

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Hieronder worden in tabelvorm de voorschriften weergegeven aangevuld met de voornaamste klemtonen voor het geheel en voor elk van de zones. In de linkse kolom staat het voorschrift. In de rechtse kolom wordt waar nodig de filosofie omschreven en wordt bijkomende toelichting gegeven. De beschrijving moet samen gelezen worden met het grafisch plan.

<i>Voorschriften</i>	<i>Toelichting / filosofie</i>
<b>ALGEMENE BEPALINGEN</b>	
<p><b><u>Art 1.1. VERVANGING VAN BESTAANDE BESTEMMINGEN EN VOORSCHRIFTEN</u></b></p> <p>Het RUP "Marktdreef" vervangt de bestemmingen van het gewestplan Gentse en Kanaalzone (K.B. 14/9/1977), nī woongebied en woongebied met cultuurhistorische waarde).</p>	
<p><b><u>Art 1.2. INPLANTINGEN VAN OPENBAAR NUT</u></b></p> <p>Het oprichten van gebouwen en constructies voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van de desbetreffende strook. Hun noodzaak moet om technische of sociale redenen aangetoond kunnen worden door een omstandige verantwoordingsnota.</p>	

<i>Voorschriften</i>	<i>Toelichting / filosofie</i>
<p><b>Art 1.3. VISUELE MEDIA</b></p> <p>Bij elke stedenbouwkundige aanvraag moet melding gemaakt worden van de aan te brengen publiciteit met omschrijving van vorm en materialen en moet aangetoond worden dat deze past binnen de omgeving.</p> <p>De aanvrager moet aantonen dat de publiciteitsvoorstellen harmonisch inpassen in de omgeving. Afwegingscriteria zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gebruik van neutrale kleuren</li> <li>- geen gebruik van lichtbakken</li> <li>- kwaliteit van ontwerp van paneel</li> <li>- integratie in omgeving en bebouwing.</li> </ul> <p>Publiciteit of mededelingen zijn NIET toegestaan in de zones voor voetgangers en fietsers (promenade, brug en verhoogd jaagpad langs de Schelde), de zone voor groen en dekenij, de zone voor openbaar nut. Dit geldt niet voor educatieve borden of borden met recreatieve mededelingen.</p>	
<p><b>Art 1.4. BEHOUD VAN WAARDEVOLLE GEBOUWEN</b></p> <p>Op het grafisch plan zijn verschillende gebouwen aangeduid omwille van hun architecturale en/of</p>	

<i>Voorschriften</i>	<i>Toelichting / filosofie</i>
stedenbouwkundige waarde.	
<p><b><u>Art 1.5. VERHARDINGEN</u></b></p> <p>Alle verhardingen (weginrichting, opritten, parkeerplaatsen,...) voorkomend in het grafisch plan moeten maximaal waterdoorlatend zijn, tenzij dit om technische redenen zeer nadelig is.</p>	<p><i>De verhardingen maken integrerend deel uit van de stedenbouwkundige aanvraag. De gewestelijke en/of provinciale hemelwaterverordening zijn van toepassing.</i></p>
<p><b><u>Art 1.6. ALGEMEEN ARCHEOLOGISCH VOORSCHRIFT</u></b></p> <p>Voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied, wordt een archeologisch detectieonderzoek uitgevoerd met het oog op het identificeren van de potentieel waardevolle zones. Bij aanwezigheid van archeologische sporen worden op de zones die als archeologisch waardevol worden aangeduid, bijkomende archeologische opgravingen uitgevoerd.</p>	<p><i>De provincie vraagt deze clause te hanteren omdat het gebied deels op overstromingsgebied, deels op droog gebied is gelegen. De Dienst Monumentenzorg en Cultuurpatrimonium vermoedt hier een historische oversteekplaats en eventueel bijhorende resten. De juiste inhoud van het detectieonderzoek wordt door de Dienst bepaald.</i></p>

<i>Voorschriften</i>	<i>Toelichting / filosofie</i>
<b>BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN</b>	
<p><b>Art. 2.1: ZONE VOOR STEDELIJK WONEN.</b></p> <p>1. Bestemming</p> <p>Wonen, kleinhandel, horeca, kantoren, diensten, gemeenschapsvoorzieningen</p> <p>2. Inrichting</p> <p>2.1. Bebouwingswijze</p> <p>Bebouwingen zijn gegroepeerd, hetzij volgens de aanduidingen van een niet vervallen verklaarde verkaveling, hetzij volgens de bestaande perceelsindeling.</p> <p>2.2. Inplanting van de gebouwen</p> <p>Bouwlijn: volgens de uiterste voorgevelbouwlijn op het grafisch plan. Bij koppelbouw moet de voorgevelbouwlijn in het verlengde liggen van de eerst vergunde voorgevelbouwlijn of aansluiten op ruimtelijk motiveerbare basis.</p> <p>Bouwdiepte van de bebouwing volgens de draagkracht van de omgeving, de naastgelegen percelen en het perceel van bebouwing zelf. De bouwdiepte mag geen nadelige gevolgen hebben inzake bezonning, privacy, verluchting en verlichting van de aanpalende percelen.</p>	<p><i>Uitgangspunt is het huidig bestemmingsvoorschrift woongebied op het gewestplan, met uitzondering van ambachtelijke bedrijvigheid die in deze kernstedelijke context minder gewenst is.</i></p> <p><i>Bestaande vergunde bebouwing kan behouden blijven volgens de bestaande inplanting, aantal bouwlagen, profiel, materialen,....</i></p>

