

RUP GUMMA 2060

't Stad
is van
iedereen.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

september 2012

Gezien en goedgekeurd door
de deputatie in zitting van
20 DEC. 2012
In opdracht:
20 DEC. 2012
De Provinciegriffier
(w.g.)
Danny Toelen

De Voorzitter
(w.g.)
Luk Lemmens

Voor eensluidende kopie;
Voor de Provinciegriffier;
Het departementshoofd,

Wim Lux

RUP 2060

COLOFON

- **Projectleider**
  Katrijn Apostel
- **Programmaleider**
  Rafaël Myncke
- **Planologisch Ambtenaar**
  Katlijn Van der Veken
- **Secretariaat**
  Bedrijfseenheid Stadsontwikkeling
  Den Bell, Francis Wellesplein 1, 2018 Antwerpen
  Tel +32 3 338 23 39 | ruimtelijkeplanning@stad.antwerpen.be

Inhoudsopgave

1 Algemene voorschriften 2
1.1 Afstemming categorieën van gebiedsaanduiding Vlaamse Codex 2
1.2 Algemene ruimtelijke kwaliteit 3
1.3 Harmonieregel en referentiebeeld 3
1.4 Draagkracht 4
1.5 Archeologisch patrimonium 4
1.6 Mobiliteit 4
1.6.1 Laden en lossen 4
1.6.2 Stallen en parkeren 4
1.7 Publiek domein 5
1.7.1 Open ruimte, tuinen en terrassen 5
1.8 Verdiepingen boven publiek toegankelijke ruimtes 5
1.9 Bestaande vergunde activiteiten in ambachten, opslag en ateliers 6
1.9.1 Functiewijziging van bestaande vergunde activiteiten in ambachten, opslag en ateliers langs de straat 6
1.9.2 Functiewijziging van bestaande vergunde activiteiten in ambachten, opslag en ateliers in binnengebied 6
1.10 Recht van voorkoop 7
1.11 Overgangsmaatregelen 7
2 Bijzondere voorschriften 8
Artikel 1 Zone voor wonen - (Wo) 9
1.1 Bestemming 9
1.2 Inrichting 9
Artikel 2 Zone voor detailhandel - (De) 11
2.1 Bestemmingen 11
2.2 Inrichting 11
Artikel 3 Zone voor centrumfuncties - (Ce) 12
3.1 Bestemmingen 12
3.2 Inrichting 12
Artikel 4 Zone voor maatschappelijke funties - (Ma1) 13
4.1 Bestemmingen 13
4.2 Inrichting 13
Artikel 5 Zone voor maatschappelijke funties - gemengd project (Ma2) 13
5.1 Bestemmingen 13
5.2 Inrichting 14
Artikel 6 Zone voor groen - (Gr) 15
6.1 Bestemmingen 15
6.2 Inrichting 15
Artikel 7 Zone voor publiek domein - (Pu) 15
7.1 Bestemming 15
7.2 Inrichting 15
Artikel 8 Overdruk - handel en Reca - (hr) 16
8.1 Bestemming 16
8.2 Inrichting 16
Artikel 9 Overdruk - binnengebied 16
9.1 Bestemming 16
9.2 Inrichting 16
Artikel 10 Overdruk - bouwblokproject 16
10.1 Bestemmingen 17
10.2 Inrichting 17
3 Terminologie 18

1 Algemene voorschriften

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan heft het gewestplan in het plangebied zoals opgesomd in de toelichtingsnota volledig op.

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan heft alle verkavelingsplannen die gelden in het plangebied zoals opgesomd in de toelichtingsnota volledig op.

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan heft alle rooilijnplannen die gelden in het plangebied zoals opgesomd in de toelichtingsnota volledig op.

De voorschriften worden toegepast op het perceel/de percelen waarop de handelingen of bouwwerken betrekking hebben en op alle aangrenzende percelen binnen een bepaalde zone die in de feiten met het desbetreffende perceel zijn verbonden (bijvoorbeeld door het verwijderen van scheimuren).

De voorschriften worden dus niet perceelsgewijs toegepast. De beoordeling van de verenigbaarheid met de voorschriften gaat uit van het te realiseren bouwwerk, zijnde het geheel van constructies en al dan niet open ruimten, die functioneel of materieel samenhangen.

Toelichting:

Vaak zijn er meerdere gebouwen aanwezig op een perceel of is een gebouw uitgestrekt over meerdere percelen. Een bouwaanvraag moet steeds alle informatie bevatten waardoor men op de plannen alle onderstaande voorschriften kan controleren. Gebouwen die fysisch verbonden zijn, bijvoorbeeld door doorgeslagen scheimuren, worden beschouwd als één geheel, ongeacht de percelering.

1.1 Afstemming categorieën van gebiedsaanduiding Vlaamse Codex

In artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering op 15 mei 2009, wordt opgelegd dat een stedenbouwkundig voorschrift ten allen tijden sorteert onder een categorie of subcategorie van gebiedsaanduiding. In de volgende tabel wordt aangegeven in welke categorie elke bestemmingszone uit voorliggend RUP valt.

Categorieën Vlaams Gewest	Bestemmingszones RUP 2060
[1°] Wonen, [a] woongebied	Art 1: Zone voor wonen (Wo) Art 2: Zone voor detailhandel - (De) Art 3: Zone voor centrumfuncties (Ce) Art 4: Zone voor maatschappelijke functies (Ma1) Art 5: Zone voor maatschappelijke functies - gemengd project (Ma2) Art 6: Zone voor groen (Gr) Art 7: Zone voor publiek domein (Pu)

1.2 Algemene ruimtelijke kwaliteit

De gebiedsontwikkeling van het gebied 2060 volgt het principe van de duurzame stedenbouw of stedenbouw die in alle stadia van het planproces maximaal kansen en mogelijkheden benut om een hoge ruimtelijke kwaliteit tot stand te brengen. Voor 2060 betekent dit concreet dat projecten zowel conceptueel, constructief, als esthetisch voor lange tijd zijn bedacht en uitgevoerd en dit in harmonie met de omgeving.

