mogelijk in hun baksteenarchitectuur behouden te worden. Nieuwe gebouwen worden opgetrokken met contrasterende hoogwaardige materialen. Enkel representatieve gevelmaterialen zijn toegelaten.

Inrichting onbebouwde delen

De onbebouwde terreinen dienen kwaliteitsvol ingericht te worden. Bij de bouwaanvraag dient een plan bijgevoegd te worden met de omgevingsaanleg.

Afsluitingen

Afsluitingen van de terreinen dienen met levende streekeigen hagen te worden gerealiseerd. Bij het gebruik van draadafrasteringen dienen deze met begroeiing of aanplantingen te worden aangevuld. De hoogte van draadrasteringen zal max. 2.5 m. bedragen.

2.7 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

2.7.1 Bestemming

In deze zone vormen gemeenschapsvoorzieningen de hoofdbestemming. Ook collectieve voorzieningen voor het bedrijventerrein zijn mogelijk. Deze activiteiten mogen maar een beperkte mobiliteit genereren en mogen geen afbreuk doen aan de draagkracht van de omgeving. Als deze bestemming niet gerealiseerd wordt, gelden de voorschriften van de zone voor bedrijven.

2.7.2 Bebouwing

Inplanting

Gebouwen dienen ingeplant te worden binnen de begrenzing van deze zone, rekening houdend met de maximale bouwlijnen.

Bouwhoogte

De maximum bouwhoogte bedraagt 17 m. De maximum bouwhoogte mag gerealiseerd worden tot op de maximale bouwlijn.

Dakvorm

is vrij te kiezen.

Bouwmaterialen

De architectuur dient eigentijds te zijn en een stedelijk karakter uit te stralen. Bestaande gebouwen dienen zo veel mogelijk in hun baksteenarchitectuur behouden te worden. Nieuwe gebouwen worden opgetrokken met contrasterende hoogwaardige materialen. Enkel representatieve gevelmaterialen zijn toegelaten.

Afsluitingen

Afsluitingen van de terreinen dienen met levende hagen te worden gerealiseerd. Bij het gebruik van draadafrasteringen dienen deze met begroeiing of aanplantingen te worden aangevuld. De hoogte van draadrasteringen zal max. 2 m. bedragen. De plaatsing van de afsluitingen dient te gebeuren op de grens van het bedrijfskavel en dus op de buitenrand van de bouwvrije zones waar deze voorzien zijn.

2.8 Zone voor groenas

Algemeen

Wat de toepassing van andere wetgevingen betreft, stemt de zone voor groenas in dit BPA overeen met de bestemming groengebied uit het gewestplan.

2.8.1 Bestemming

Deze zone is een belangrijke openbare groene ruimte op stadsniveau. Zij verbindt groene ruimten met elkaar en heeft, naast een verbindende functie voor langzaam verkeer en een recreatieve functie ook een belangrijke ecologische functie. Rekening dient gehouden te worden met de specifieke natuurwaarden van de oeverzone en de hiervoor karakteristieke vegetatie.

Bestaande gebouwen in deze zone kunnen bestendig worden en dit volgens de bestemmingsvoorschriften van de aangrenzende zonering.

2.8.2 Bebouwing

De zone voor groenas dient zo onverhard en zo natuurlijk mogelijk ingericht te worden. Enkel wegenis in functie van voetgangers, fietsers en brandweer is toegelaten. De maximum breedte van de verharding bedraagt 4 m. Een beperkte speelaccommodatie is toegelaten. Bebouwing is in deze zone niet toegelaten. Enkel handelingen voor het normale onderhoud en beheer van dit groengebied zijn toegelaten.

Bestaande gebouwen in deze zone kunnen behouden blijven. Rondom bestaande gebouwen mag een strook van maximaal 2 m. breed aansluitend op het gebouw ingenomen worden voor noodzakelijke constructies of verhardingen horende bij de functie van het gebouw (bv. verharding voor onderhoud aan gevels, brandtrap, e.d.)

Bij de aanleg van de groenas dient rekening gehouden te worden met een vlotte bereikbaarheid van alle gevels.

2.9 Parkzone

Algemeen

Wat de toepassing van andere wetgevingen betreft, stemt de parkzone in dit BPA overeen met de bestemming parkgebied uit het gewestplan.

2.9.1 Bestemming

Deze zone functioneert als een belangrijke en kwaliteitsvolle groene ruimte in het plangebied. Zij heeft een openbaar karakter en biedt een groene- en gebruiksmeerwaarde aan de ruimere buurt. Parkgebieden moeten functioneren als groene ruimten met een esthetische, een recreatieve en een natuurlijke functie.

2.9.2 Bebouwing

Het begroeningspercentage van deze zone bedraagt minimum 80%. Verharding is enkel toegelaten ten behoeve van recreatieve activiteiten en ten behoeve van brandweereisen.

