



RUP TECHNOLOGIEPARK (Ardoyen/Tramstraat) Stedenbouwkundige voorschriften Definitieve vaststelling

21 oktober 2021

Sami Souguir
Schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning
Stad Gent



Colofon

Stad Gent

Departement Stedelijke ontwikkeling – Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Publicatiedatum

21 oktober 2021

Contact

Raf Mandervelt

raf.mandervelt@stad.gent

Tel. 09/266 79 50

<https://stad.gent/nl/wonen-verbouwen/gemeentelijke-rups-en-bpas/plannen-procedure/rup-148-technologiepark-ardoyen-tramstraat>

Postadres

Stad Gent – Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent

Bezoekadres

Administratief Centrum Zuid - Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent

Tel. 09/266 79 50

Kernteam Stad Gent

Ann Manhaeve	STAD GENT – Dienst Beleidsparticipatie
Christelle De Bruycker	STAD GENT – Dienst Economie
Peter Vansevenant	STAD GENT - Mobiliteitsbedrijf
Filip Van de Velde	STAD GENT – Projectbureau Ruimte
Pieter Van Bulck	STAD GENT – Dienst Milieu en Klimaat
Raf Mandervelt	STAD GENT – Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Inhoud

1. Toelichting bij wijze van meten en gehanteerde begrippen	6
1.1. Wijze van meten	6
1.2. Begrippen	6
2. Algemene stedenbouwkundige voorschriften	9
2.1. Inrichtingsstudies	9
2.1.1. Inrichtingsstudie voor bouwzones	9
2.1.2. Inrichtingsstudie voor wegen en groenaanleg	10
2.1.3. Inrichtings- en beheersplan voor de zone voor groenbuffer (Z4)	11
2.2. Voorzieningen voor collectief of openbaar vervoer, fietsers en voetgangers	11
2.3. Ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer	12
2.4. Nuts-, veiligheids- en onderhoudsvoorzieningen	13
2.5. Kleinschalige recreatieve voorzieningen	13
2.6. Duurzame energie en alternatieve transportsystemen	13
2.7. Duurzaam waterbeheer	13
2.8. Integratie van technische installaties op gebouwen en technische verdiepingen	14
2.9. Publiciteitsinrichtingen en uithangborden	14
3. Stedenbouwkundige voorschriften per zone	15
3.1. Zone voor onderwijs en kennisbedrijven (Z1)	16
3.2. Zone voor productiebedrijven en hybride bedrijven (Z2)	24
3.3. Zone voor park (Z3)	27
3.4. Zone voor groenbuffer (Z4)	28
3.5. Zone voor wegen (Z5)	30
3.6. Zone voor plein (Z6)	31
3.7. Zone voor hoofdwegen met nabestemming 'zone voor park' (Z7)	32
3.8. Wandel- en fietsdoorsteek (aanduiding in overdruk)	33
3.9. Bouwvrije strook (aanduiding in overdruk)	34

3.10. Reservatiestrook voor de heraanleg van de kruispunten op
Grotsteenweg Noord - N60 (aanduiding in overdruk)

34

1. Toelichting bij wijze van meten en gehanteerde begrippen

1.1. Wijze van meten

Bouwhoogte: de hoogte van het gebouw wordt uitgedrukt in meter en wordt gemeten vanaf het niveau van de as van de weg tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen en antennes.

Bruto vloeroppervlakte (BVO) van een gebouw: is de som van de aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw.

- Alle vloeroppervlakten die functioneel horen bij het programma worden meegenomen bij het berekenen van de bruto vloeroppervlakte. De oppervlakte, ingenomen door binnentrappen, liften, sanitaire voorzieningen, opslagruimte en technische ruimten die rechtstreeks gekoppeld zijn aan een functie (zoals een serverruimte, archief, keukens of bergingen), dient op elk vloerniveau meegerekend te worden. Zolders en kelders moeten enkel meegerekend worden indien ze effectief als functionele laag kunnen worden aangewend, bvb. ondergrondse labo- of kantoorruimten die licht nemen via een Engelse koer.
- Ruimten die niet voor functioneel gebruik in overeenstemming met de bestemming kunnen worden aangewend zijn NIET mee te rekenen. Dit zijn parkeervoorzieningen, ruimten met technische voorzieningen op niveau van het gebouw, inpandige of uitpandige laad- en losplatforms, vides, inpandige en uitkragende terrassen, dakterrassen, daktuinen en patio's.

Terreinoppervlakte: de terreinoppervlakte komt overeen met de oppervlakte van een door kadastrale of andere grenzen bepaald stuk grond binnen een bepaalde zone, tenzij anders vermeld in de voorschriften.

Vloer/terreinindex (V/T): indexcijfer dat bekomen wordt door de som van de bruto-vloeroppervlakte van een gebouw (V) te delen door de terreinoppervlakte binnen de deelzone (T).

1.2. Begrippen

Bestemming: duidt de functie aan die door het plan juridisch wordt vastgelegd.

Complementaire voorzieningen : voorzieningen die in hun dienstverlening in hoofdzaak gericht zijn op de binnen het plangebied aanwezige bedrijven of onderwijsinstellingen. Voorbeelden zijn kinderopvang, restaurant, café, sportfaciliteiten, vergaderfaciliteiten, wassalon, kopiecenter of lokaal verkooppunt.

Gemeenschapsvoorzieningen: dienstverleningen met een openbaar karakter. Het betreft onder meer onderwijs, kinderdagverblijven (private en publieke), cultuur en cultus.

Grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten: een specifieke vorm van verblijfsaccommodatie, bestaande uit minstens 30 entiteiten die enkel verhuurd worden aan studenten, ingeschreven in het hoger onderwijs.

Hoofd- en nevenbestemming: de hoofdbestemming is wat steeds en volledig is toegelaten terwijl nevenbestemmingen maar toegelaten zijn tot maximaal de helft van de bruto vloeroppervlakte.

Hybride bedrijven ‘type Tramstraat’: bedrijven die zowel hoogwaardige en /of hoogtechnologische goederen maken als bijhorende diensten leveren en hiervoor verschillende soorten vastgoed combineren. Dat kan een kantoor zijn, een magazijn, labo of productieruimte.

Kantoren: bedrijven waar als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening wordt uitgevoerd met een hoofdzakelijk beheers- en administratief karakter en een hoge personeelsdichtheid.

Kantoorruimte: ruimte die binnen een gebouw wordt ingenomen door kantoren.

Kennisbedrijven: bedrijven waarvan de hoofdactiviteit gericht is op onderzoek naar en ontwikkeling van nieuwe producten en diensten.

Kleine windturbines: turbines met een ashoogte kleiner of gelijk aan 15 m boven de voet van de betrokken constructie.

Modal split: marktaandeel van de verschillende vervoerswijzen in het woon-werkverkeer: te voet, met de fiets, met de personenwagen, met collectief / openbaar vervoer.

Ontharding: het verwijderen van verharding.

Perceel: een aaneengesloten al dan niet bebouwd stuk grond waaraan een kadastraal nummer is toegekend.

Plangebied: het gebied waarop dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan van toepassing is.

Productiebedrijven ‘type Tramstraat’: bedrijven met activiteiten waar hoogwaardige en / of hoogtechnologische producten worden gemaakt.

Publiciteitsinrichtingen: dragers van merknamen van producten die te koop worden aangeboden.

Rooilijn: de grens tussen de openbare weg en de aanpalende private eigendom, ofwel overeenkomstig de actuele eigendomstoestand indien deze niet is voorgeschreven door de overheid, ofwel overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst.

Seveso-bedrijven: inrichtingen zoals bedoeld in art. 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 (en gewijzigd op 1 juni 2006) tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Technische installaties: installaties of zelfstandige onderdelen ervan die geen verblijfsfunctie hebben, zuiver utilitair zijn en bijdragen tot de technische werking van een gebouw, zoals HVAC (heating, ventilation, airconditioning) en liften.