1.3 Harmonieregel en referentiebeeld

Het bouwvolume, de positie van het gebouw, de voorgevel- en achtergevelbouwlijn, de bouwdiepte, de bouwhoogte, de gevelopbouw en gevelgeleding, de dakvorm, de uitsprongen en insprongen, moeten in harmonie zijn met het referentiebeeld. Kortom de hoofdkenmerken van het gebouw moeten in harmonie zijn met het referentiebeeld.

Het referentiebeeld wordt opgebouwd uit de bestaande gebouwde omgeving. Dit beeld bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkste zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving kunnen genoemd worden. Men bekijkt het gebouw steeds vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een harmonische samenhang merkbaar is.

Volgende aspecten zullen beoordeeld worden:

- geen hinder creëren qua lichtinval, bezonning en privacy naar de aanpalende percelen;
- materialisatie die in harmonie is met de omgeving;
- het project dient aan te sluiten bij de korrelgrootte van het omringende weefsel door de maat van de nieuwe kavels af te stemmen op de maat van de bestaande kavels;
- een project dat is afgestemd op de schaal van de omringende bebouwing;
- het project dient aan te sluiten op de kroonlijsthoogte van het omringende bestaande weefsel door de kroonlijsthoogte van de nieuwe bebouwing af te stemmen op de kroonlijsthoogte van de bestaande bebouwing waarbij een beperkte afwisseling in hoogte wordt toegelaten, ook het aantal bouwlagen moet overeenstemmen met deze uit de omringende omgeving;
- het project overschrijdt de ruimtelijke draagkracht niet;
- het bestaan van een kwaliteitsvolle relatie tussen de oude en nieuwe architectuur en het bestaande weefsel.

Toelichting:

Bij de toepassing van de harmonieregel kijkt men naar een lijn of een gebied: Soms is het aangewezen om het gebouw in een ruimer gebied te plaatsen waar een harmonie duidelijk merkbaar is. Andere keren is de straat zelf een uitstekend referentiebeeld voor de harmonieregel, maar meestal zijn dit de gebouwen langs dezelfde zijde van de straat als het gebouw van de bouwaanvraag en dit van straathoek tot straathoek.

1.4 Draagkracht

De aard en grootte van de functie, de typologie en schaal van een project worden afgetoetst aan de draagkracht van de omgeving. De functie kan overlast genereren door middel van onder andere geluidsproductie, parkeerdruk, mobiliteitsgeneratie, laden en lossen, dag- en nachtactiviteiten. Indien de te verwachten overlast te groot is tegenover de draagkracht van de omgeving, kan een vermindering van het programma, een vermenging van functies of andere bijkomende maatregelen opgelegd worden.

1.5 Archeologisch patrimonium

Bij alle grondwerken met een oppervlakte groter dan 2000 m² moet de bevoegde administratie (Afdeling Monumenten en Landschappen) op de hoogte gebracht worden van de bouwplannen zodat voorafgaandelijk een advies kan uitgebracht worden en eventueel archeologisch onderzoek kan ingepast worden in de werken.

1.6 Mobiliteit

De voorschriften onder dit hoofdstuk gelden niet voor de zone voor publiek domein.

1.6.1 Laden en lossen

In de beschrijvende nota van de bouwaanvraag moet de ruimtelijke impact en de procedure van het laden en lossen beschreven worden bij functies anders dan woningen.

1.6.2 Stallen en parkeren

In alle zones, met uitzondering voor zone voor groen, is stallen toegelaten, rekening houdend met volgende voorwaarden:

- Alleen buurtstalplaatsen mogen worden toegevoegd, waarbij stalplaatsen te huur of te koop worden aangeboden voor buurtbewoners. De aanleg van publiek toegankelijke (rotatie)parkings is niet toegestaan.
- Indien stallen of parkeren voor meer dan twee auto's wordt voorzien op het perceel, dient dit ondergronds georganiseerd te worden.
- De in- en uitrit, zowel voor auto's als voetgangers, geeft rechtstreeks uit op het openbaar domein, teneinde medegebruik van de parking mogelijk te maken. De in- en uitrit is zo ingericht dat de conflictzone met voetgangers en fietsers op het openbaar domein zo klein mogelijk gehouden wordt.

Uitzonderingen op ondergronds parkeren is mogelijk bij de herbestemming van gebouwen die behoren tot het bouwkundig erfgoed en bestemd zijn als activiteiten in ambachten, opslag en ateliers gelegen in het binnengebied. Op deze percelen is bovengronds, overdekt bewonersparkeren toegelaten indien, bijkomend op de algemene regels m.b.t. stallen en parkeren:

- Er minstens dubbel zoveel fietsstalplaatsen worden voorzien als autoparkeerplaatsen
- De parkeerruimte als 1 geheel wordt overdekt.
- Garageboxen zijn niet toegelaten.
- De aangrenzende straten deze bijkomende belasting van autoverkeer aankunnen.

zie hiervoor ook 1.9.2 Functiewijziging van bestaande vergunde activiteiten in ambachten, opslag en ateliers in binnengebied

1.7 Publiek domein

De aanleg van publiek domein is in alle zones toegelaten, conform de inrichtingsvoorschriften van Artikel 7 Zone voor publiek domein - (Pu). De eigendom van het nieuwe openbaar domein dient kosteloos aan de stad overgedragen worden als stedenbouwkundige last bij de stedenbouwkundige aanvraag.

1.7.1 Open ruimte, tuinen en terrassen

De open ruimte, de beplantingen en de niet verharde bodem van de nog maar schaarse aanwezige binnenplaatsen en tuinen moeten zorgvuldig bewaard blijven. Bij verbouwingen, uitbreiding of toevoeging van bijgebouwen moet het percentage open ruimte/bebouwde ruimte per perceel vergroten of gelijk blijven.