De recreatieve activiteiten die hier kunnen ingeplant worden behelzen o.a. wandelpaden, een trapveld, beperkte sportvelden, speelaccommodatie, ...

Beperkte constructies en gebouwen voor gemeenschapsfuncties die verbonden zijn met de parkfunctie kunnen hier opgetrokken worden (kiosk, toiletten,...) voor zover deze niet meer oppervlakte innemen dan 100 m².

inplanting van de gebouwen/constructies

Alle gebouwen en speelconstructies worden op minimum 2 meter van de perceelsgrens ingeplant. T.o.v. de rooilijn dient minstens 5 m. afstand gehouden te worden.

hoogte

De kroonlijsthoogte van gebouwen in deze zone is beperkt tot 3 meter, de totale hoogte tot 3.5 meter. Voor speelconstructies gelden geen beperkingen

afsluitingen

Als er geopteerd wordt om het terrein af te sluiten, dient dit met levende hagen gerealiseerd te worden. Bij het gebruik van draadafrasteringen dienen deze met begroeiing of aan plantingen te worden aangevuld. De hoogte van draadrasteringen zal max. 2 m. bedragen.

2.10 Zone voor tuinen

2.10.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor tuinen. Het beperkt oprichten van bijgebouwen, met éénzelfde hoofd- of nevenbestemming als het hoofdgebouw is toegelaten. Het voorzien van een gemeenschappelijke ontsluitingsmogelijkheid (voor voetgangers, vuilnis, e.d.) behoort tot de mogelijkheden. Het aanleggen van een ontsluitingsmogelijkheid naar de achterliggende binnenkern (garageboxen) is eveneens toegelaten.

2.10.2 Bebouwing

10% van deze zone mag per perceel bebouwd worden met een maximum van 40 m². Evenwel dient er minstens een tuin van 30 m² gevrijwaard te blijven. Max. 35% van de tuinzone mag verhard worden. Uitzonderingen kunnen gemaakt worden in functie van de ontsluitingsweg(en) voor parkeervoorzieningen in de binnenkern.

inplanting

Alle gebouwen worden op minimum 2 meter van de perceelsgrens ingeplant. Deze regel vervalt wanneer een gebouw tegen een bestaand of gepland gebouw op de perceelsgrens ingeplant kant worden of wanneer er een akkoord is met de eigenaar van het aanpalend perceel. Gebouwen in deze zone kunnen zowel vrijstaand als aansluitend op de voorliggende bouwzone gebouwd worden.

hoogte

De kroonlijsthoogte van gebouwen in de tuinzone is beperkt tot 3 meter, de nokhoogte tot 3.5 meter. De hoogte van gebouwen op de perceelsgrens mag max. 2 m. bedragen.

afsluitingen

Afsluitingen op de gemeenschappelijke perceelsscheidingen mogen zowel uitgevoerd worden in metselwerk, met een maximum hoogte van 2 m. tot een maximum diepte van 25 m. te meten vanaf de rooilijn, als in draadafsluitingen en/of haagbeplantingen met een max. hoogte van 2 m. De plaatsing van de afsluitingen dient te gebeuren op de grens van de kavel, overeenkomstig de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

2.11 Zone voor groenbuffer

Algemeen

Wat de toepassing van andere wetgevingen betreft, stemt de bufferzone in dit BPA overeen met de bestemming buffergebied uit het gewestplan.

2.11.1 Bestemming

Deze zone is een groene ruimte die de bedrijfsactiviteiten buffert t.o.v. het woonweefsel.

2.11.2 Aanleg en inrichting

Deze zone blijft onverhard en dient maximaal begroend te worden met zowel hoogstammig als laagstammig groen. Max. 10% van deze zone mag verhard worden (als voetgangersdoorsteek). Enkel handelingen voor het normale onderhoud en beheer van dit groengebied zijn toegelaten.

2.12 Zone voor gegroepeerde autostandplaatsen

2.12.1 Bestemming

Deze zone is bestemd als ruimte waar auto's gegroepeerd gestald kunnen worden. De groene inkleding en de aanplantingen vormen een belangrijk deel van deze zone. Deze zone heeft een openbaar karakter.

Delen van deze zone die niet ingericht worden als autostandplaats, worden ingericht als parkzone.

2.12.2 Aanleg en inrichting

Op de op plan aangeduide plaatsen is gegroepeerd parkeren toegelaten. Dit kan gevat worden als:

1. staanplaatsen in open lucht,
2. staanplaatsen onder een gemeenschappelijk afdak,

Individuele garages (boxen) zijn niet toegelaten. Staanplaatsen in open lucht en onder een gemeenschappelijk afdak moeten ruimtelijk geïntegreerd worden.

Delen van deze terreinen moeten onverhard blijven en moeten beplant worden. Dit aandeel bedraagt minimum 20 %.