Tijdelijke verblijfsaccommodatie voor onderzoekers: een specifieke vorm van woongebouw bestaande uit woningen die voor een maximale periode van één jaar verhuurd worden aan of gebruikt worden door onderzoekers van ter plaatse gevestigde instellingen.

Uithangborden: dragers die verwijzen naar een ter plaatse uitgeoefende activiteit.

Zone: een op het grafisch plan aangegeven vlak met eenzelfde bestemming (bvb. Z2). De zones worden telkens genummerd. Een aantal zones zijn opgedeeld in verschillende deelzones. De deelzones zijn telkens aangeduid met een letter (bvb. Z1a: zone 1, deelzone a).

2. Algemene stedenbouwkundige voorschriften

2.1. Inrichtingsstudies

2.1.1. Inrichtingsstudie voor bouwzones

De stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor onderwijs en kennisbedrijven (Z1) verplichten de opmaak van een inrichtingsstudie.

De inrichtingsstudie is een **informatief** document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de omgevingsvergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het betrokken deelzone en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van de deelzone. De inrichtingsstudie maakt deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

Elke inrichtingsstudie bevat verplicht een **ruimtebalans** en kwantificeert hierin volgende onderdelen :

- > **Bruto vloeroppervlakte** van het gewenste programma (hoofd- én nevenbestemmingen) in verhouding tot de volledige bruto vloeroppervlakte op de bedrijvensite 'Technologiepark / Ardoyen' in het algemeen en de betrokken deelzone in het bijzonder.
- > **Oppervlakte aan verhardingen** die in dit project gerealiseerd worden in verhouding tot de volledige verharde oppervlakte op de bedrijvensite 'Technologiepark / Ardoyen'.
- > Het geplande aantal **autoparkeerplaatsen** voor dit project in verhouding tot het totaal aantal parkeerplaatsen op de bedrijvensite 'Technologiepark / Ardoyen'.

Daarnaast verschaft de inrichtingsstudie - voor zover relevant - duidelijkheid over :

- > De **bestaande toestand**, met een analyse van de betrokken percelen. Dit zijn alle percelen binnen de verplicht op te maken inrichtingsstudie zoals beschreven in de stedenbouwkundige voorschriften per zone. De analyse bevat de aanwezige bestemmingen en activiteiten, het type gebouw, inplanting van gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte en dakvorm, gevelcomposities met kenmerken en materiaalgebruik, de op het terrein aanwezige bomen en andere natuurlijke elementen met hun specifieke kenmerken, open ruimte, zichten en relaties.
- > Een interpretatie van de **kwaliteiten en gebreken**, de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het project en in het bijzonder van de specifieke **verdichtingsmogelijkheden** en **onthardingsopgaven**, en dit voor al deze bovengenoemde kenmerken. Dit staat omschreven in de stedenbouwkundige voorschriften per zone.
- > Het **geplande project** met een duidelijke voorstelling van de bebouwing (inplanting, volume, gerealiseerde densiteit, vormgeving), een omschrijving en kwantificering van de hoofd- én nevenbestemmingen én een overzicht van de fasering van de geplande werken in de betrokken deelzone.
- > De wijze waarop het voorgenomen project beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften en de gewenste **beeldkwaliteit** van de site.

- > Specifiek voor de deelgebieden die uitgeven op de N60 en E40: de wijze waarop het gebouw inspeelt op de **zichtlocatie**.
- > De **ontsluiting** van het project voor voetgangers, fietsers en gemotoriseerd verkeer, evenals de wijze waarop het laden en lossen en parkeren geregeld wordt.
- > De **mobilititeit** in het algemeen en specifiek de wijze waarop het **parkeren** wordt georganiseerd, zowel voor gemotoriseerd verkeer als voor fietsers. De inrichtingsstudie geeft duidelijk aan hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn, rekening houdend met een duurzame modal split, en waar de parkeerbehoefte wordt opgevangen.
- > Het statuut (privaat of (semi)-publiek) en **wijze van inrichting** van de **niet-bebouwde ruimte**, met aandacht voor het type verharding en beplanting. De inrichtingsstudie geeft hierbij ook aan op welke wijze de in het project geplande inrichting aansluit bij / inspeelt op de al dan niet geplande inrichting in de aanpalende groenzone of groenzones.
- > De maatregelen die genomen worden voor een **duurzaam waterbeheer**.
- > De maatregelen die genomen worden voor een **klimaatbestendige** uitbouw van de site.

2.1.2. Inrichtingsstudie voor wegen en groenaanleg

De algemene stedenbouwkundige voorschriften voor voorzieningen voor collectief of openbaar vervoer, fietsers en voetgangers en de ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer en de zonevoorschriften voor zone voor park (Z3) en zone voor plein (Z6) verplichten de opmaak van een inrichtingsstudie.

De inrichtingsstudie is een **informatief** document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de omgevingsvergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de omgevingsaanleg en/of tot de mogelijke ontwikkeling van omgevingsaanleg in de rest van de bedrijvensite. De inrichtingsstudie maakt deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

Elke inrichtingsstudie bevat verplicht een **ruimtebalans** en kwantificeert hierin volgende onderdelen :

- > **Oppervlakte aan verhardingen** die in dit project gerealiseerd worden in verhouding tot de volledige verharde oppervlakte op de bedrijvensite 'Technologiepark / Ardoyen'.

Daarnaast verschaft de inrichtingsstudie - voor zover relevant - duidelijkheid over :

- > De **bestaande toestand**, met een analyse van de betrokken percelen. Dit zijn alle percelen binnen de verplicht op te maken inrichtingsstudie zoals beschreven in de stedenbouwkundige voorschriften per zone. De analyse bevat de aanwezige verhardingen, bomen en andere natuurlijke elementen met hun specifieke kenmerken, open ruimte, zichten en relaties.
- > Een interpretatie van de **kwaliteiten en gebreken**, de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het project en in het bijzonder van de specifieke **onthardingsopgaven**, en dit voor al deze bovengenoemde kenmerken. Dit staat omschreven in de stedenbouwkundige voorschriften per zone.
- > Het **geplande project** met een duidelijke voorstelling van de ingrepen, een omschrijving en kwantificering van de verhardingen én een overzicht van de fasering.
- > De wijze waarop het voorgenomen project beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften.

- > De **ontsluiting** voor voetgangers, fietsers, openbaar en collectief vervoer en gemotoriseerd verkeer, evenals de wijze waarop het laden en lossen en parkeren geregeld wordt.
- > Het **statuut** (privaat of (semi)-publiek) en **wijze van inrichting van de weg, het park of het plein**. De inrichtingsstudie geeft hierbij ook aan op welke wijze de in het project geplande inrichting aansluit bij / inspeelt op de al dan niet geplande inrichting in de aanpalende deelzones.
- > De maatregelen die genomen worden voor een **duurzaam waterbeheer**.
- > De maatregelen die genomen worden voor een **klimaatbestendige** uitbouw van de site.

2.1.3. Inrichtings- en beheersplan voor de zone voor groenbuffer (Z4)

De voorschriften van de zone voor groenbuffer (Z4) verplichten de opmaak van een inrichtings- en beheersplan. Een inrichtings- en beheersplan dient daarnaast ook toegevoegd te worden bij aanvragen voor die ingrepen in de zone voor productiebedrijven en hybride bedrijven (Z2) waarbij men verplicht is om de inrichting van een deel van de zone voor groenbuffer (Z4) mee te nemen.