<i>Voorschriften</i>	<i>Toelichting / filosofie</i>
<p>Aantal bouwlagen:</p> <p>Aan de Scheldekaai, in de delen van het RUP met de Kattestraat, Van Cromphoutstraat, Schel dedreef, en Wegvoeringstraat: maximaal 3 bouwlagen. Langs de Markt maximaal 4 bouwlagen.</p> <p>Indien de bouwheer kan aantonen dat op strategische plaatsen in het studiegebied, een of meer volumetrisch accenten in een gebouw de ruimtelijke kwaliteit van het gebied opwaardeert, kan de overheid mits motivering afwijken van het opgeheven maximum aantal bouwlagen. Dit volumetrisch accent mag niet gericht zijn op een loutere rendementverhoging en mag niet van die aard zijn dat de algemene bouwhoogte van het gebied toeneemt.</p> <p>Dakopbouw: De dakvorm is vrij. Ingeval van een hellend dak, kan de dakvorm aanleiding geven tot maximaal één supplementaire bouwlaag boven het vermelde maximaal aantal bouwlagen, indien aangetoond wordt door de aanvrager dat dit volumetrisch motiveerbaar is. Deze supplementaire laag moet steeds deel uitmaken van de onderliggende woongelegenheden (duplex). De maximale nokhoogte gerekend vanaf de kroonlijst bedraagt 5m.</p> <p>Ingeval van een plat dak, kan enkel een teruggetrokken verdieping ingericht worden als supplementaire bouwlaag</p>	<p><i>Kroonlijsthoogte overeenkomstig maximaal aangegeven aantal bouwlagen en de ruimtelijke draagkracht van de bebouwing in de directe omgeving. De ruimtelijke draagkracht kan beoordeeld worden op kenmerken als bebouwingsdiepte, bezonning, uitzicht, integratie in de naaste omgeving....</i></p> <p><i>Met strategische plaatsen wordt bedoeld bvb aan de Scheldekaai, aan de zijde van de Markt.</i></p> <p><i>Een specifieke ritmering door accenten in een gevelfront kan ook als strategisch worden aanzien.</i></p> <p><i>Deze teruggetrokken verdieping (minimaal 3m teruggetrokken t.o.v. de bouwlijn) mag geen technisch verdiep zijn.</i></p>

<i>Voorschriften</i>	<i>Toelichting / filosofie</i>
<p><b>2.3. Architectuur / Materialen</b></p> <p>Aan de Scheldekaai, in de Kattestraat, Van Cromphoutstraat, Schelgedreef en in de Wegvoeringsstraat. De gebouwen worden opgetrokken in esthetische, duurzame gevelmaterialen.</p> <p><b>2.4. Inrichting van de niet-bebouwde stroken (tuinen)</b></p> <p>De niet-bebouwde stroken zijn uitsluitend bestemd voor de aanleg van tuinen en aanplantingen van laag en hoogstammig groen en terrassen.</p> <p>In deze zone is 1 bijgebouw toegelaten (bergplaats, serre of tuinhuisje), voor zover ze achter en gescheiden van het hoofdgebouw worden opgericht.</p> <p>De gevels van de bijgebouwen staan op minimum 2m afstand van alle perceelsgrenzen. Plaatsing van de bijgebouwen op de perceelsgrens is mogelijk, mits gemeen akkoord van de beide eigenaars.</p> <p>De bijgebouwen hebben 1 bouwlaag. De dakvorm is vrij. De maximale nokhoogte bedraagt steeds 4.00m. In geval van plaatsing van twee gekoppelde bergingen op de perceelsgrens moet de nok van beide gebouwen dezelfde zijn en dient er een akkoord te zijn van de beide eigenaars.</p>	<p><i>Elke bebouwing moet een duidelijke architecturale meerwaarde nastreven, aan te tonen door de aanvrager naar aanleiding van een stedenbouwkundige aanvraag.</i></p> <p><i>De gebruikte materialen geven bij veroudering geen degradatie van het esthetisch aspect.</i></p> <p><i>De kleur dient in harmonie te zijn met de buurgebouwen en zich te integreren in de omgeving.</i></p>

<i>Voorschriften</i>	<i>Toelichting / filosofie</i>
<p>zijn en dient er een akkoord te zijn van de beide eigenaars.</p> <p>De materialen voor de gevels van de bijgebouwen zijn ofwel dezelfde als voor het hoofdgebouw ofwel hout en glas.</p> <p>Op het grafisch plan in een indicatieve aanduiding gegeven van tuinzones met waardevolle bomen. Indien deze tuin wordt gewijzigd of heringericht naar bvb. een parkeergelegenheid, moeten deze waardevolle bomen behouden blijven en moet een groene karakter behouden blijven.</p>	<p><i>In de aangeduide zone voor stedelijk wonen slaat dit op een bestaande tuin met waardevolle bomen.</i></p>
<p><b>Art. 2.2. ZONE VOOR GROEN EN DEKENIJ.</b></p> <p>1. Bestemming</p> <p>Tuinzone met de daarin aanwezige bebouwing.</p> <p>De zone kan tevens een bestemming van openbaar nut krijgen.</p> <p>2. Inrichting</p> <p>2.1. Inplanting van de gebouwen, bouwlagen, dakvorm, materialen</p> <p>De bebouwing in de zone is aangeduid als te bewaren waardevolle bebouwing. Het geheel is beschermd</p>	<p><i>De zone (bebouwing Dekenij en tuin) kan opengesteld d.m.v. de voetgangersdoorgang en wordt in dat geval openbaar.</i></p>

<u>Voorschriften</u>	<u>Toelichting / filosofie</u>
<p>dorpsgezicht en moet als dusdanig behouden blijven.</p> <p>De gebouwen kunnen niet afgebroken worden maar enkel aangepast en/of verbouwd worden.</p> <p>Bij schade moet de dekenij herbouwd worden op identieke wijze wat betreft aantal bouwlagen, kroonlijsthoogte, vloerpassen, bedaking, gevelritmering.</p> <p>De geest van de bestaande architectuur moet steeds gerespecteerd blijven.</p> <p><b>2.2. Inrichting van de niet-bebouwde stroken</b></p> <p>Waardevolle bomen moeten steeds behouden blijven.</p> <p>In geval van openbare functie kan in de tuin een voetgangersdoorsteek aangelegd worden (zie artikel 2.6.B)</p> <p>De tuin moet steeds zijn parkkarakter behouden. De tuinmuur moet steeds behouden blijven. Naar aanleiding van de eventuele aanleg van een voetgangerspad, kan enkel een opening van maximaal 1.5m doorheen de tuinmuur worden gemaakt.</p>	<p><i>Elke verbouwing en uitbreiding gebeurt met respect voor en houdt rekening met het bestaande volume, de verhoudingen van oorspronkelijke structuur van het gebouw, met de oorspronkelijke opbouw van de binnenruimten, met de oorspronkelijke openingen van de gevels, de stijlelementen en materiaalgebruik van de oorspronkelijke bouwperiode waarin de woning is opgetrokken.</i></p> <p><i>Met waardevolle bomen wordt bedoeld bomen met een omtrek groter dan 30cm en van het inheemse type ( eik, beuk es, iep, haagbeuk, hulst, linde.</i></p> <p><i>In de zone is op indicatieve wijze een groene verbinding aangegeven naar de naastgelegen projectzone 2. In geval de tuin een openbare bestemming krijgt kunnen hier visuele connecties en doorsteken met de aan te leggen tuinzone in de naastgelegen zone worden gecreëerd.</i></p>