2.13 Binnenkern

2.13.1 Bestemming

Deze zone omvat de centrale kern van het gesloten bouwblok en kan bestemd worden als

- ruimte waar auto's gegroepeerd gestald kunnen worden
- tuin of parkzone

De groene inkleding en de aanplantingen vormen een belangrijk deel van deze zone. Deze zone kan zowel een privaat, semi-privaat karakter als openbaar karakter hebben.

2.13.2 Bebouwing

Op de op plan aangeduide zone is gegroepeerd parkeren toegelaten. Dit kan gevat worden als:

- plaatsen in garageboxen of gemeenschappelijke garages.
- staanplaatsen in open lucht,
- staanplaatsen onder een gemeenschappelijk afdak,

Staanplaatsen in open lucht en onder een gemeenschappelijke luifel moeten ruimtelijk geïntegreerd worden. Indien geopteerd wordt voor garageboxen of overdekte staanplaatsen dient het dak ingericht te worden als vegetatiedak. Eén van de achterliggende bedoelingen van deze maatregel is o.a. om het uitzicht vanuit de woningen op de daken aantrekkelijker te maken en zo de algemene woonkwaliteit te verhogen.

De maximum bouwhoogte voor garageboxen en overdekte staanplaatsen bedraagt 3m.

Delen van deze terreinen moeten onverhard blijven en moeten beplant worden. Dit aandeel bedraagt minimum 5 %.

2.14 Zone voor wegenis

2.14.1 Bestemming

Deze zonering is bestemd voor verkeer en de hieraan noodzakelijk verbonden infrastructuur, zoals voetpaden, nutsvoorzieningen, (al dan niet ondergrondse of bovengrondse) parkeervoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair.

2.14.2 Aanleg en inrichting

Deze zone is aangeduid op plan.

Bepaalde begrenzingen zijn variabel gemaakt.

Achterliggende intentie is dat hoofdstructuur van de wegenis vastgelegd wordt, maar waarbij de exacte ligging van de wegenis op het bedrijventerrein nog beperkt kan aangepast worden, om optimaal te kunnen inspelen op gevraagde perceelsgroottes en hierbij het ruimtegebruik zo efficiënt mogelijk te maken. Zo is het mogelijk om de denkbeeldige aslijn van de weg (het midden van de zone tussen de variabele zonegrenzen) in een marge van max. 10 meter aan beide zijden te laten variëren en dit in samenhang met de zonegrenzen en de aangrenzende zones. De zonegrenzen kunnen op hun beurt in een marge van max. 5 m. verschoven worden om al naargelang het ontwerp voor de wegenis een ook hier bepaalde opportuniteiten mogelijk te maken. Om de wegstructuur rechtlijnig te houden dient per straatsegment (tussen bouwblokhoeken) de toegepaste variatie dezelfde te zijn.

Deze terreinen moeten ingericht worden op een wijze dat ook langzaam verkeer steeds, veilig, direct en comfortabel kan functioneren.

De ruimten worden qua materiaal en kleur sober, maar kwaliteitsvol ingericht. Bovengrondse meerlagige parkeerconstructies zijn beperkt tot 1 verdieping en dienen zo open mogelijk vormgegeven te worden. Bijzondere aandacht dient uit te gaan naar beplantingen langsheen de openbare weg. Deze worden met oog voor de ecologische en ruimtelijke aspecten aangeplant en verzorgd.

2.15 Voetgangers- en fietsersverbinding

2.15.1 Bestemming

Deze verbindingen worden bestemd voor zacht verkeer (voetgangers en fietsers). Ander verkeer is enkel in zeer uitzonderlijke omstandigheden toegelaten, bv. voor onderhoud en voor noodsituaties (bv. brandweer). Voorschriften van onderliggende zones zijn ondergeschikt aan deze voorschriften.

2.15.2 Aanleg en inrichting

Op plan is de structuur van deze verbindingen ingetekend. Afwijkingen t.o.v. dit tracé zijn mogelijk.

Deze verbindingen worden qua materiaal en kleur sober, maar kwaliteitsvol ingericht, rekening houdend met de bovengenoemde bestemmingen. De breedte van de fiets- en voetgangersverbinding mag max. 4 m bedragen.

2.16 Zone voor waterlopen

Algemeen

Met betrekking tot andere wetgevingen, stemt de zone voor waterlopen in dit BPA overeen met de bestemming groengebied uit het gewestplan.

2.16.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor waterlopen. Deze zijn drager van esthetische, natuurlijke, sociale, economische en andere stedelijke functies.

2.16.2 Aanleg en inrichting

Oevers worden op een natuurlijke manier ingericht en aangelegd. Bestaande aanlegsteigers kunnen bestendigd worden.

2.17 Zone voor spoorweg

2.17.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor de spoorwegen. Bestemming als wandel- en fietspad is mogelijk.

2.17.2 Aanleg en inrichting

Bij de aanleg overweegt het zuiver functionele. De ecologische aspecten van spoorwegbermen kunnen bij heraanleg echter leiden tot het opleggen van milderende maatregelen.