De vergunningverlenende overheid kan een afwijking hierop toestaan, indien de perceelsdiepte afwijkt van de courante maat en voor zover zij de draagkracht van het gebied respecteert.

Voor nieuwbouw moet een oppervlakte van minimum 20% van de perceelsoppervlakte voorzien worden als open, onverharde ruimte. De harmonieregel zoals beschreven in 1.3 Harmonieregel en referentiebeeld kan door de bepaling van de achtergevelbouwlijn meer open ruimte opleggen.

Het is mogelijk minder dan 20% van het perceel onbebouwd te laten indien het gaat om:

- hoekpercelen
- percelen met een gemiddelde diepte kleiner dan 13 meter
- de afmetingen van de bovenverdiepingen geen verdere verkleining van het gelijkvloers toelaten.

In deze gevallen wordt de oppervlakte open ruimte vastgesteld door de vergunningverlenende overheid.

Open ruimte en tuinen die horen bij een beschermd monument of stadsgezicht moeten maximaal bewaard blijven. Open ruimte en tuinen die behoren tot een beschermd landschap dienen behouden te blijven als open ruimte.

1.8 Verdiepingen boven publiek toegankelijke ruimtes

De verdiepingen onder de kroonlijst, gesitueerd boven verdiepingen waar zich publiek toegankelijke ruimtes bevinden in functie van handel, horeca, of andere beroepsactiviteiten, en niet rechtstreeks gerelateerd aan deze activiteiten moeten bij nieuwbouw of grondige verbouwingswerken aan de gelijkvloerse verdieping bereikbaar gemaakt worden via een afzonderlijke toegang.

Bij panden met een voorgevelbreedte kleiner dan 5 m kan een uitzondering gemaakt worden op deze regel. In dat geval moet de toegang naar de bovenliggende verdiepingen minstens gerealiseerd worden door middel van een vaste trap. Deze uitzondering is niet toegelaten indien er in het bestaande pand reeds een afzonderlijke toegang naar de bovenliggende verdiepingen aanwezig is. De bestaande afzonderlijke toegang kan echter wel vervangen worden door een andere afzonderlijke toegang.

1.9 Bestaande vergunde activiteiten in ambachten, opslag en ateliers

De bestaande vergunde activiteiten in ambachten, opslag, kantoren en ateliers gebouwen mogen verbouwd worden, indien:

- zij verweefbaar zijn met de omgeving in het algemeen en de woonfunctie in het bijzonder;
- de hinder die zij veroorzaken door het nemen van maatregelen volledig kan beperkt blijven tot de eigen site;
- zij beschikken over de nodige milieu- en/of exploitatievergunningen;
- ze geen extra mobiliteitsdruk genereren in de woonstraten;
- laden en lossen op eigen terrein wordt opgevangen.

Deze bedrijven mogen niet uitbreiden in aanpalende bebouwing die bij het van kracht worden van onderhavig RUP geen deel uitmaken van de bedrijfsvoering.

Bestaande woonhuizen mogen niet worden omgevormd om andere activiteiten toe te laten dan expliciet vermeld in de bestemmingsvoorschriften van de desbetreffende bestemmingszones.

1.9.1 Functiewijziging van bestaande vergunde activiteiten in ambachten, opslag en ateliers langs de straat

Bij functiewijziging van de bestaande vergunde activiteit gelegen langs de straatzijde of voor het gedeelte van de bestaande vergunde activiteit die volgens de harmonieregel behoort tot bebouwing van eerste orde, moet het project voldoen aan de bijzondere voorschriften die van toepassing zijn voor het perceel, zoals beschreven in 2 Bijzondere voorschriften.

1.9.2 Functiewijziging van bestaande vergunde activiteiten in ambachten, opslag en ateliers in binnengebied

Bij functiewijziging van de bestaande vergunde activiteit gelegen in het binnengebied zijn volgende functies toegelaten:

- Ateliers en opslag
- Ambachtelijke activiteiten
- Kantoren zonder loketfunctie
- Maatschappelijke functie
- Wonen is niet toegelaten
- Handel en horeca is niet toegelaten

Op voorwaarde dat:

- 50% van de grondoppervlakte van het gebouw verwijderd wordt;
- de functie autonoom ontsloten wordt vanaf het openbaar domein;
- bebouwing beperkt wordt tot 1 bouwlaag, met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter;
- parkeerbehoefte afgewikkeld wordt op eigen perceel.

Afwijkingen op deze regel zijn mogelijk indien:

- het gebouw tot het bouwkundig erfgoed behoort. De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dient in de beschrijvende nota voldoende informatie te bevatten over het cultuurhistorisch profiel van de aanwezige elementen zodat de vergunningverlenende overheid deze kan afwegen;
- de bestaande buitenruimte reeds toereikend is voor het perceel;
- indien de opgegeven maten een logische structurele afbraak in de weg staan;
- het een maatschappelijke functie betreft.

1.10 Recht van voorkoop

Voor het hele plangebied is een voorkooprecht van toepassing voor 15 jaar. Het voorkooprecht wordt toegekend aan, volgens de volgende prioriteit:

1. Groep stad Antwerpen

2. Vlaams Gewest

1.11 Overgangsmaatregelen

Deze overgangsmaatregel heeft enkel betrekking op de bestaande vergunde niet-verkrotte constructies en bij kleine volume-uitbreiding (dakkapel, kleine uitbouw op bovenliggende verdiepingen ...).

Deze overgangsmaatregel heeft geen betrekking op bouwaanvragen met functiewijzigingen, nieuwbouw, herbouw en verbouwingen met volume-uitbreiding.

Indien de bestaande bebouwing niet voldoet aan de voorschriften van dit RUP, dan vormen de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de bestemming op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van aanvragen tot het verkrijgen van een vergunning.