<i>Voorschriften</i>	<i>Toelichting / filosofie</i>
<p><u>Art. 2.3. ZONE VOOR OPENBAAR NUT: St-Gertrudiskerk.</u></p> <p>1. Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor de kerk.</p>	
<p><u>Art 2.4. PROJECTZONES.</u></p> <p>De aanvrager moet bij elke stedenbouwkundige aanvraag een gedetailleerde inrichtingsstudie voor de totaliteit bijvoegen met aanduiding van de totale inrichting van bebouwing, promenade, aan te leggen buffers, tuinen en de groeninrichting, toekomstige parkeerplaatsen, toegangen en opritten.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De doelstellingen en minimale vereisten worden omschreven in elk van de projectzones waar dergelijke inrichtingsstudie op slaat. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als</p>	<p><i>De invulling van de zones gebeurt via een globale inrichtingsstudie voor de gehele projectzone of zones.</i></p> <p><i>Bij de indiening van de inrichtingsstudie en de daaropvolgende stedenbouwkundige vergunningsaanvragen binnen de zones kan het College van Burgemeester en Schepenen advies vragen aan de GECORO omtrent coherentie tussen verschillende plannen, materiaalgebruik, algemene voorgestelde architectuur, kwaliteit openbaar domein, gedetailleerde voorstellen ontsluitingen, .... In de desbetreffende projectzones worden beoordelingselementen geformuleerd die de vergunningverlenende overheid en de GECORO in staat stellen om op gemotiveerde wijze uitspraak te doen over de gepaste inrichting en over te vragen aanpassingen van projecten in het RUP.</i></p> <p><i>De projectzone moet met noodzakelijkerwijs in één eigendom vevat zijn.</i></p>

<i>Voorschriften</i>	<i>Toelichting / filosofie</i>
<p>dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.</p> <p>De grenzen aangeduid op het plan bestemmingen zijn indicatief. De mogelijkheid bestaat om deze grenzen uit te breiden of in te perken volgens de interesse en intenties van de verschillende betrokken partijen. Deze mogelijkheid bestaat met naar de zone van art 2.2. toe (zone voor groen en Dekenij).</p> <p>De vermelde percentages ,indexen en bouwlagen zijn geldig voor het geheel van de zones. Zij zijn niet geldig per afzonderlijk kadastraal perceel.</p> <p>Door de dominante aanwezigheid van de kerk wordt voor elk voorstel (inrichtingsstudie en stedenbouwkundige aanvraag) in de projectzones een bezonning- / schaduwplan gevraagd waardoor de aanvrager zal moeten aantonen welke impact de toren en gebouwen onderling hebben op de bezonning van zowel bebouwing als niet-bebouwde ruimte.</p> <p>De molering en de straten- en plein infrastructuur moet vanaf de eerste fase in deze zone volledig ontworpen (inrichtingsstudie) en uitgevoerd worden.</p>	<p>het uitgesloten deel bij beslissing van de Bestendige Deputatie dd. 26 APR. 2007</p>

<i>Voorschriften</i>	<i>Toelichting / filosofie</i>
<p><u>Projectzone 1</u></p> <p>1. Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wonen</li> <li>▪ Horeca</li> <li>▪ Kantoren, diensten</li> <li>▪ Pleinen, toegangswegen, voetpaden, terrassen, waterpartijen en groen</li> <li>▪ Parkeergelegenheid</li> </ul> <p>2. Inrichting</p> <p>2.a. Voor de totaliteit van de projectzone 1</p> <p>De molering en de straten- en plein infrastructuur moet vanaf de eerste fase in deze zone volledig ontworpen (inrichtingsstudie) en uitgevoerd worden.</p> <p>De ingeplante volumes moeten volgens een inrichtingsstudie (te voegen bij de stedenbouwkundige aanvraag) ingericht worden dat uitgaat van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimum 25 woningen/ha.</li> </ul>	<p><i>Dit schept klaarheid voor elke volgende uitvoeringsfase en legt de krijtlijnen voor ontwikkeling ondubbelzinnig vast.</i></p>
<p>- Een maximale ondergrondse grondinname van 70% van de zone; de maximale bovengrondse inname</p>	<p><i>De vermeldingen bovengrondse en ondergrondse ruimten en grondinname slaan respectievelijk op ruimten</i></p>