Dit inrichtings- en beheersplan is een **informatief** document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de omgevingsvergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. Het plan maakt deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

Het inrichtings- en beheersplan verschaft – voor zover relevant – duidelijkheid over :

- > de **bestaande toestand** van het betrokken terrein, met aanduiding van de eventueel aanwezige verhardingen, reliëfelementen, bomen en andere natuurlijke elementen met hun specifieke kenmerken.
- > de **ingrepen** die nodig zijn om te voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor groenbuffer (Z4).
- > de wijze waarop de geplande inrichting aansluit bij de bestaande of geplande inrichting in de **aanpalende (deel)zones**.
- > de **wijze** waarop het terrein wordt **ingericht of heraangelegd**, met
 - specificaties over de nieuw aan te planten bomen (o.m. soort, plantmaat, plantschema) en andere natuurlijke elementen.
 - specificaties van eventueel aan te leggen reliëf- en waterelementen.
 - aanduiding van eventueel aan te leggen wandel – en fietsdoorsteken door de zone.
 - aanduiding van eventueel te supprimeren verhardingen of constructies in de zone.
- > de **wijze** waarop de groenbuffer zal worden onderhouden en beheerd.

2.2. Voorzieningen voor collectief of openbaar vervoer, fietsers en voetgangers

Voorzieningen voor collectief of openbaar vervoer, fietsers en voetgangers mogen binnen elke zone voorzien worden, als de realisatie rekening houdt met onderstaande randvoorwaarden :

- > De voorzieningen houden maximaal rekening met de waardevolle vegetatie, zoals aangeduid op de biologische waarderingskaart.
- > Niet-waterdoorlatende verharding die er door de aanleg van de voorzieningen bij komt, dient binnen het plangebied gecompenseerd te worden door een gelijke mate van ontharding.

- > Bijbehorende constructies zijn maximaal geïntegreerd in de omgevingsaanleg.
- > De voorzieningen zijn onderdeel van de publieke ruimte. Het STOP principe staat centraal bij de verdere inrichting van deze publieke ruimte. Dat wil zeggen dat eerst voorrang gegeven wordt aan voetgangers (Stappers), dan aan de fietsers (Trappers) en het Openbaar en collectief vervoer en pas in laatste instantie aan Personenwagens. Het Integraal Plan Openbaar Domein van de Stad Gent geeft de nodige richtlijnen voor de concrete inrichting van de voorzieningen.

Bij iedere aanvraag die betrekking heeft op stedenbouwkundige handelingen voor de aanleg van deze voorzieningen én die een belangrijk impact heeft op de totaliteit van de bedrijvensite moet een **inrichtingsstudie** gevoegd worden.

2.3. Ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer

De aanleg, het onderhoud en het beheer van een ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer is mogelijk in alle zones, met uitzondering van de zone voor groenbuffer (Z4), voor zover er rekening wordt gehouden met onderstaande voorwaarden :

- > De weg **ontsluit de bedrijvensite Technologiepark / Ardoyen** naar de Grotesteenweg Noord (N60).
- > De weg sluit maar op **één punt** aan op Grotesteenweg Noord (N60). Enkel voor noodverkeer, collectief en openbaar vervoer kan desgevallend een extra aansluiting worden voorzien, en dit voor zover voldaan is aan de generieke voorschriften voor voorzieningen voor openbaar en collectief vervoer (zie 2.2).
- > **Maatvoering en materialisatie** zijn afgestemd op de rol en de geplande verkeersintensiteiten van het betrokken wegsegment.
- > De voorzieningen zijn onderdeel van de publieke ruimte. Het STOP principe staat centraal bij de verdere inrichting van deze publieke ruimte. Dat wil zeggen dat eerst voorrang gegeven wordt aan voetgangers (Stappers), dan aan de fietsers (Trappers) en het Openbaar en collectief vervoer en pas in laatste instantie aan Personenwagens. Het Integraal Plan Openbaar Domein van de Stad Gent geeft de nodige richtlijnen voor de concrete inrichting van de voorzieningen.
- > Er mag **maximum één rijstrook** in elke rijrichting worden voorzien, een vrije busbaan niet meegerekend. Enkel ter hoogte van de aansluiting op de N60 mogen meerdere (voorsorteer)stroken komen.
- > De weg houdt maximaal rekening met de **waardevolle vegetatie**, zoals aangeduid op de biologische waarderingskaart.
- > De **verharding** blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke. Niet-waterdoorlatende verharding die er door de aanleg van deze weg bij komt, dient binnen het plangebied gecompenseerd te worden door een gelijke mate van ontharding.
- > De **groenaanleg** gebeurt zodanig dat de verharde oppervlakte maximaal beschaduwd wordt.
- > De weg en zijn onmiddellijke omgeving worden zodanig ontworpen dat **foutief parkeren** zoveel mogelijk wordt voorkomen.
- > De ontsluitingsweg houdt rekening met de **bouwwrije strook** langs de E40.

Bij iedere aanvraag die betrekking heeft op stedenbouwkundige handelingen voor de aanleg of heraanleg van ontsluitingswegen voor gemotoriseerd verkeer én die een belangrijk impact heeft op de totaliteit van de bedrijvensite moet een **inrichtingsstudie** gevoegd worden.

2.4. Nuts-, veiligheids- en onderhoudsvoorzieningen

Nuts-, veiligheids- en onderhoudsvoorzieningen van technische aard die tot de normale uitrusting van het gebied behoren zoals elektriciteit- en gascabines, blusvijvers en brandwegen, mogen binnen elke zone worden voorzien, als ze beperkt blijven in omvang (hoogte, terreininname) en de bovengrondse aanleg conform de bestemming niet in het gedrang komt.

2.5. Kleinschalige recreatieve voorzieningen

Kleinschalige recreatieve voorzieningen zoals speeltoestellen, picknickbanken of een loop piste kunnen in het hele plangebied voorzien worden als er voldoende aandacht is voor de integratie van de constructies in de omgeving en de omvang ervan (hoogte, terreininname) beperkt blijft.

2.6. Duurzame energie en alternatieve transportsystemen

Grote en middenschalige windturbines zijn uitgesloten.

Kleine windturbines zijn enkel toegelaten onder volgende voorwaarden :

- De constructies bevinden zich binnen de bouwzone (naast of op een gebouw)
- De constructies houden minstens 150 m van de oostelijke perceelsgrens
- De constructies hypothekeken de gewenste inrichting van de betrokken zone en zijn omgeving niet
- De best beschikbare technieken worden aangewend zodat de omwonenden géén hinder ondervinden van de constructies.
- De best beschikbare technieken worden aangewend zodat de constructies de lokale fauna niet hinderen. We verwijzen hierbij naar de specifieke maatregelen die het plan MER voorstelt.

Iedere aanvraag voor een kleine windturbine moet een specifieke motivatie bevatten om aan te tonen dat aan bovenstaande voorwaarden is voldaan.

Installaties van zonnepanelen en zonnecellen zijn enkel toegelaten binnen de bouwzones.

Andere voorzieningen voor het opwekken en transporteren van duurzame energie of alternatieve transportsystemen, zoals smart grid of een warmtenet, mogen binnen elke zone voorzien worden, voor zover ze maximaal gebundeld worden met de bebouwing en de bovengrondse aanleg conform de bestemming niet in het gedrang komt.

2.7. Duurzaam waterbeheer

Het verharden van oppervlakten moet tot een minimum beperkt blijven. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding met een waterdoorlatende fundering worden aangelegd.

(Delen van) platte daken die niet worden aangewend voor hemelwaterhergebruik of het plaatsen van zonnepanelen, moeten verplicht als groendak worden aangelegd.

Voorzieningen voor duurzaam waterbeheer - zoals infiltratievoorzieningen en bufferbekkens - mogen binnen elke zone voorzien worden behalve in de zone voor groenbuffer (Z4) en de bouwrijke

strook (aanduiding in overdruk), als de realisatie rekening houdt met onderstaande randvoorwaarden :

- > De voorzieningen worden maximaal gebundeld om een optimale werking te verzekeren.
- > De voorzieningen houden maximaal rekening met de waardevolle vegetatie, zoals aangeduid op de biologische waarderingskaart.
- > De voorzieningen worden landschappelijk ingepast en zodanig vormgegeven dat ze een maximale ecologische kwaliteit bevatten.
- > De voorzieningen houden het hemelwater maximaal ter plaatse door te hergebruiken, te infiltreren en te bufferen en mogen in geen geval hinder voor derden opleveren.