2 Bijzondere voorschriften

Toelichting:
Samenvattende tabel bestemmingsvoorschriften

Bestemming	wonen	gemeenschapsvoorzieningen	detailhandel	reca	vrije beroepen	kantoren en diensten	kleinschalige verblijfsaccommodatie	hotels	vrijetijdsvoorzieningen	groothandel en bedrijvigheid	industrie en logistiek
Zone voor wonen	T	T	enkel op de hoeken	200 enkel op de hoeken	200 onbeperkt op de hoeken	200 onbeperkt op de hoeken	3K + W	0	0	0	0
	voorwaarde: naast wonen of gemeenschapsfunctie is slechts 1 functie per gebouw toegelaten										
Zone voor detailhandel	T	T	G	G	T	T	T	0	250G	0	0
Zone voor centrumfunctie	T	T	3	3	T	T	T	T	T	1	0
Zone voor maatschappelijke functies	V	T	0	0	V	V	0	0	0	0	0
	voorwaarde: minimimum 50% moet per gebouw gemeenschapsfunctie zijn										
Zone voor maatschappelijke functies - gemengd project	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	0
	voorwaarde: minimimum 50% moet per gebouw gemeenschapsfunctie zijn										
Zone voor groen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

T: toegelaten functie

0: niet toegelaten functie

G: toegelaten functie op het gelijkvloers

V: toegelaten functie op de verdiepingen, verschillend van het gelijkvloers

1: toegelaten functie op 1 bouwlaag

3: toegelaten functie op de gelijkvloerse verdieping, eerste verdieping en kelderverdieping

250G: toegelaten functie op het gelijkvloers met een maximum van 250 m² bruto handelsoppervlakte.

200: maximum 200m² bruto vloeroppervlakte toegelaten

3K+W: maximum 3 kamers verplicht gekoppeld aan de woonfuntie

Artikel 1 Zone voor wonen - (Wo)

1.1 Bestemming

De volgende functies zijn toegelaten:

- Wonen is toegelaten (hoofdfunctie)
- Gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten. (hoofdfunctie)
- Detailhandel is niet toegelaten met uitzondering van de hoekpercelen waar detailhandel toegelaten is op het gelijkvloers. (nevenfunctie)
- Reca is niet toegelaten met uitzondering van de hoekpercelen waar reca toegelaten is op het gelijkvloers, met een maximale netto handelsoppervlakte van 200m². (nevenfunctie)
- Vrije beroepen zijn toegelaten met een maximum van 200 m² in de woonstraten en onbeperkt op de hoekpercelen. (nevenfunctie)
- Kantoren en diensten zijn toegelaten met een maximum van 200m² in de woonstraten en onbeperkt op de hoekpercelen. (nevenfunctie)
- Kleinschalige verblijfsaccomodatie is toegelaten met een maximaal aantal van 3 kamers, gekoppeld aan een woning. (hoofdfunctie)
- Hotels zijn niet toegelaten
- Vrijetijdsvoorzieningen zijn niet toegelaten
- Groothandel is niet toegelaten
- Industrie en logistiek zijn niet toegelaten

Er kan slechts één nevenfunctie toegelaten worden per gebouw naast de hoofdfunctie.

1.2 Inrichting

De algemene bouwvoorschriften en de algemene stedenbouwkundige voorschriften gelden bij de inrichting van deze bestemmingszone.

1.2.1 Bouwdiepte

De bouwdiepte wordt bepaald door de harmonieregel die gebaseerd is op de vergunde toestand. Een afwijking van 2 meter is toegelaten, indien de opgegeven maten een logische structurele afbraak van het gebouw in de weg staan.

Voor nieuwbouw, functiewijzigingen en verbouwing met volumewijziging geldt ook een minimale bouwdiepte en een maximale bouwdiepte.

De minimale bouwdiepte is 8 meter. De maximale bouwdiepte is afhankelijk van de perceelsdiepte en wordt vastgelegd op 5 meter afstand van de achterste perceelsgrens. Deze 5 meter wordt gevrijwaard van constructies en is bestemd als tuinzone. De minimale bouwdiepte primeert op de maximale.

> *Toelichting:*
> *De minimale afstand tot de achterste perceelsgrens primeert op de bouwdiepte volgens de harmonieregel. M.a.w. indien de harmonieregel vraagt om dieper te bouwen dan de maximale bouwdiepte (= perceelsdiepte – 5 meter), geldt de harmonieregel met betrekking tot de bouwdiepte niet, maar wel de regel van de maximale bouwdiepte.*

De algemene voorschriften uit 1.7.1 Open ruimte, tuinen en terrassen primeren steeds op dit voorschrift.

1.2.2 Stedelijke plint hoekgebouwen

De draagstructuur van de gelijkvloerse verdieping van de hoekgebouwen moet een flexibele invulling van deze ruimten en gevels beogen.

De vrije hoogte van het gelijkvloers van deze hoekgebouwen bedraagt minimaal 3 meter.

1.2.3 Opdelen van huizen

- Bestaand huis: 90 m²< bruto vloeroppervlakte <250 m²

Het is verboden om een huis op te delen in meerdere woongelegenheden indien het huis beschikt over een bruto vloeroppervlakte van meer dan 90 m² en minder dan 250 m².

Hierop kan een uitzondering gemaakt worden indien na opdeling 1 woongelegenheid wordt behouden met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 90 m² en het aantal bijkomende woongelegenheden wordt beperkt tot maximaal 3 kamers of 1 andere woongelegenheid.

Indien een huis dat beschikt over een bruto vloeroppervlakte van meer dan 90 m² en minder dan 250 wordt verbouwd, uitgebreid of vervangen door een nieuwbouw, dan zijn de bepalingen van bovenstaande paragraaf eveneens van toepassing op de woning die ontstaat na verbouwing, uitbreiding of vervanging, ongeacht de oppervlakte van de binnenruimte na de werken.

- Bestaand huis: 250m²< bruto vloeroppervlakte

Een woning die beschikt over een bruto vloeroppervlakte van meer dan 250 m² kan opgedeeld worden in meerdere wooneenheden, op voorwaarde dat ten minste 1 woongelegenheid wordt behouden met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 90 m².