het uitgesloten deel bij beslissing van de Bestendige Deputatie dd. 25 APR 2007

<i>Voorschriften</i>	<i>Toelichting / filosofie</i>
<p>van de zone; de maximale bovengrondse inname het uitgebouwde deel bij beslissing van de Bestendige Deputatie dd. 26 APR. 2007 bedraagt 40%.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een vrije inplanting van bovengrondse volumes in de aangeduide zone met een minimale afstand van 10m tot de grenzen van art. 2.1.. "Zone voor stedelijk wonen" en van de grenzen van projectzone 2. In het geval projectzone 1 volledig samen met projectzone 2 wordt ontwikkeld, of indien via de inrichtingsstudie wordt aangetoond dat de ruimtelijke aansluiting met bestaande bebouwing kan worden verbeterd, vervallen de minimale afstandgrenzen t.o.v. de huidig aangeduide scheiding tussen projectzone 1 en 2 en en tussen de projectzone en zone artikel 2.1.</li> <li>- Positief/negatief effect van de bezonning/schaduw van de bestaande (kerk) en nieuwe volumes op openbaar domein en tuinen.</li> <li>- Doorzicht(en) vanaf de openbare ruimte in het binnengebied richting Schelde.</li> <li>- Kwalitatieve aansluiting op naastgelegen bebouwing en niet-bebouwde ruimte binnen deze en andere zones op gebied van schaal, kleur en materiaal, inrichting, niveau-verschillen, ....</li> </ul> <p>2.b. Voor de bebouwing in de zone:</p> <p>De bebouwing zelf gaat uit van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gegroepende bebouwing (eengezinswoningen en meergezinswoningen in gemengde opstelling).</li> </ul>	<p>en grondinname onder en boven het nieuwe maaiveld.</p> <p><i>De inrichting moet er naar streven dat een groot aantal woningen zicht op de Schelde hebben.</i></p> <p><i>De meergezinswoningen (appartementen) zijn onder te brengen in verschillende ruimere volumes met een hoger aantal bouwlagen, De nagestreefde</i></p>

<i>Voorschriften</i>	<i>Toelichting / filosofie</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- De mogelijkheid tot behoud van de bestaande bebouwing aan het eindplein van de Marktdreef, mits integratie in het concept van de inrichting voor overige nieuwbouw.</li> <li>- Kwalitatieve aansluiting op de bestaande te behouden bebouwing van de Marktdreef.</li> <li>- Elk eengezinswoning moet uitgeven op een tuin met voldoende oppervlakte in verhouding tot de gelijkvloerse oppervlakte van het volume en de hoogte van de bebouwing (schaduwplan). Elk appartement in de meergezinswoning moet uitgeven op ofwel een tuin (gelijkvloers) in overeenstemming met de oppervlakte van de woning en de hoogte van de bebouwing (schaduwwerking/zichtafstanden), ofwel op een terras. De terrassen kunnen uitgewerkt worden als wintertuin op voorwaarde dat dit past in een globaal concept voor de totaliteit van de bebouwing (aan te tonen door de aanvrager).</li> </ul> <p>Aantal bouwlagen van de bebouwing:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Langsheen de Scheldekaai (noordelijk deel) varieert het aantal bouwlagen tussen 3 en 4 bouwlagen gemeten vanaf het niveau van de Scheldekaai.</li> </ul> <p>Minstens de helft van de bebouwing heeft een vast aantal van 3 bouwlagen. Dit wordt vooraf vastgelegd in het inrichtingsplan. Indien de bouwheer/projectontwikkelaar kan aantonen dat op strategische plaatsen in het studiegebied, een of meer volumetrisch accenten in een gebouw de ruimtelijke kwaliteit van het gebied opwaardeert, kan de overheid</p>	<p><i>richtverhouding is 50% volumes met eengezinswoningen tegen 50% volumes met meergezinswoningen.</i></p> <p><i>Tussen verschillende groeperingen van volumes moet voldoende afstand gelaten worden om bezonning en belichting van leefruimten niet in de weg te staan.</i></p> <p><i>Elke bebouwing moet een duidelijke architecturale meerwaarde nastreven. Er moeten duidelijk ontworpen volumepartijen zichtbaar zijn. De zone kan ingericht worden met een aantal gezamenlijke woningbouwprojecten (groepsbouw), waarin de architectuur per bouwvolume eventueel verschilt maar steeds hedendaags is. Het project straalt een grote homogeniteit uit waarvan de inrichting van de tuinomgeving (groen / verharding) tevens integraal deel uit maakt.</i></p> <p><i>De materialen van de verschillende volumes moeten harmonieus op elkaar en hun omgeving afgestemd zijn. De algemene aanleg en de materialen moeten bijdragen tot een kwalitatieve begeleiding van de gebruikers van de promenade tussen Markt en Scheldekaai.</i></p> <p>het uitgesloten deel bij beslissing van de Bestendige Deputatie dd. 2<sup>e</sup> APR. 2007</p> <p><i>Met strategische plaatsen wordt bedoeld bvb aan de zijde van de Schelde, aan de zijde van de pleinvorming aan de kerk.</i></p>

<i>Voorschriften</i>	<i>Toelichting / filosofie</i>
<p>mits motivering afwijken van het opgeheven maximum aantal bouwlagen. Dit volumetrisch accent mag niet gericht zijn op een loutere rendementverhoging en mag niet van die aard zijn dat de algemene bouwhoogte van het gebied toeneemt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In het binnengebied: aantal bouwlagen variërend tussen 2 en 4 bouwlagen gemeten vanaf het nieuwe verhoogde maaiveldniveau. Er moet voldoende variatie zijn tussen de bebouwingen met verschillend aantal bouwlagen. Dit wordt vooraf vastgelegd in het inrichtingsplan.</li> </ul> <p>Aan de zijde van de gebouwen in de Marktdreef, moet het aantal bouwlagen op een kwalitatieve wijze, passend in het concept terug gebracht worden tot maximaal 3 bouwlagen.</p> <p>Dakvorm</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De dakvorm is vrij. De dakvorm kan echter <u>geen</u> aanleiding geven tot een supplementaire bouwlaag boven het vermelde maximaal aantal bouwlagen.</li> </ul> <p>2.c. De niet-bebouwde delen</p> <p>De inrichtingsstudie zal mee de publieke ruimte en haar samenstellende delen boven het nieuwe maaiveld (pleinen, straten, promenade, doorgangen,... opnemen. De kwaliteit van deze openbare ruimte wordt bepaald door de samenhang met de bebouwing, kwalitatieve aansluiting op de randen en de niveaus van die randen, afwisseling open/gesloten, bezonning/beschaduwning, doorzichten,</p>	<p><i>Een specifieke ritmering door accenten in een gevelfront kan ook als strategisch worden aanzien.</i></p>