2.8. Integratie van technische installaties op gebouwen en technische verdiepingen

Technische installaties bovenop de gebouwen moeten architecturaal geïntegreerd worden in de bovenste bouwlaag. Hierbij moet rekening worden gehouden met zowel het zicht vanop de straat als het zicht vanuit de omliggende gebouwen.

Een oordeelkundige inplanting en beperking van het geluidsvermogen en eventueel bijkomende maatregelen voor de vaste geluidsbronnen, beperken de geluidsbelasting van deze constructies naar de omgeving.

2.9. Publiciteitsinrichtingen en uithangborden

Binnen het plangebied worden er geen publiciteitsinrichtingen toegelaten.

Uithangborden zijn wel toegelaten voor zover ze beperkt blijven in omvang en passen in de beeldkwaliteit van de site in het algemeen en de architecturale uitstraling van het betrokken gebouw in het bijzonder.

3. Stedenbouwkundige voorschriften per zone

Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
De ruimtelijke opties bevinden zich in het linkerdeel van de tabel. Deze zijn informatief en niet verordenend en geven toelichting bij het stedenbouwkundig voorschrift.	De stedenbouwkundig voorschriften bevinden zich in het rechter gedeelte van de tabel en zijn verordenend. De voorschriften moeten gelezen en geïnterpreteerd worden vanuit de ruimtelijke opties.

3.1. Zone voor onderwijs en kennisbedrijven (Z1)

	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<p>Het RUP ondersteunt de keuze voor een maximale synergie tussen onderwijs- en onderzoekinstellingen, en dit over de volledige site. Binnen deze synergie is ruimte voor diverse activiteiten, gaande van ‘klassieke’ onderwijsactiviteiten over uit de universiteit gegroeide onderzoeksbedrijven (zgn. ‘spin offs’) tot onderzoekgerichte bedrijven die deel uitmaken van een internationale markt. Parkeergebouwen en fietsenstallingen worden expliciet als bestemming toegelaten omdat ze noodzakelijk zijn voor het mobiliteitsbeleid.</p> <p>Om kennisbedrijven en onderwijsinstellingen te ondersteunen, zijn een aantal extra voorzieningen mogelijk. Deze voorzieningen worden limitatief omschreven én in oppervlakte beperkt om een oneigenlijk gebruik van de bedrijvensite tegen te gaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Limitatief omschreven: belangrijk is dat het telkens gaat om voorzieningen die de hoofdbestemming, namelijk kennisbedrijven en onderwijs, ondersteunen en dus vooral gericht zijn op de werknemers en studenten. Dat sluit niet uit dat ze ook (mede)gebruikt worden door de omwonenden, maar de focus ligt op de campus zelf. Voor de omschrijving van de toegelaten activiteiten verwijzen we naar de begrippenlijst. > In oppervlakte beperkt: de definitie van hoofd- en nevenbestemming stelt duidelijk dat nevenbestemmingen nooit meer dan de helft van de BVO mogen innemen. De BVO moet altijd <i>op niveau van de deelzone</i> (dus de 	<p>Deze zone is bestemd voor kennisbedrijven en onderwijs.</p> <p>Het oprichten van parkeergebouwen en fietsenstallingen is toegelaten.</p> <p>Onderstaande functies zijn als nevenbestemming toegelaten en dit tot maximaal de helft van de bruto vloeroppervlakte per deelzone:</p> <ul style="list-style-type: none"> > grootschalige, collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten > tijdelijke verblijfsaccommodatie voor onderzoekers > conciërgewoningen > kleinschalige complementaire voorzieningen <p>De nevenfuncties zijn in hoofdzaak gericht op de werknemers en studenten van de bedrijvensites Technologiepark / Ardoyen en Tramstraat en mogen geen sterke, autonome aantrekkingskracht hebben.</p>

	<p>zone 1a tem 1q) worden berekend. Als de aanvraag niet de volledige deelzone behelst, dan zal de inrichtingsstudie aantonen waar er zich op dat moment al nevenfuncties bevinden in deze deelzone en hoeveel het totaalsaldo aan nevenfuncties binnen de betrokken deelzone bedraagt.</p> <p>Ook studentenhuysvesting is expliciet toegelaten als nevenbestemming, en dit omwille van de nauwe link met de aanwezige onderwijsfaciliteiten. Het gaat dan wel om studentenhuysvesting van een zekere schaalgrootte, gekoppeld aan een duidelijk beheer (zie begripsomschrijving).</p> <p>Seveso-bedrijven en zuivere kantoorfuncties zijn expliciet uitgesloten.</p>	<p>Volgende functies zijn expliciet uitgesloten :</p> <ul style="list-style-type: none"> > seveso-bedrijven > kantoren
<p>Inrichting, bebouwing en beheer</p>	<p>INPLANTING GEBOUWEN</p> <p>De stroken waarbinnen de gebouwen kunnen worden opgericht, zijn aangeduid op het grafisch plan. Op bepaalde plaatsen valt de uiterste bouwlijn samen met de zonegrens. De bouwlijnen zijn uitgezet op basis van de bestaande ontsluitingsstructuur.</p> <p>Om het kenmerkende strokenpatroon aan de buitenzijde van de campus en langs de pleinen duidelijk zichtbaar te maken, moeten de gebouwen op deze plaatsen ook effectief op de bouwlijn geplaatst worden en dit voor minstens drie vierde (75%) van de totale lengte. Deze regel geldt niet voor het verbouwen of beperkt uitbreiden van bestaande gebouwen. Een tweede uitzondering wordt gemaakt voor de gebouwen die langs een nieuwe weg komen te liggen. Door deze weg is het niet mogelijk de op plan aangeduide bouwlijn te respecteren. In de feiten zal de bouwlijn dan ook opgeschoven</p>	<p>INPLANTING GEBOUWEN</p> <p>De gebouwen staan binnen de bouwlijnen, zoals aangegeven op het grafisch plan. Waar géén aparte bouwlijnen zijn aangeduid, valt de uiterste bouwlijn samen met de zonegrens.</p> <p>De bouwlijnen die uitgeven op de E40, de Grotesteenweg-Noord (N60) en de zone voor pleinen, moeten telkens voor minstens drie vierde van hun lengte door bebouwing ingenomen te worden. Deze regel geldt niet bij verbouwing of werken waarbij het volume tot maximaal 20% uitbreidt. Indien er zich een nieuwe weg bevindt in de deelzone, dan geldt deze verplichting op de nieuwe bouwlijn die ontstaat tussen de weg en het resterend deel van de bouwzone.</p>

binnen de grenzen van de deelzone. De gebouwen dienen opgesteld op de nieuwe bouwlijn naast de weg.

BOUWHOOGTE EN DICHTHEID

Een verdere verdichting is het uitgangspunt. We leggen een minimale en maximale bouwhoogte en een minimale vloer/terreinindex op.

Noot: Het RUP bepaalt enkel een MINIMALE en geen MAXIMALE V/T. De limieten van de terreinontwikkeling hangen immers nauw samen met de mobiliteitsbeheersing en zijn via andere instrumenten te vatten (zie toelichtingsnota).

(*) Afwijken op de minimale bouwhoogte is enkel mogelijk als men de technische noodzaak aantoonst, bvb. voor specifieke onderzoeksgebouwen of loodsen.

(**) Aan de oostzijde van de site moet de 45°-regel gerespecteerd worden om de privacy en bezonning van de woningen net buiten het plangebied te respecteren.

(***) De ligging aan de grote 'parvis', het plein aan de zijde van de N60, maakt een grotere bouwhoogte mogelijk.

(****) De minimale V/T geldt steeds per deelzone. Het is niet noodzakelijk dat elke aanvraag de volledige deelzone omvat. Men kan ook gefaseerd te werk gaan, zolang men telkens – via de inrichtingsstudie – aantoonst dat de voorgeschreven dichtheid in een volgende fase haalbaar is.