Deze regels voor het opdelen van een bestaande te behouden eengezinsgebouw zijn eveneens van toepassing op een woning die ontstaat na verbouwing, uitbreiding of vervanging, ongeacht de oppervlakte van de binnenruimte na de werken.

De bruto vloeroppervlakte is exclusief kelder en zolders tenzij ze ingericht kunnen worden als verblijfsruimte.

1.2.4 Samenvoegen van percelen

Indien een huis dat beschikt over een bruto vloeroppervlakte van meer dan 90 m² en minder dan 250 m² wordt samengevoegd met een of meer andere woningen, gebouwen of kavels, dan kunnen in het gebouw dat ontstaat na samenvoeging voor elk oorspronkelijk huis met een binnenruimte van meer dan 90m² ten hoogste 3 kamers of 1 andere woongelegenheid worden ingericht.

1.2.5 Grootschalige woonprojecten

Woonprojecten met een gevelbreedte groter dan 18 meter dienen minimaal 2 voordeuren te bevatten, vermeerderd met 1 voordeur per bijkomende 6 meter gevelbreedte.

De gevelgeleding moet in harmonie zijn met de omgeving. Bij samenvoeging van percelen zal de schaal van de oorspronkelijke bebouwing (of een daaraan benaderende schaal) tot uiting komen op de manier hoe het gebouw communiceert met de omgeving.

Artikel 2 Zone voor detailhandel - (De)

2.1 Bestemmingen

De volgende functies zijn toegelaten:

- Wonen is toegelaten
- Gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten
- Detailhandel is op het gelijkvloers toegelaten
- Reca is op het gelijkvloers toegelaten
- Vrije beroepen zijn toegelaten
- Kantoren en diensten zijn toegelaten
- Kleinschalige verblijfsaccomodatie is toegelaten
- Hotels zijn niet toegelaten
- Vrijetijdsvoorzieningen zijn op het gelijkvloers toegelaten met een maximum bruto vloeroppervlakte van 250m²
- Groothandel en bedrijvigheid is niet toegelaten
- Industrie en logistiek zijn niet toegelaten

2.2 Inrichting

2.2.1 Bouwdiepte

Het gelijkvloers mag volledig bebouwd worden indien deze volledig wordt ingenomen door:

- Gemeenschapsvoorzieningen
- Detailhandel
- Reca
- Vrijetijdsvoorzieningen

Voor de andere functies gelden de algemene voorschriften zoals beschreven in 1.7.1 Open ruimte, tuinen en terrassen .

De bovenliggende verdiepingen zijn in harmonie met de bouwdiepten van de naastliggende gebouwen.

2.2.2 Bouwhoogte

De bouwhoogte van het hoofdgebouw wordt bepaald door de harmonieregel. Indien het gebouw een achterbouw heeft wordt de bouwhoogte hiervan in de eerste plaats bepaald door de harmonieregel. De bouwhoogte bedraagt maximaal 4,5 meter.

Artikel 3 Zone voor centrumfuncties - (Ce)

3.1 Bestemmingen

De volgende functies zijn toegelaten:

- Wonen is toegelaten
- Gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten
- Detailhandel is toegelaten op de gelijkvloerse verdieping, eerste verdieping en kelderverdieping op -1
- Reca is toegelaten op de gelijkvloerse verdieping, eerste verdieping en kelderverdieping op -1
- Vrije beroepen zijn toegelaten
- Kantoren en diensten zijn toegelaten
- Kleinschalige verblijfsaccomodatie is toegelaten
- Hotels zijn toegelaten
- Vrije tijdsvoorzieningen zijn toegelaten
- Groothandel en bedrijvigheid is toegelaten op één bouwlaag
- Industrie en logistiek zijn niet toegelaten

3.2 Inrichting

3.2.1 Bouwdiepte

Het gelijkvloers mag volledig bebouwd worden indien deze volledig wordt ingenomen door:

- Gemeenschapsvoorzieningen
- Detailhandel
- Reca
- Vrijetijdsvoorzieningen

Voor de andere functies gelden de algemene voorschriften zoals beschreven in 1.7.1 Open ruimte, tuinen en terrassen .

De bovenliggende verdiepingen zijn in harmonie met de bouwdiepten van de naastliggende gebouwen.

3.2.2 Bouwhoogte

De bouwhoogte van het hoofdgebouw wordt bepaald door de harmonieregel. Indien het gebouw een achterbouw heeft wordt de bouwhoogte hiervan in de eerste plaats bepaald door de harmonieregel. De bouwhoogte bedraagt maximaal 4,5 meter.

Artikel 4 Zone voor maatschappelijke funties - (Ma1)

4.1 Bestemmingen

De volgende functies zijn toegelaten:

- Wonen is niet toegelaten op het gelijkvloers
- Gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten
- Op zich staande detailhandel is niet toegelaten
- Op zich staande reca-activiteiten zijn niet toegelaten
- Vrije beroepen zijn toegelaten met een maximum van 200 m² in de woonstraten en onbeperkt op de hoekpercelen.
- Kantoren en diensten zijn niet toegelaten op het gelijkvloers
- Kleinschalige verblijfsaccomodatie is niet toegelaten
- Hotels zijn niet toegelaten
- Vrije tijdsvoorzieningen zijn niet toegelaten
- Groothandel en bedrijvigheid zijn niet toegelaten
- Industrie en logistiek zijn niet toegelaten

Minimum de helft van de bruto vloeroppervlakte moet per gebouw een gemeenschapsfunctie hebben.

4.2 Inrichting

De algemene voorschriften gelden bij de inrichting van deze bestemmingszone. De vergunningverlenende overheid kan een afwijking toestaan op de inplanting en bouwdiepte van de gebouwen uit de algemene voorschriften voor zover zij de draagkracht van het gebied respecteren.

De functie moet inpasbaar zijn binnen de stedenbouwkundige context.