<i>Voorschriften</i>	<i>Toelichting / filosofie</i>
<p>mogelijke activiteiten en animatie in het openbaar domein.</p> <p>Een beplanting is verplicht op minimaal 50% van de niet-bebouwde delen. De verharding bedraagt maximaal 50% van de niet-bebouwde delen en moet uitgevoerd worden in duurzame en esthetische materialen.</p> <p>In de projectzone moet een gescheiden circulatie aangelegd worden voor ondergronds (gemotoriseerd) verkeer (zie indicatieve inritten parkeergelegenheid) en bovengronds (langzaam) verkeer voor voetgangers en fietsers.</p> <p>De openbare parkeergelegenheid en de garages voor de woongelegenheden moeten op ondergrondse wijze georganiseerd worden. Zij moet samen met de bovengrondse bebouwing ontworpen en uitgevoerd worden. De openbare parkeergelegenheden worden steeds ontsloten via de Scheldekaai. Het niveau van de ingang van deze parkeergelegenheid is steeds gelijk aan het niveau van de Scheldekaai zelf. Boven de overdekking van deze parkings wordt het nieuwe maatgevende maaiveldniveau aangelegd. In de ondergrondse ruimten voor parkeerplaatsen moeten openingen voorzien worden zodat daglicht zich ook in deze ruimten verspreidt</p>	<p>het uitgesloten deel bij beslissing van de Bestendige Deputatie dd. 26 APR. 2007</p>
<p><i>Projectzone 2:</i></p> <p>1. Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wonen</li> </ul>	

<i>Voorschriften</i>	<i>Toelichting / filosofie</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Horeca</li> <li>▪ Kantoren, diensten</li> <li>▪ Pleinen, toegangswegen, voetpaden, terrassen, waterpartijen en groen</li> <li>▪ Parkeergelegenheid</li> <li>▪ Openbaarnutsfuncties</li> </ul> <p>2. Inrichting</p> <p>2.a. Voor de totaliteit van de projectzone 2:</p> <p>De rotering en de straten- en pleinfrastructuur moet voor de volledige zone ontworpen (inrichtingsstudie) en uitgevoerd worden.</p> <p>De ingeplante volumes moeten volgens een inrichtingsstudie voor de totaliteit ingericht worden dat uitgaat van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimum 25 woningen/ha.</li> <li>- Een maximale ondergrondse grondinname van 70% van de zone; de maximale bovengrondse inname bedraagt 40%</li> <li>- Een vrije inplanting van bovengrondse volumes in de aangeduide zone met een minimale afstand van 10m</li> </ul>	<p><i>De vermeldingen bovengrondse en ondergrondse ruimten en grondinname slaan respectievelijk op ruimten en grondinname onder en boven het nieuwe maaiveld.</i></p> <p><i>De bebouwing kan tevens zodanig opgesteld worden dat er uitzicht en gerichtheid ontstaat op de groene binnentuin van de Dekenij. Deze gerichtheid kan visueel</i></p>



<i><u>Voorschriften</u></i>	<i><u>Toelichting / filosofie</u></i>
<p>van de grenzen tot art. 2.1.: "Zone voor stedelijk wonen". In het geval projectzone 2 volledig samen met projectzone 1 wordt ontwikkeld, of indien via de inrichtingsstudie wordt aangetoond dat de ruimtelijke aansluiting met bestaande bebouwing kan worden verbeterd, vervallen de minimale afstandgrenzen t.o.v. de huidig aangeduide scheiding tussen projectzone 1 en 2 en tussen de projectzone en zone artikel 2.1.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Doorzicht(en) vanaf de openbare ruimte in het binnengebied richting Schelde.</li> <li>- Kwalitatieve aansluiting op naastgelegen bebouwing en niet-bebouwde ruimte binnen deze en andere zones op gebied van schaal, kleur en materiaal, inrichting, niveau-verschillen, ....</li> </ul> <p>2.b. Voor de bebouwing in de zone:</p> <p>De bebouwing zelf gaat uit van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gegroepeerde bebouwing (eengezinswoningen en meergezinswoningen).</li> <li>- De huidige woningen in de zone kunnen behouden blijven en verbouwd worden binnen hun volume.</li> <li>- Nieuwe bebouwing moet kwalitatieve en gedifferentieerde woontypologieën en sociale mix (verschillende groottes, verschillend aantal kamers, duplexen, dakverdiepingen, ...) aanwenden in een homogeen totaalbeeld.</li> <li>- Elk eengezinswoning moet uitgeven op een tuin met</li> </ul>	<p><i>zijn (uitzicht) maar tevens functioneel (directe verbinding van een openbaarnutsfunctie met de tuin van de Dekenij). Indien de tuin privaat blijft zal desalniettemin in een buffering van de rand moeten worden voorzien en kan het visueel uitzicht hierop gericht worden.</i></p> <p><i>De meergezinswoningen (appartementen) zijn onder te brengen in verschillende ruimere volumes met een hoger aantal bouwlagen, De nagestreefde richtverhouding is 50% volumes met eengezinswoningen tegen 50% volumes met meergezinswoningen. Tussen verschillende groeperingen van volumes moet voldoende afstand gelaten worden om bezonning en belichting van leefruimten niet in de weg te staan. Elke bebouwing moet een duidelijke architecturale meerwaarde nastreven. Er moeten duidelijk ontworpen volumepartijen zichtbaar zijn. De zone kan ingericht</i></p>