BOUWHOOGTE EN DICHTHEID

deelzone	Minimale bouwhoogte (*)	Maximale bouwhoogte (**)	Minimale vloer/terreinindex (****)
1a – 1g	12 m	20 m (***)	1,1
1h – 1k	12 m	24 m (***)	1,2
1l – 1q	36 m	56 m	1,6

(*) Lagere gebouwen zijn enkel toegelaten als de technische noodzaak wordt aangetoond.

(**) In de deelzones die uitgeven op Z4 (incl. Z4a) mogen de gebouwen maar zo hoog zijn als hun afstand tot de grens van het RUP (45° - regel).

(***) Voor gebouwen die uitgeven op de zone voor plein aan de westzijde (kant Grotesteenweg Noord) geldt een maximale bouwhoogte van 32 m.

(****) De minimale vloer/terreinindex geldt altijd per onderscheiden deelzone. Als de aanvraag betrekking heeft op slechts een deel van de deelzone, dan bewijst de inrichtingsstudie dat de aanvraag geen

	<p>ARCHITECTUUR, BEELDKWALITEIT, VERLICHTING</p> <p>Het unieke van de combinatie tussen onderwijs en onderzoek en het innovatieve karakter, weerspiegelt zich in het ruimtelijk opzet en de architectuur van de site. De architecturale uitwerking moet in het bijzonder aandacht besteden aan materiaalkeuze en gevelgeleding, de veruitwendiging van het intern bouwprogramma en de relatie met de omgevende parkstroken. Architectuur en beeldkwaliteit vormen dan ook een vast onderdeel van de inrichtingsstudie.</p> <p>Verlichting dient zodanig geplaatst en afgesteld dat het géén hinder voor de omgeving en/of lichtvervuiling met zich meebrengt. We verwijzen hierbij naar de specifieke maatregelen die het plan MER voorstelt, alsook naar de principes van het Lichtplan Gent.</p> <p>OMGEVINGSAANLEG</p> <p>De tussenliggende ruimte moet maximaal open en groen gehouden worden. Verhardingen en constructies worden tot een minimum beperkt en zijn limitatief omschreven in de voorschriften.</p> <ul style="list-style-type: none"> > In de strook is ruimte voor een brandweg, zodat deze niet doorheen de flankerende groenzone moet lopen. > In de voorzone is ook ruimte voor fiets- en voetpaden en watervoorzieningen, zoals infiltratievoorzieningen. 	<p>hypotheek legt op het behalen van de minimale dichtheid voor de volledige deelzone.</p> <p>ARCHITECTUUR , BEELDKWALITEIT, VERLICHTING</p> <p>Nieuwe of verbouwde gebouwen kenmerken zich door een hoogwaardige architectuur. Alle gevelvlakken moeten op kwalitatieve wijze afgewerkt worden.</p> <p>De best beschikbare technieken dienen aangewend te worden om lichthinder en lichtvervuiling te voorkomen.</p> <p>OMGEVINGSAANLEG</p> <p>De ruimte tussen de bouwlijnen en de aanpalende (deel)zones is vrij te houden van gebouwen en constructies, met uitzondering van :</p> <ul style="list-style-type: none"> > noodzakelijke voorzieningen voor de bereikbaarheid van hulpdiensten > fiets- en wandelpaden om het gebouw te bereiken > maximum één oprit per gebouw > maximum 10 bovengrondse parkeerplaatsen per gebouw > fietsenstallingen of luifels > banken en ander straatmeubilair
--	---	---

<ul style="list-style-type: none"> > Verharding voor autoverkeer wordt beperkt door maximaal één oprit en een kleine maaiveldparking per bedrijf toe te laten (max. 10 parkeerplaatsen voor bezoekers, mindervaliden en leveringen). Deze parkeerplaatsen worden mee in rekening gebracht bij het bepalen van de totale maximale parkeercapaciteit op de bedrijvensite Technologiepark/Ardoyen. > Gebouwen zijn uitgesloten, met uitzondering van fietsenstallingen of luifels. Door de plaatsing tussen de hoofdgebouwen en de straat moet extra aandacht gaan naar de architecturale uitwerking van deze constructies. <p>PARKEREN</p> <p>Om de site verder te ontwikkelen zonder de draagkracht van de omgeving te overschrijden, blijft het aandeel autoverkeer in de modal split zo laag mogelijk. Naast het aanbieden van de nodige alternatieven is het nodig het aantal parkeerplaatsen op de site te limiteren. Het maximum aantal parkeerplaatsen op de site bedraagt 2962 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er nog maximaal 300 parkeerplaatsen mogen bijkomen.</p> <p>We verdelen het aantal parkeerplaatsen dat er nog mag bijkomen over twee fasen (zie onderstaande tabel).</p>	<ul style="list-style-type: none"> > inrichtingen in functie van de waterhuishouding <p>Verhardingen moeten beperkt blijven tot het strikt noodzakelijke en zijn maximaal uit te voeren in waterdoorlatende materialen en een waterdoorlatende fundering. De concrete inrichting van deze stroken is afgestemd op deze van de aanpalende groenzones.</p> <p>PARKEREN</p> <p>De parkeerbehoefte wordt binnen het plangebied opgevangen. Het aantal bijkomende parkeerplaatsen moet altijd tot een minimum beperkt blijven. Een duurzame modal split zorgt voor een zo laag mogelijk autogebruik. De parkeerplaatsen worden centraal beheerd én toegewezen. Bij elke betekenisvolle aanvraag wordt een extra nota toegevoegd om het aantal parkeerplaatsen te motiveren en aan te geven op welke wijze het voorgestelde parkeerareaal is ingebracht in het centraal parkeerbeheer.</p> <p>Tot zolang de nieuwe ontsluitingsinfrastructuur aan de Grotesteenweg Noord (N60) niet is gerealiseerd én in gebruik genomen, mogen er maar 170 bijkomende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.</p>
--	--

Fase	Aantal bijkomende parkeerplaatsen	
Fase 1 : vóór nieuwe ontsluiting	+ 170	Vast te leggen in de verordenende voorschriften
Fase 2 : na nieuwe ontsluiting	+ 130	Dit aantal is INDICATIEF en maakt voorwerp uit van afspraken / overeenkomst tussen mobiliteitsactoren, UGent en bedrijven
<p>> Om de ontsluiting van de site vlot te laten verlopen en tegelijk de gewenste doorstroming op de gewestweg niet te hinderen en de voorzieningen voor voetgangers, fietsers, collectief en openbaar vervoer te faciliteren, dringt een herinrichting van het kruispunt met de Grotesteenweg Noord (N60) zich op. Zolang deze herinrichting niet is gebeurd, is maar een beperkte groei van het autoverkeer mogelijk. Dit aantal wordt verordenend vastgelegd (max. 170 bijkomende parkeerplaatsen).</p> <p>> Na de heraanleg is groei mogelijk, maar ook dan is het zaak om het aantal parkeerplaatsen zoveel mogelijk te beperken en een zo duurzaam mogelijke modal split na te streven. Het aantal parkeerplaatsen dat er in deze 2^e fase kan bijkomen, wordt niet verordenend vastgelegd, maar maakt voorwerp uit van een mobiliteitsbeheersing en monitoring in uitvoering van de overeenkomst tussen Stad Gent, Vlaams Agentschap Wegen en Verkeer, VVM De Lijn, vzw Ardoyen, en Universiteit Gent.</p>		