De gemeenschapsfunctie moet duidelijk zichtbaar en bereikbaar zijn vanaf de straatzijde.

Artikel 5 Zone voor maatschappelijke funties - gemengd project (Ma2)

5.1 Bestemmingen

De volgende functies zijn toegelaten:

- Wonen is toegelaten
- Gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten
- Detailhandel is toegelaten
- Reca is toegelaten
- Kantoren en diensten zijn toegelaten

- Kleinschalige verblijfsaccomodatie is toegelaten
- Hotels zijn toegelaten
- Vrije tijdsvoorzieningen zijn toegelaten
- Groothandel en bedrijvigheid is toegelaten
- Industrie en logistiek zijn niet toegelaten

Minimum de helft van de bruto vloeroppervlakte moet ingevuld worden door maatschappelijke functies.

Minimum 60% van de terreinoppervlakte moet ingenomen worden door publieke, niet-overbouwde open ruimte. Deze bepaling primeert boven de algemene stedenbouwkundige voorschriften uit punt "open ruimte, tuinen en terrassen". Indien woningen worden gerealiseerd kan de minimaal nodige tuinoppervlakte van de woningen zoals beschreven in de bouwcode, hiervan worden afgetrokken, zolang 50% van de terreinoppervlakte publiek toegankelijk groen blijft.

De bijkomende behoefte aan publieke voorzieningen die gecreëerd wordt, indien er woningen gerealiseerd worden, mogen niet verrekend worden in de minimaal opgelegde oppervlakte voor maatschappelijke functies.

5.2 Inrichting

De algemene voorschriften gelden bij de inrichting van deze bestemmingszone. De vergunningverlenende overheid kan een afwijking toestaan op de inplanting en bouwdiepte van de gebouwen uit de algemene voorschriften voor zover zij de draagkracht van het gebied respecteren.

De samenhang en onderlinge relaties van het historische gebouwencomplex met park is vanuit een erfgoedreflex een absolute noodzaak.

De uitwerking van een projectzone kan gebeuren als één project of gefaseerd vanuit verschillende deelprojecten. Bij een gefaseerde uitwerking dient echter een samenhangend stedenbouwkundig geheel te worden nagestreefd waarbij voldoende aandacht wordt besteed aan de onderlinge relaties en verhoudingen tussen de verschillende deelprojecten binnen de projectzone.

Onder een project moet worden verstaan: een aanvraag die betrekking heeft op het realiseren van meer dan één woning en/of een andere bestemming. Hieronder wordt o.a. begrepen:

- een verkaveling
- de realisatie van een groepswoning(en)
- aanvragen met betrekking tot meer dan één grondgebonden woning
- een gemengd project
- een kantoorgebouw

Verhardingen bestaan verplicht uit waterdoorlatend materiaal. Bij uitzondering kan het gebruik van andere materialen toegelaten worden indien dit om technische of enige andere reden noodzakelijk zou zijn. De noodzaak tot het gebruik van niet-waterdoorlatende materialen dient bij de vergunningsaanvraag grondig gemotiveerd te worden.

Gezien de zeer hoge erfgoedwaarde (historisch, architectuurhistorisch, artistiek en sociaal-cultureel) moet er over gewaakt worden dat de vooropgestelde bestemmings- en inrichtingsmogelijkheden geen afbreuk doen aan de erfgoedwaarde van dit complex.

Artikel 6 Zone voor groen - (Gr)

6.1 Bestemmingen
De volgende functies zijn toegelaten:

- Open ruimte
- Tuinen

6.2 Inrichting
Integraal te bewaren open en groene ruimte. Constructies die niet in functie staan voor de inrichting en het gebruik van de groene ruimte zijn niet toegelaten in deze zone. Speeltuigen met een natuurlijk karakter, zitbanken, verlichtingspalen e.d. zijn dus wel toegelaten.

Er zijn geen verhardingen toegelaten, behalve de minimale verhardingen zoals paden door de groene ruimte en toegangen nodig voor het gebruik de aangrenzende gebouwen. De minimale verhardingen worden bij voorkeur uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Uitzondering hierop betreft inrichtingen die de publieke functie van de zone voor groen versterken waarvoor een verharding noodzakelijk is, zoals een basketbalveld, zolang deze het overwegend en uitdrukkelijk groene karakter van de zone respecteert.

Artikel 7 Zone voor publiek domein - (Pu)

7.1 Bestemming
De volgende functies zijn toegelaten:

- openbare weg
- publieke verblijfsruimte
- ondergrondse buurtparkings

Permanente bebouwing is toegelaten in deze zone in hoeverre deze:

- deel uitmaakt van de inrichting van het publiek domein en/of
- de beleving van de omliggende publieke ruimte verterken en/of
- het openbaar nut dienen.

7.2 Inrichting
De zone is bestemd voor de aanleg van het publieke domein en de daarbij horende infrastructuur zoals groenaanleg, parkeervoorzieningen op maaiveldniveau, ondergrondse buurtparkings, laad- en loszones, fietspaden, straatmeubilair... De constructies dienen te voldoen aan de redelijke eisen van welstand, in harmonie met de aanleg van de zone.

Artikel 8 Overdruk - handel en Reca - (hr)

8.1 Bestemming
Op deze percelen is naast de functies uit de specifieke bestemmingszones eveneens handel en reca op de gelijkvloerse verdieping toegelaten.

8.2 Inrichting
Dezelfde inrichtingsprincipes zijn van toepassing als deze uit de specifieke bestemmingszones.

Artikel 9 Overdruk - binnengebied

9.1 Bestemming
Dezelfde functies als deze uit de specifieke bestemmingszones zijn toegelaten.

9.2 Inrichting
Bouwen in binnengebied is toegelaten mits voldaan wordt aan de algemene en bijzondere voorschriften voor deze zone. Verschillende vuistregels voor bebouwing in het binnengebied zijn opgenomen in de toelichtingsnota.