<i>Voorschriften</i>	<i>Toelichting / filosofie</i>
<p>voldoende oppervlakte in verhouding tot de gelijkvloerse oppervlakte van het volume en de hoogte van de bebouwing (schaduwplan). Elk appartement in de meergezinswoning moet uitgeven op ofwel een tuin (gelijkvloers) in overeenstemming met de oppervlakte van de woning en de hoogte van de bebouwing (schaduwwerking/zichtafstanden), ofwel op een terras. De terrassen kunnen uitgewerkt worden als wintertuin op voorwaarde dat dit past in een globaal concept voor de totaliteit van de bebouwing (aan te tonen door de aanvrager).</p> <p>Aantal bouwlagen van de bebouwing:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Langsheen de Scheldekaai (noordelijk deel) varieert het aantal bouwlagen tussen 3 en 4 bouwlagen gemeten vanaf het niveau van de Scheldekaai.</li> </ul> <p>Minstens de helft van de volumes heeft een vast aantal van 3 bouwlagen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In het binnengebied: aantal bouwlagen variërend tussen 2 en 3 bouwlagen gemeten vanaf het nieuwe verhoogde maaiveldniveau. Er moet voldoende variatie zijn tussen de bebouwingen met verschillend aantal bouwlagen. Indien de bouwheer/projectontwikkelaar kan aantonen dat op strategische plaatsen in het studiegebied, een of meer volumetrisch accenten de ruimtelijke kwaliteit van het gebied opwaardeert, kan de overheid mits motivering afwijken van het opgeheven maximum aantal bouwlagen. Dit volumetrisch accent mag niet gericht zijn op een loutere rendementverhoging en mag niet</li> </ul>	<p>worden met een aantal gezamenlijke woningbouwprojecten (groepsbouw), waarin de architectuur per bouwvolume eventueel verschilt maar steeds hedendaags is. Het project straalt een grote homogeniteit uit waarvan de inrichting van de tuinomgeving (groen / verharding) tevens integraal deel uit maakt.</p> <p><i>De materialen van de verschillende volumes moeten harmonieus op elkaar en hun omgeving afgestemd zijn. De algemene aanleg en de materialen moeten bijdragen tot een kwalitatieve begeleiding van de gebruikers van de promenade tussen Markt en Scheldekaai.</i></p> <p><i>Met strategische plaatsen wordt bedoeld bvb aan de zijde van de Schelde, aan de zijde van de pleinvorming aan de kerk.</i></p> <p><i>Een specifieke ritmering door accenten in een gevelfront kan ook als strategisch worden aanzien.</i></p>

met uitgestoten deel bij beslissing van de  
Bestendige Deputatie dd. 26 APR. 2007

<i>Voorschriften</i>	<i>Toelichting / filosofie</i>
<p>van die aard zijn dat de algemene bouwhoogte van het gebied toeneemt</p> <p>Dakvorm</p> <p>- De dakvorm is vrij. De dakvorm kan echter <u>geen</u> aanleiding geven tot een supplementaire bouwlaag boven het vermelde maximaal aantal bouwlagen.</p> <p>2.c. De niet-bebouwde delen</p> <p>De inrichtingsstudie zal mee de publieke ruimte en haar samenstellende delen boven het nieuwe maaiveld (pleinen, straten, promenade, doorgangen,... opnemen. De kwaliteit van deze openbare ruimte wordt bepaald door de samenhang met de bebouwing, kwalitatieve aansluiting op de randen en de niveaus van die randen, afwisseling open/gesloten, bezonning/beschaduwing, doorzichten, mogelijke activiteiten en animatie in het openbaar domein.</p> <p>De openbare parkeergelegenheid en de garages voor de woongelegenheden moeten op ondergrondse wijze georganiseerd worden. De openbare parkeergelegenheden geven steeds uit op de Scheldekaai. Boven de overdekking van deze parkings wordt het nieuwe maatgevende maaiveldniveau aangelegd.</p> <p>In de projectzone moet een gescheiden circulatie aangelegd worden voor ondergronds (gemotoriseerd) verkeer (zie indicatieve inritten parkeergelegenheid) en bovengronds (langzaam) verkeer voor voetgangers en fietsers.</p> <p><u>In de niet bebouwde delen is een beplanting verplicht op</u></p>	<p><i>De aanzetten van de verbindingen zijn indicatief op het grafisch plan aangeduid.</i></p> <p><i>De klemtoon van de groenaanleg moet gesitueerd zijn rond de indicatieve aanduiding van groen op het grafisch plan ten behoeve van een tuin in het binnengebied. In het geval dat de naastgelegen zone voor groen en dekenij een openbaar karakter krijgt toegewezen, kan een functionele en visuele verbinding nagestreefd worden met de groenaanleg in projectzone</i></p>

het uitgesteld deel bij beslissing van de  
Bestendige-Deputatie dd. 7. 11. 2007

<i>Voorschriften</i>	<i>Toelichting / filosofie</i>
<p>minimaal 50% van de niet-bebouwde delen. De verharding bedraagt maximaal 50% van de niet-bebouwde delen en moet uitgevoerd worden in duurzame en esthetische materialen. <i>het uitgesloten deel bij beslissing van de Bestendige Deputatie dd. 2<sup>e</sup> APRIL 2007</i></p>	<p>2. De hoogste aandacht moet geschonken worden aan de afwerking van de randen in de projectzone. De gebruikte materialen geven bij veroudering geen degradatie van het esthetisch aspect.</p> <p>De beplantingspercentages hebben betrekking op het geheel van het project, ongeacht het eigendoms karakter (privaat/openbaar)</p>
<p><i>Projectzone 3:</i></p> <p>1. Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wonen</li> <li>▪ Handel, horeca</li> <li>▪ Kantoren, diensten</li> <li>▪ Pleinen, toegangswegen, voetpaden, terrassen, waterpartijen en groen</li> <li>▪ Parkeergelegenheid</li> </ul> <p>2. Inrichting</p> <p>2.a. <i>het uitgesloten deel bij beslissing van de Bestendige Deputatie dd. 2<sup>e</sup> APRIL 2007</i> Bebouwing</p> <p>- De maximale grondinname voor bovengrondse bebouwing bedraagt 50%. Binnen deze percentages zijn de volumes vrij in te planten in de aangeduide zones. De inrichting moet rekening houden met de bezonning/schaduw van de zone en de kerk, en met de aanwezigheid en schaal van bestaande</p>	<p>De vermeldingen bovengrondse en ondergrondse ruimten en grondinname slaan respectievelijk op ruimten en grondinname onder en boven het nieuwe maaiveld.</p> <p>De bebouwing moet kwalitatieve en gedifferentieerde woontypologieën (verschillende groottes, verschillend</p>