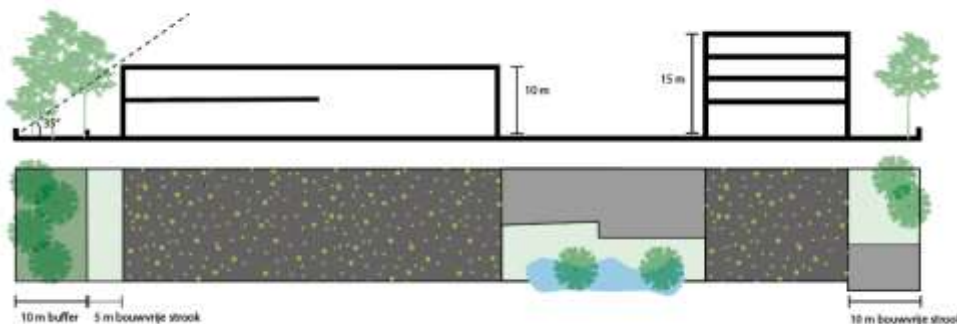
<p>De aantallen worden steeds berekend vanaf de datum van goedkeuring van dit RUP. .</p> <p>Het uitzetten van een duurzame parkeerstrategie is cruciaal voor het beheersen van de automobilititeit. Om het parkeren op het bedrijventerrein onder controle te houden, is het in eerste instantie van belang om de toegang tot de site te controleren. De parkeerplaatsen die zich dan binnen de site bevinden, dienen in één centraal beheer te worden ondergebracht, met de bedoeling van een in tijd en ruimte zo efficiënt mogelijk parkeeraanbod te voorzien. Het verdelen van de parkeerplaatsen naar de verschillende gebruikers op de site gebeurt dan op basis van een duurzame mobiliteitsstrategie. Voor studenten richt deze strategie zich uitsluitend op de fiets, collectief en openbaar vervoer. Het kan niet de bedoeling zijn dat studenten toegang krijgen tot de parkings, tenzij om bijzondere redenen.</p> <p>De ‘nieuwe ontsluitingsinfrastructuur’ verwijst naar de oplossingen die door het planmilieueffectenrapport zijn voorgesteld om de ontsluiting van de site naar de N60 structureel te verbeteren (zgn. scenario N60C tris en N60 B) of naar een mogelijke herinrichting van het kruispunt die niet als dusdanig beschreven is door het planmilieueffectenrapport maar die wél een op alle domeinen gelijkwaardig effect resorteert.</p> <p>De bedoeling is om de wagens uit het zicht te onttrekken en het maaiveld maximaal vrij te maken voor groen en verblijf, voetgangers, fietsers, collectief en openbaar vervoer, door ze onder een gebouw of in een specifiek daartoe ingericht parkeergebouw onder te brengen. Bestaande parkeerplaatsen op het maaiveld binnen zones die bedoeld zijn om als park te worden ingericht zullen omgezet worden naar parken. Dit om het groenconcept te realiseren</p>	<p>Parkeerplaatsen worden onder of in de gebouwen voorzien en in één of meerdere collectieve parkeergebouwen. Per gebouw zijn maximaal 10 parkeerplaatsen in te richten buiten het gebouw.</p>
---	--

<p>en naar aanleiding van concrete projecten. Het verlies aan parkeerplaatsen zal, indien nodig, eveneens gecompenseerd worden volgens bovenstaand principe.</p> <p>Om de impact van een parkeergebouw tot een minimum te beperken, gaat specifieke aandacht uit naar onderstaande elementen :</p> <ul style="list-style-type: none"> > zorgen voor een goede verluchting > goede parkeergeleiding > voldoende grote parkeerplaatsen > aangepast parkeermanagement > aansluitingsmogelijkheden voor oplaadpalen <p>FIETSENSTALLINGEN</p> <p>Elk gebouw dient voorzien van (één of meerdere) fietsenstallingen. De fietsenstallingen moeten groot genoeg zijn, makkelijk te bereiken én voldoende uitgerust.</p> <p>INRICHTINGSSTUDIE</p> <p>De verplichte inhoud van een inrichtingsstudie staat beschreven onder de algemene voorschriften.</p>	<p>FIETSENSTALLINGEN</p> <p>Per gebouw dienen voldoende én kwalitatief ingerichte fietsenstallingen te worden voorzien.</p> <p>INRICHTINGSSTUDIE</p> <p>Bij iedere aanvraag die betrekking heeft op stedenbouwkundige handelingen voor nieuwbouw of herbouw én die een belangrijk impact heeft op de totaliteit van de deelzone moet een inrichtingsstudie gevoegd worden.</p>
--	--

3.2. Zone voor productiebedrijven en hybride bedrijven (Z2)

	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<p>Voor de betekenis van de functies verwijzen we naar de begrippenlijst. De zone is bedoeld voor de vestiging van hoogwaardige productiebedrijven én hybride bedrijven. De hoogwaardigheid van productie en geleverde diensten vormt een belangrijk afwegingscriterium in de selectie van de toegelaten bedrijvigheid. We streven hierbij naar een maximale synergie met de bedrijven op het Technopark of ruimer binnen de brede zone van 'Tech Lane Ghent'. De bedrijven veroorzaken géén abnormale milieuhinder voor de woonomgeving (geluid, geur, trillingen, lucht- en waterverontreiniging).</p> <p>Seveso-bedrijven zijn expliciet uitgesloten omwille van de nabije woonomgeving.</p> <p>In de betrokken zone zijn op vandaag functies aanwezig die niet overeenstemmen met de voorgeschreven bestemming. Het gaat dan vooral om kantoren. Deze functies krijgen slechts beperkte ontwikkelingskansen. Nieuwbouw is uitgesloten. Uitbreiding is slechts toegelaten tot een maximum van 20% van de totale BVO per gebouw en voor zover het aantal parkeerplaatsen niet toeneemt.</p> <p>Als nevenbestemming zijn enkel conciërgewoningen toegelaten.</p>	<p>Deze zone is bestemd voor productiebedrijven 'type Tramstraat' en hybride bedrijven 'type Tramstraat'. Bij hybride bedrijven is het aandeel kantoorruimte nooit meer dan 50% van de totale bruto vloeroppervlakte.</p> <p>De bedrijven veroorzaken géén abnormale milieuhinder voor de woonomgeving. Seveso-bedrijven zijn expliciet uitgesloten.</p> <p>Bestaande functies die niet overeenstemmen met deze bestemming, kunnen enkel verbouwd en uitgebreid worden tot een maximum van 20 % ten opzichte van de bestaande bruto vloeroppervlakte per gebouw. Het aantal parkeerplaatsen mag hierbij niet toenemen.</p> <p>Onderstaande functies zijn als nevenbestemming toegelaten :</p> <ul style="list-style-type: none"> > conciërgewoningen, geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen
Bebouwing, inrichting en beheer	De maximale bouwhoogte komt ongeveer overeen met 4 klassieke bouwlagen. Aan de zijde van de aanpalende huiskavels is de bouwhoogte beperkt om visuele en schaduw hinder	In deelzone Z2a bedraagt de maximale bouwhoogte 15m . Buiten deze deelzone is de bouwhoogte beperkt tot 10 m .

voor de omwonenden tot een minimum te beperken. Gebouwen houden minstens 5 m van de aanpalende 'zone voor groenbuffer' en zijn er maximaal 10 m hoog.



Voor de verkeersveiligheid en een vlotte doorstroming op de Tramstraat wordt het aantal opritten tot een minimum beperkt. De oprit ligt bij voorkeur naast die van de aanpalende bedrijvensite. Zo blijft het aantal kruisingen met het autoverkeer en vooral de fietsers langs de Tramstraat beperkt.

Om de transformatie van het gebied naar 'productie- en hybride bedrijven' en dus minder personeelsintensieve activiteiten te begeleiden, stellen we een richtlijn voorop van 0,9 parkeerplaats per 100 m² BVO.

Op vandaag wordt er in hoofdzaak nog op het maaiveld geparkeerd. Dit is evenwel geen duurzaam ruimtegebruik. Een uitbreiding van deze maaiveldparkings is niet toegelaten. Bijkomende parkeerplaatsen komen onder het gebouw. Bestaande maaiveldparkings

De gebouwen staan **binnen de bouwlijnen**, zoals aangegeven op het grafisch plan. De gebouwen staan telkens minstens 5 m van de zijdelingse perceelsgrens.

Per bedrijf is maar **één oprit** toegestaan.