De uitwerking van een binnengebiedproject moet gebeuren als één project of gefaseerd vanuit verschillende deelprojecten. Bij een gefaseerde uitwerking dient echter een samenhangend stedenbouwkundig geheel te worden nagestreefd waarbij voldoende aandacht wordt besteed aan de onderlinge relaties en verhoudingen tussen de verschillende (potentiële) deelprojecten in het binnengebied.

Onder een project moet worden verstaan: een aanvraag die betrekking heeft op het realiseren van meer dan één woning en/of een andere bestemming. Hieronder wordt o.a. begrepen:

- een verkaveling
- de realisatie van een groepswoning(en)
- aanvragen met betrekking tot meer dan één grondgebonden woning
- een gemengd project
- een kantoorgebouw

Artikel 10 Overdruk - bouwblokproject

De overdruk bouwblokproject geldt enkel in het geval van de realisatie van een totaalproject voor het bouwblok, dat afwijkt van de voorschriften uit zone voor wonen. Perceelsgebonden projecten, zonder het oog op een totaalproject moeten voldoen aan de voorschriften van de zone voor wonen.

10.1 Bestemmingen

De volgende functies zijn toegelaten:

- Wonen is toegelaten
- Gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten
- Detailhandel is op het gelijkvloers toegelaten
- Reca is op het gelijkvloers toegelaten
- Vrije beroepen zijn toegelaten
- Kantoren en diensten zijn toegelaten met een beperking van max. 1500m²
- Kleinschalige verblijfsaccomodatie is toegelaten
- Hotels zijn toegelaten
- Vrijetijdsvoorzieningen zijn op het gelijkvloers toegelaten
- Groothandel en bedrijvigheid is niet toegelaten tenzij voldoende aangetoond wordt dat de draagkracht van de omgeving niet wordt geschaad
- Industrie en logistiek zijn niet toegelaten

Minimum de helft van de bruto vloeroppervlakte moet per gebouw een woonfunctie en/of gemeenschapsvoorziening hebben.

Minimum de helft van de terreinoppervlakte moet ingenomen worden door niet-overbouwde open ruimte.

- Voor de overdruk met kenmerk "1" geldt dat minimum de helft van de terreinoppervlakte moet ingenomen worden door niet-overbouwde open ruimte en tuinen. Deze bepaling primeert boven de algemene stedenbouwkundige voorschriften uit punt “open ruimte, tuinen en terrassen”.
- Voor de overdruk met kenmerk "2" geldt dat minimum de helft van de terreinoppervlakte moet ingenomen worden door niet-overdekte publiek toegankelijke open ruimte en tuinen. Deze bepaling primeert boven de algemene stedenbouwkundige voorschriften uit punt “open ruimte, tuinen en terrassen”.

De vergunningverlenende overheid kan programmatorische eisen opleggen, in verhouding met het project.

10.2 Inrichting

De algemene voorschriften gelden bij de inrichting van deze bestemmingszone. De vergunningverlenende overheid kan een afwijking toestaan op de inplanting en bouwdiepte van de gebouwen uit de algemene voorschriften en de inrichtingsprincipes uit de bijzondere voorschriften, voor zover zij de draagkracht van het gebied respecteren.

De uitwerking van het totaalproject moet gebeuren als één project of gefaseerd vanuit verschillende deelprojecten. Bij een gefaseerde uitwerking dient echter een samenhangend stedenbouwkundig geheel te worden nagestreefd waarbij voldoende aandacht wordt besteed aan de onderlinge relaties en verhoudingen tussen de verschillende deelprojecten binnen de projectzone.

3 Terminologie

Achterbouw
De achterbouw van een gebouw is een gelijkvloerse uitbouw langs de achtergevel van het hoofdgebouw. In tegenstelling tot de voorbouw die gelegen is langs de straatzijde en bestaat uit meerdere bouwlagen, is de achterbouw 1 bouwlaag hoog.

Autobergplaats
Ruimte die nodig is voor het plaatsen van een auto.

Bebouwing in eerste orde
De bebouwing langs de straat met bijhorende tuin.

Beeldkwaliteit
De kwaliteit van de verschijningsvorm van een gebouw, een object of een omgeving of het samenstel daarvan. Het gaat in hoofdzaak om het uitzicht en de onderlinge samenhang tussen de bebouwde en onbebouwde ruimtelijke elementen. Het uitzicht en de samenhang worden enerzijds bepaald door de vormelijke kwaliteiten van de bebouwing (volumes, schaal, fijnkorreligheid, ritme, kleur) en van de onbebouwde ruimte (stratentracé, pleinen, enz.) en anderzijds door ervarings- en waarnemingsaspecten (de kwaliteit van zichten, geluiden of stilte, gevoel voor veiligheid, herken baarheid, herbergzaamheid, enz.).

Beplanting
Gewas waarmee de grond is beplant, bestaande uit stengel en bladeren, zoals struiken, kruidachtigen en bomen.

Beschermd gebouw
Gebouw dat definitief of voorlopig beschermd is als monument of dat gelegen is in beschermde stads- of dorpsgezichten.

Bouwblok
Een overwegend bebouwde ruimte die bestaat als een verzameling van aan elkaar grenzende percelen, omringd door straten en/of natuurlijke grenzen.

Bouwdiepte
Afstand vanaf de bouwlijn waar over de gehele diepte gebouwd mag worden, inclusief afdaken en uitbouwen, exclusief gelijkvloerse terrassen en aanhangende terrassen met een maximale diepte van 2 meter en op 2 meter afstand gelegen van de scheimuren.

Bouwkundig erfgoed
Verzamelnaam voor beschermde monumenten, gebouwen in beschermde stads- en dorpsgezichten en gebouwen opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed.

Bouwhoogte
Hoogte gemeten vanaf het straatniveau tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, ...

Bouwlaag
Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van het gelijkvloers en met uitsluiting van de kelder en zolder.

Bouwlijn
Lijn waarachter een van de gevels van een gebouw geplaatst is of geplaatst kan worden; de grens van de bouwperimeter.