<i>Voorschriften</i>	<i>Toelichting / filosofie</i>
<p>groenelementen en bebouwing in de omgeving. Er moet een minimale afstand van 3m tot de grenzen van buurpercelen gerespecteerd worden. De ondergrondse inname bedraagt maximaal 100% (parkeergarage).</p> <p>- Het aantal bouwlagen zal variëren tussen 2 en 4 bouwlagen vanaf het voorliggend maaiveld. Minstens de helft van de volumes zal een vast aantal van 2 bouwlagen hebben.</p> <p>- De dakvorm is vrij. De dakvorm kan echter geen aanleiding geven tot een supplementaire bouwlaag boven het vermelde maximaal aantal bouwlagen.</p> <p>2.b. Niet-bebouwde delen</p> <p>In de projectzone moet een gescheiden circulatie aangelegd worden voor ondergronds (gemotoriseerd) verkeer (zie indicatieve inritten parkeergelegenheid) en bovengronds (langzaam) verkeer voor voetgangers en fietsers.</p> <p>De openbare parkeergelegenheid en de garages voor de woongelegenheden moeten op ondergrondse wijze georganiseerd worden. Zij moet samen met de bovengrondse bebouwing ontworpen en uitgevoerd worden. De openbare parkeergelegenheden worden steeds ontsloten via de Scheldekaai.</p> <p>Boven de overdekking van deze parkings wordt het nieuwe maatgevende maaiveldniveau aangelegd.</p> <p>In de niet bebouwde delen is een beplanting verplicht op</p>	<p>aantal kamers, duplexen, dakverdiepingen, ...) aanwenden in een homogeen totaalbeeld.</p> <p>De algemene aanleg en de materialen moeten bijdragen tot een kwalitatieve begeleiding van de voetgangers en fietsers tussen Markt en Scheldekaai.</p> <p>Het project houdt rekening met de schaal van Wetteren, het gebied en de omliggende bebouwing. De voorgestelde bebouwing mag de bebouwing van in de omgeving gelegen percelen niet in het gedrang brengen.</p> <p>De connectie tussen de ondergrondse parking en de woningen kan verwezenlijkt worden door een interne circulatie binnen de parking en de bebouwing</p> <p>De aanleg van deze zone moet bijdragen tot een kwalitatief waardevol straatbeeld (binnengebied, connectie met promenade). De gebruikte materialen geven bij veroudering geen degradatie van het esthetisch aspect.</p> <p>De hoogste aandacht moet geschonken worden aan de afwerking van de randen in de projectzone.</p> <p>De beplantingspercentages hebben betrekking op het geheel van het project, ongeacht het eigendoms karakter (privaat/openbaar)</p>

het uitgesloten deel bij beslissing van de  
Bestendige Deputatie dd. 26 APR. 2007

<i>Voorschriften</i>	<i>Toelichting / filosofie</i>
<p><u>minimaal 50% van de niet-bebouwde delen</u>. De verharding <u>bedraagt maximaal 50% van de niet-bebouwde delen</u> en moet uitgevoerd worden in duurzame en esthetische materialen.</p>	<p>het uitgesloten deel bij beslissing van de Bestendige Deputatie dd. <b>26 APR. 2007</b></p>
<p><b>Art. 2.5 ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS.</b></p> <p>1. Bestemming Deze zone is bestemd voor gemotoriseerd, fietsers- en voetgangersverkeer.</p> <p>2. Inrichting De noodzakelijke infrastructuur (waaronder ook de Scheldekaaibrug), voetpaden, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straat- en pleinmeubilair (en objecten) worden ingericht voor een efficiënte verkeersafwikkeling.</p>	
<p><b>Art. 2.6.A. INDICATIEVE HOOFDVERBINDING VOOR VOETGANGERS EN FIETSERS (PROMENADE VAN MARKT NAAR SCHELDE – BRUG - VERHOOGD JAAGPAD LANGS DE SCHELDE) – INDICATIEVE PLEINAANDUIDING</b></p> <p>1. Bestemming Wandelweg en doorgang voor voetgangers en fietsers. Ander verkeer is enkel in zeer uitzonderlijke</p>	

<i>Voorschriften</i>	<i>Toelichting / filosofie</i>
<p>omstandigheden toegelaten nl. voor noodsituaties.</p> <p><b>2. Inrichting</b></p> <p>De promenade tussen Markt/Schelde en het verhoogd jaagpad langs de Schelde en indicatief aangeduid. Hun exacte locatie zal aangeduid worden via een globale inrichtingsstudie, gekoppeld aan de stedenbouwkundige aanvraag.</p> <p>De promenade tussen Markt en Schelde moet aan volgende minimumcriteria voldoen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De promenade (met uitzondering van de brug over de Scheldekaai) moet van bij de eerste fase van projectzone 1 deel uitmaken van de stedenbouwkundige aanvraag en van de uitvoering der werken. Bij de aanleg van het verhoogd jaagpad langs de Schelde wordt de overbrugging over de Scheldekaai naar de promenade uitgevoerd.</li> <li>- Het concept van de promenade moet geïntegreerd zijn in de totale inrichtingsstudie en moet de hoogteverschillen op kwalitatieve wijze integreren tussen begin- (niveau kerk en niveau Marktdreef) - en eindpunt (niveau verhoogd jaagpad langs de Schelde). In het circuit van de promenade zijn minstens de indicatieve pleinaanduiding van de Marktdreef en de achterzijde van de kerk opgenomen. Naar aanleiding van de inrichtingsstudie en de stedenbouwkundige aanvraag zal een studie van de niveaus ter hoogte van</li> </ul>	<p><i>Voor de inrichting van de promenade worden volgende karakteristieken voorgesteld:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Gebroken zichtlijnen voor graduele waarneming van het traject tussen de Marktdreef en het verhoogd jaagpad langs de Schelde</i></li> <li>▪ <i>Spel van tussenliggende kleinere pleintjes + Inrichtingen van publieke ruimte als verdeelruimte voor bebouwing in het projectgebied (binnenstraten)</i></li> <li>▪ <i>Hellende vlakken voor mogelijkheden voor zowel voetgangers- als fietsverkeer</i></li> </ul> <p><i>De promenade, de Scheldekaaibrug en het verhoogd jaagpad langs de Schelde moet een kwalitatieve wandelcircuit zijn tussen Markt en Schelde. Dit wordt aangetoond door maquettes of computersimulaties. De gebruikte materialen geven bij veroudering geen degradatie van het esthetisch aspect.</i></p> <p><i>De hoogte van het beginpunt is de Markt, de hoogte van het eindpunt is het verhoogd jaagpad dat geconstrueerd wordt op de waterkeermuur langs de Schelde. Het niveau van de Marktdreef is lager dan het niveau van de Markt. Aangezien de promenade in voorname mate toch via deze straat zal bereikt kunnen worden moet de bebouwing en de aanleg zodanig zijn dat dit niveauverschil in het ontwerp opgenomen wordt.</i></p>