De parkeerbehoefte wordt binnen het plangebied opgevangen. Het aantal bijkomende **parkeerplaatsen** dient steeds tot een **minimum** beperkt te blijven. Een duurzame modal split zorgt voor een zo laag mogelijk autogebruik. Bij elke betekenisvolle aanvraag wordt een extra nota toegevoegd om het aantal parkeerplaatsen te motiveren.

Bijkomende parkeerplaatsen worden **in of onder een gebouw** voorzien. Het uitbreiden van maaiveldparkings is niet toegestaan. Bij een herschikking of aanpassing van de bestaande parkings wordt minstens één boom per vijf parkeerplaatsen voorzien. Deze bomen moeten verspreid worden over de parking.

	<p>mogen wel herschikt worden. Om het hitte-eilandeffect tegen te gaan dekt een bladerdek zoveel mogelijk de verharding af. Vandaar het voorschrift om minstens 1 boom per 5 parkeerplaats te voorzien.</p> <p>Elk gebouw dient voorzien van (één of meerdere) fietsenstallingen. De fietsenstallingen moeten groot genoeg zijn, makkelijk te bereiken én voldoende uitgerust.</p> <p>Verhardingen worden tot het essentiële beperkt en zijn maximaal waterdoorlatend.</p> <p>Om de impact van het gebouw op zijn omgeving te milderen, duidt het RUP een bufferzone aan (zie zonevoorschriften Z4). De aanleg van deze bufferzone wordt gekoppeld aan de werken binnen de bouwzone. Voorziet men een grondige verbouwing, herbouw of nieuwbouw, dan is het verplicht om ook een deel van de bufferzone te realiseren. Het gaat dan meer specifiek om dat deel van de bufferzone dat zich bevindt tussen het gebouw uit de aanvraag en de grens van het RUP.</p>	<p>Per gebouw dienen voldoende én kwalitatief ingerichte fietsenstallingen te worden voorzien.</p> <p>Verhardingen moeten beperkt blijven tot het strikt noodzakelijke en zijn maximaal uit te voeren in waterdoorlatende materialen en een waterdoorlatende fundering.</p> <p>Samen met de eerste aanvraag tot grondige verbouwing, herbouw of nieuwbouw wordt ook het deel van bufferzone (zie Z4) tussen het betrokken gebouw en de grens van het RUP gerealiseerd of verder aangepast om te voldoen aan de voorschriften van Z4. In dat geval bevat de omgevingsvergunningsaanvraag ook een inrichtings- en beheersplan voor de zone voor groenbuffer, zoals omschreven in 2.1.3.</p>
--	--	--

3.3. Zone voor park (Z3)

	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<p>De aanleg van deze groenzones wordt opgevat als een park. Behoud en versterken van de natuur en landschapswaarden staan centraal. De parken bepalen in belangrijke mate de identiteit van de campus en motiveren de specifieke verdichtings- en hoogbouwkeuzen in de bouwzones.</p> <p>Daarnaast vervullen de parken een belangrijke rol voor de verblijfskwaliteit op de campus en de doorwaadbaarheid ervan voor fietsers en voetgangers. In één van de parkzones bevindt zich een kleinschalig waterzuiveringstation. Een beperkte verdere uitbouw daarvan is toegelaten.</p>	Deze zone is bestemd voor park . Een beperkte uitbouw van het waterzuiveringstation is toegelaten.
Inrichting en beheer	<p>In het gebied, zeker in de noordwestelijke hoek, zijn er heel wat waardevolle groenelementen aanwezig.</p> <p>Daarnaast werden de laatste jaren grote delen van de parkaanleg, op basis van het stadsontwerp, gerealiseerd. Al deze elementen blijven behouden en worden geïntegreerd in een totaalconcept. Het toevoegen van waterelementen in functie van de waterhuishouding is toegelaten.</p> <p>De ontsluiting van de site verloopt in principe enkel via de Grotesteenweg Noord N60. Zolang dit kruispunt evenwel niet is heringericht en het verkeer er niet op een vlotte manier de N60 kan oprijden, kunnen de bestaande toegangen aan Tramstraat nog behouden blijven. De 'nieuwe</p>	<p>Deze zones worden aangelegd als een park met hoogstammig groen.</p> <p>Bestaande natuur- en landschapselementen worden zo veel mogelijk behouden en geïntegreerd in de parkaanleg.</p> <p>Verhardingen dienen beperkt te blijven tot het strikt noodzakelijke en zijn maximaal uit te voeren in waterdoorlatende materialen en een waterdoorlatende fundering.</p> <p>De bestaande toegangen die de site ontsluiten via de Tramstraat kunnen maar behouden blijven tot zolang de nieuwe ontsluitingsinfrastructuur aan de Grotesteenweg Noord (N60) is gerealiseerd. Van zodra de nieuwe</p>

	<p>ontsluitingsinfrastructuur' verwijst naar de oplossingen die door het planmilieueffectenrapport zijn voorgesteld om de ontsluiting van de site naar de N60 structureel te verbeteren (zgn. scenario N60C tris en N60 B) of naar een mogelijke herinrichting van het kruispunt die niet als dusdanig beschreven is door het planmilieueffectenrapport, maar die wel een op alle domeinen gelijkwaardig effect ressorteert.</p> <p>Bestaande parkeerplaatsen op het maaiveld of andere verhardingen voor gemotoriseerd verkeer binnen de zones voor park kunnen behouden blijven zolang er geen alternatief is in de naastgelegen deelzone. Samen met de eerste aanvraag tot grondige verbouwing, herbouw of nieuwbouw in het naastgelegen bouwveld worden ze verwijderd en ingericht als park.</p> <p>De verplichte inhoud van een inrichtingsstudie staat beschreven onder de algemene voorschriften.</p>	<p>ontsluitingsinfrastructuur is gerealiseerd, moeten de bestaande toegangen afgesloten worden voor regulier autoverkeer. De toegangen blijven evenwel toegankelijk voor hulpdiensten, collectief en openbaar vervoer, uitzonderlijk transport en niet-gemotoriseerd verkeer. Verhardingen die op dat moment niet meer functioneel zijn, moeten worden verwijderd.</p> <p>Overige verhardingen in functie van gemotoriseerd verkeer (parkeerplaatsen en ontsluitingen) kunnen behouden blijven tot de eerste aanvraag tot grondige verbouwing, herbouw of nieuwbouw in de aanpalende deelzone. Op dat moment worden de verhardingen die betrekking hebben op het gebouw uit de aanvraag verwijderd en wordt de vrijgekomen ruimte als park ingericht.</p> <p>Bij iedere aanvraag die betrekking heeft op stedenbouwkundige handelingen én die een belangrijk impact heeft op de totaliteit van de bedrijvensite moet een inrichtingsstudie gevoegd worden.</p>
--	--	--

3.4. Zone voor groenbuffer (Z4)

	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	Waar de bedrijven, kantoren en onderwijsinstellingen grenzen aan woningen is er nood aan een groenbuffer die een voldoende afstand creëert tussen deze functies en die tevens voor een visuele afscherming tussen beide zorgt.	Deze zone is bestemd als een groenbuffer .

	<p>De zone wordt op een aantal plaatsen doorsneden in functie van de noodzakelijke fiets- en voetgangersverbindingen of verbinding voor collectief vervoer.</p> <p>In deelzone 4a bevindt zich op vandaag al een specifiek onderzoeksgebouw (homelab). Deze functie is mogelijk als nevenfunctie binnen de groenbuffer. Het onderzoeksgebouw mag in de toekomst nog vervangen worden door een conciërgewoning of ingericht voor tijdelijke verblijfsaccommodatie voor onderzoekers.</p>	<p>In deelzone Z4a is één gebouw toegelaten met één van volgende functies:</p> <ul style="list-style-type: none"> > conciërgewoning > specifiek onderzoekgebouw > gebouw met tijdelijke verblijfsaccommodatie voor onderzoekers
<p>Inrichting en beheer</p>	<p>Voor het goed functioneren van de groenbuffer is de aanleg als een dicht groenscherm met hoogstammige bomen aangevuld met struiken nodig.</p> <p>Zoals voorgeschreven in de zonevoorschriften van Z2, koppelen we de aanleg aan de bouwwerken in de aanpalende bouwzone. Van zodra men voorziet in een grondige verbouwing, herbouw of nieuwbouw, dan is het verplicht het deel van de bufferzone aan te leggen tussen het gebouw uit de aanvraag en de grens van het plangebied.</p> <p>De ondersteunende functies in deelzone 4a zijn beperkt in omvang en hoogte. De maatvoering is afgestemd op die van het bestaande gebouw in deze deelzone (homelab).</p>	<p>De aanleg als een dicht groenscherm van hoogstammige bomen en struiken is verplicht, eventueel aangevuld met bermen.</p> <p>De aanleg gebeurt samen met de eerste aanvraag tot grondige verbouwing, herbouw of nieuwbouw in de aanpalende bouwzone. Bij iedere aanvraag die betrekking heeft op stedenbouwkundige handelingen moet een inrichtings- en beheersplan gevoegd worden.</p> <p>Bestaande natuur- en landschapselementen worden zo veel mogelijk behouden en geïntegreerd in de groenbuffer.</p> <p>Doorsteken voor fietsers en voetgangers worden zodanig vormgegeven dat de bufferende werking van de zone zo min mogelijk wordt geschaad.</p> <p>In deelzone 4a gelden volgende inrichtingsprincipes voor de toegestane functies:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Het gaat om maximaal één gebouw met een maximale footprint van 250 m².

		<ul style="list-style-type: none"> > De bouwhoogte blijft beperkt tot 7,50 m. > De bijhorende verhardingen dienen tot een absoluut minimum beperkt te blijven en maximaal in waterdoorlatende materialen en een waterdoorlatende fundering te worden aangelegd.
--	--	---

3.5. Zone voor wegen (Z5)

	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	Het betreft hier een openbare weg voor zowel doorgaand als bestemmingsverkeer (Tramstraat).	Deze zone is bestemd voor wegen .
Inrichting en beheer	De inrichting van deze wegen is gericht op bovenvermelde functies.	<p>In deze zone zijn alle werken toegelaten die betrekking hebben op de aanleg, het beheer en het onderhoud van de vereiste wegenis.</p> <p>Voorzieningen voor het collectief/openbaar vervoer, de fietspaden en trottoirs, beplantingen en/of grachten en toegangen naar de bedrijven worden in deze zone geïntegreerd.</p>

3.6. Zone voor plein (Z6)

	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<p>In de zones voor plein wordt de ingang van het Technologiepark vorm gegeven.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Aan de zijde van de Grotesteenweg Noord wordt de hoofdingang gemarkeerd met een grote 'parvis'. De 'parvis' uit zich als een stedelijke ruimte met een combinatie van verharde en onverharde zones. De gebouwen in de aansluitende bouwzones komen tot tegen de 'parvis' en maken zo een stedelijke wand met bijbehorend programma. > Aan de zijde van de wijk Heerweg Noord wordt een kleine 'parvis' voorzien die de toegang vormt voor voetgangers, fietsers en gebruikers van het openbaar vervoer. 	<p>Deze zone is bedoeld voor de inrichting van een publiek plein, publieke wegenis en een publiek park.</p>
Inrichting en beheer	<p>De zone wordt ingericht als een markante toegangszone enerzijds en een aangename verblijfsruimte en ontmoetingsplek anderzijds. Hier wordt de overgang gemaakt tussen het toekomen en verblijven, tussen natuurlijk en stedelijk.</p> <p>Verhardingen moeten beperkt blijven tot het strikt noodzakelijke om transport (voetganger/fiets/openbaar-collectief vervoer/auto/vrachtverkeer en logistiek transport), ontmoeting en verblijf mogelijk te maken. Om het hitte-eilandeffect te vermijden, is opgaand groen (bomen, groenslingers)</p>	<p>In deze zone zijn alle verhardingen en infrastructures die noodzakelijk zijn voor de inrichting van deze functies toegelaten.</p> <p>In de westelijke zone kan de aansluiting voor autoverkeer met de Grotesteenweg Noord (N60) worden gerealiseerd.</p> <p>Verhardingen moeten tot een absoluut minimum beperkt blijven en maximaal in waterdoorlatende materialen en een waterdoorlatende fundering worden aangelegd.</p>

	<p>zodanig ingeplant dat alle verharde oppervlakten maximaal beschaduwd worden.</p> <p>Op deze plaats moet ook ruimte zijn voor de fietsverbinding (al dan niet ongelijkvloers) over de Grotesteenweg Noord.</p> <p>De verplichte inhoud van een inrichtingsstudie staat beschreven onder de algemene voorschriften.</p>	<p>Minstens 25% van de zone dient onverhard te blijven. De groenaanleg gebeurt zodanig dat de verharde oppervlakte maximaal beschaduwd wordt. Bestaande natuur- en landschapselementen worden zo veel mogelijk behouden en geïntegreerd in de pleinaanleg.</p> <p>Bij iedere aanvraag die betrekking heeft op stedenbouwkundige handelingen én die een belangrijk impact heeft op de totaliteit van de bedrijvensite moet een inrichtingsstudie gevoegd worden.</p>
--	--	---

3.7. Zone voor hoofdwegen met nabestemming 'zone voor park' (Z7)

	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming Inrichting en Beheer		De zone is bestemd voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een hoofdweg. Nadat de hoofdweg is opgeheven, treedt de nabestemming 'zone voor park (Z3)' in werking.

3.8. Wandel- en fietsdoorsteek (aanduiding in overdruk)

	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<p>We onderscheiden volgende doorsteken van noord naar zuid :</p> <ul style="list-style-type: none"> > verbinding tussen noordelijke ontsluitingslus en Rooskensstraat > verbinding tussen oostelijke ontsluitingslus en Hertooiebos > verbinding tussen het oostelijk plein en Hertooiebos > verbinding tussen het oostelijk plein en Schaarkensstraat > verbinding tussen Tramstraat en Hutsepotstraat 	<p>Deze indicatieve aanduiding geeft aan dat in de onmiddellijke omgeving een verbinding voor fietsers en voetgangers moet aangelegd, onderhouden en beheerd worden. De verbinding moet worden gerealiseerd binnen een zone van maximaal 30m ten opzichte van de aanduiding op het grafisch plan.</p>
Inrichting en beheer	De inrichting richt zich op de bovenvermelde functie.	De grafische aanduiding is een overdruk over de voorziene grondkleur. De minimale breedte van de verharding is 3 m. De gebruikte materialen bieden een hoog (rij)comfort voor fietser en voetganger en zijn in harmonie met de inrichting van de omgevende (groene) ruimte.

3.9. Bouwvrije strook (aanduiding in overdruk)

	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming Inrichting en Beheer	In deze strook geldt een expliciet bouwverbod. Enkel constructies in functie van de inrichting en het onderhoud van de hoofdweg zijn toegestaan. Daarnaast laten de voorschriften expliciet de mogelijkheid open om constructies te voorzien die de hoofdweg ongelijkvloers kruisen, zoals bvb. een fietsbrug of een ondergrondse leidingenstraat.	Deze zone geldt als niet te bebouwen zone langs de E40. Constructies om de hoofdweg ongelijkvloers te kruisen, zijn toegelaten.

3.10. Reservatiestrook voor de heraanleg van de kruispunten op Grotsteenweg Noord - N60 (aanduiding in overdruk)

	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming Inrichting en Beheer	Deze aanduiding houdt niet de verplichting in om de aansluiting op de N60 effectief in deze strook te realiseren, maar moet in samenhang gelezen worden met de generieke voorschriften van de ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer (zie 2.3) en van de voorzieningen voor openbaar en collectief vervoer, fietsers en voetgangers (zie 2.2).	Deze zone geldt als reservatiestrook voor het uitvoeren van de nodige werken in functie van de realisatie van nieuwe ontsluitingsinfrastructuur.