<i>Voorschriften</i>	<i>Toelichting / filosofie</i>
<p>de aansluiting met het verhoogd jaagpad langs de Schelde, de technische haalbaarheid (brandweer, wateropvang,...) aantonen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De openbare ruimte met de promenade moet waardevolle doorzichten bieden doorheen de bebouwing richting Schelde; en vanaf de Schelde naar de kerk met de toren als perspectivisch accent.</li> <li>- De openbare ruimte met de promenade en de bebouwing moeten conceptueel volledig op elkaar aansluiten.</li> <li>- De promenade, Scheldekaaibrug, en het verhoogd jaagpad langs de Schelde moeten worden uitgevoerd in kleinschalige, esthetische materialen, die tevens duurzaam in de tijd zijn.</li> <li>- De minimale breedte bedraagt steeds 3m. Alleen palen en bijhorigheden voor openbaar nut, namelijk voor de verlichting, signalisatie, stedelijk meubilair en afbakening zijn toegestaan.</li> </ul>	<p><i>niveaoverschil in het ontwerp opgenomen wordt.</i></p> <p><i>Dit wandelcircuit moet een duidelijk openbaar karakter hebben en frequent publiek gebruik van de verbinding stimuleren.</i></p> <p><i>De promenade wordt zo ontwerpen dat in twee fasen kan gewerkt worden: eerste fase met ontworpen trappenpartij naar de Scheldekaai (in afwachting van de realisatie van het verhoogd jaagpad op de waterkeringmuur langs de Schelde; tweede fase met de Scheldekaaibrug naar het verhoogd jaagpad langsheen de Schelde.</i></p>
<p><b>Art. 2.6.B. INDICATIEVE SECUNDAIRE VERBINDINGEN VOOR VOETGANGERS EN FIETSERS</b></p> <p>1. Bestemming</p> <p>Wandelweg en doorgang voor voetgangers en fietsers. Ander verkeer is enkel in zeer uitzonderlijke</p>	



<u>Voorschriften</u>	<u>Toelichting / filosofie</u>
<p>omstandigheden toegelaten nl. voor noodsituaties.</p> <p>2. Inrichting</p> <p>De verbindingen voor fietsers en voetgangers zijn indicatief aangeduid. Hun exacte locatie zal aangeduid worden via een globaal inrichtingsplan, gekoppeld aan de stedenbouwkundige aanvraag.</p> <p>De verbindingen moeten aan volgende minimumcriteria voldoen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De hoogteverschillen tussen projectzone 2 en zone art. 2.2 moeten op conceptuele wijze geïntegreerd worden. Er is slecht 1 doorgang door de e behouden tuinmuur van de Dekenijtuin toegestaan met een maximale breedte van 1.5m.</li> <li>- De openbare ruimte (verbindingen) van het binnengebied moet waardevolle doorzichten bieden doorheen de bebouwing richting Schelde; en vanaf de Schelde naar de kerk met de toren als perspectivisch accent.</li> <li>- De openbare ruimte (verbindingen) en de bebouwing moeten conceptueel volledig op elkaar aansluiten.</li> <li>- De openbare ruimte (verbindingen) moeten worden uitgevoerd in kleinschalig, esthetische materialen die tevens duurzaam in de tijd zijn.</li> </ul>	<p><i>Voor de inrichting van de promenade worden volgende karakteristieken voorgesteld:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Gebroken zichtlijnen voor graduele waarneming van het traject tussen de Marktdreef en het verhoogd jaagpad langs de Schelde</i></li> <li>▪ <i>Spel van tussenliggende kleinere pleintjes + Inrichtingen van publieke ruimte als verdeelruimte voor bebouwing in het projectgebied (binnenstraten)</i></li> <li>▪ <i>Hellende vlakken voor mogelijkheden voor zowel voetgangers- als fietsverkeer</i></li> </ul> <p><i>De promenade, Scheldekaaibrug en het verhoogd jaagpad moeten een kwalitatieve wandelroute vormen tussen Markt en Schelde. Dit wordt aangetoond door maquettes of computersimulaties. De gebruikte materialen geven bij veroudering geen degradatie van het esthetisch aspect.</i></p> <p><i>De hoogte van het beginpunt is de Markt, de hoogte van het eindpunt is het verhoogd jaagpad die geconstrueerd wordt op de waterkeermuur langs de Schelde. Het niveau van de Marktdreef is lager dan het niveau van de Markt. Aangezien de promenade in voorname mate toch via deze straat zal bereikt kunnen worden moet de</i></p>

<i>Voorschriften</i>	<i>Toelichting / filosofie</i>
<p>- De maximale breedte bedraagt 2m. Alleen stedelijk meubilair, palen en bijhorigheden voor openbaar nut (verlichting, signalisatie, stedelijk meubilair, afbakening,...) zijn toegestaan.</p>	<p><i>bebouwing en de aanleg zodanig zijn dat dit niveauverschil in het ontwerp opgenomen wordt.</i></p> <p><i>Dit wandelcircuit moet een duidelijk openbaar karakter hebben en frequent publiek gebruik van de verbinding stimuleren.</i></p> <p><i>De promenade wordt zo ontwerpen dat in twee fasen kan gewerkt worden: eerste fase met ontworpen trappenpartij naar de Scheldekaai (in afwachting van de realisatie van het verhoogd jaagpad op de waterkeringmuur langs de Schelde); tweede fase met ontworpen overbrugging van de Scheldekaai naar het verhoogd jaagpad langs de Schelde.</i></p>