Bruto-vloeroppervlakte
De bruto-vloeroppervlakte van een gebouw is de som van de bruto-vloeroppervlakten van alle vloerniveaus.

Vloerniveaus zijn bij voorbeeld verdiepingen, geheel of gedeeltelijk in de grond, verdiepingen boven de grond, verdiepingen voor installaties, dakverdiepingen, dakterrassen, zolders.

De bruto-vloeroppervlakte van ieder vloerniveau volgt uit de buitenomtrek van de aan het gebouw begrenzende bouwdelen op vloerhoogte.

Hierbij zijn de buitenvlakken van de begrenzingen bepalend. De oppervlakte van trappen, liften en installatieschachten dienen op elk vloerniveau tot de bruto-vloeroppervlakte te worden gerekend.

Niet tot de bruto-vloeroppervlakte moeten worden gerekend de oppervlakten van:

- hier en daar uitstekende delen van de buitenwand kleiner dan 0,5 m²;
- hier en daar aan de buitenzijde van het gebouw voorkomende nissen, groter dan 0,5 m²;
- hier en daar uitwendige vrijstaande kolommen kleiner dan 0,5 m²;
- schalmgaten en vides groter dan 4 m²;
- holle ruimten of kruipruimten tussen het maaiveld en de onderzijde van het gebouw;
- kruipkelders, tenzij deze volledig geconstrueerd zijn en deel uitmaken van het gebouw met een hoogte van ten minste 1,5 m;
- daken en dakterrassen;
- terrassen;

Buitenruimte
Onbebouwde, toegankelijke, bovengrondse, niet-overdekte ruimte.

Buurtstalplaats
Een buurtstalplaats is een parking waar buurtbewoners hun auto's kunnen stallen.

Café
Handelszaak waar hoofdzakelijk drank wordt verkocht om ter plaatse te worden genuttigd.

Celwand
De celwand is de verzameling van gebouwen langs de straat. Ze scheidt de openbare ruimte van het binnengebied en bepaalt daarmeede relatie tussen de straat en het binnengebied van het bouwblok.

Constructie
Gebouw, bouwwerk, vaste inrichting, verharding, publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

Dakoppervlakte
Verticale projectie op een horizontaal vlak van de buitenafmetingen van het dak.

Dakvlak
Buitenzijde van het dak, uitsprongen en insprongen buiten beschouwing gelaten.

Dakkapel
Uitspringend raam met dak dat het dakvlak onderbreekt.

Dakterras
Toegankelijke buitenruimte op het dak van een gebouw (of een deel ervan) dat is aangelegd als een terras.

Detailhandel
Het leveren van fysieke goederen voor persoonlijk gebruik aan de consument. De detailhandel is de laatste schakel van de distributieketen die loopt van fabrikant tot consument. Ook het opslaan daarvan op de plaats van verkoop of op de plaats van levering behoort tot detailhandel.

Diensten
Als diensten worden beschouwd de dienstverrichtingen welke gewoonlijk tegen vergoeding geschieden. De diensten omvatten met name werkzaamheden:

a van commerciële aard;

b van de vrije beroepen;

c van het ambacht.

Fietsenbergplaats:
Ruimte die nodig is voor het plaatsen van een fiets.

Fietsparkeerplaats
De ruimte die nodig is om een fiets kort te plaatsen bij de functie.

Fietsstalplaats
De ruimte die nodig is om een fiets lang te plaatsen bij de functie.

Functie
Het feitelijk gebruik [de werking] van een onroerend goed of een gedeelte daarvan.

- Hoofdfuncties: Alle functies, onbeperkt toegelaten op een bepaald perceel of in een bepaald gebied.
- Nevenfuncties: Alle functies, beperkt toegelaten op een bepaald perceel of in een bepaald gebied.

Garage
Overdekte autostalling, ingesloten met minstens vier muren of drie muren en een poort of hek.

Gebouw
Elk constructie, die een voor mensen toegankelijke ruimte is, omsloten door vier buitenmuren en/of scheimuren, een fundering en een dak.

a Meergezinsgebouw: Gebouw waarin minimum twee woningen zijn ondergebracht.

b Eengezinsgebouw (huis): Gebouw bestaande uit één zelfstandige woning, waarbij de woning samenvalt met het volledige gebouw.

c Gemengd gebouw: Gebouw waarin meerdere functies ondergebracht zijn.

d Kamergebouw: Gebouw dat bestaat uit twee of meer te huur gestelde of verhuurde kamers en gemeenschappelijke ruimtes.

e Te behouden eensgezinsgebouw: Eengezinsgebouwen met een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 90 vierkante meter en minder dan 250 vierkante meter en met een buitenruimte van meer dan 15 vierkante meter.

f Bijgebouw: Op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Gebouw opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed
Gebouwen die opgenomen zijn in een van de volgende twee lijsten: de vier boeken "Inventaris van het cultuurbezit in België, Architectuur, Stad Antwerpen, Bouwen door de eeuwen heen 3NA, 3NB, 3NC en 3ND" en de digitale databank "De inventaris van het Bouwkundig Erfgoed" van het Vlaams Instituut voor het onroerend erfgoed.

Gelijkvloers
Onderste bouwlaag van een gebouw, gelegen boven de pas van het maaiveld.

Gemeenschappelijke ruimte
Deel van de kamerwoning aangewend als zitplaats en/of keuken met inbegrip van de interne circulatieruimte en de eventuele sanitaire voorzieningen.

Gemeenschapsvoorziening
Niet-commerciële voorzieningen van een publiekrechtelijke partij en/of instelling(en) die het algemeen nut dienen en geen winstbejag nastreven.

Gevel
Buitenmuur van een gebouw.

Gevelvlak
Buitenzijde van de gevel, uitsprongen en insprongen buiten beschouwing gelaten.

Gezin
Een gezin bestaat ofwel uit één persoon die gewoonlijk alleen leeft, ofwel uit de vereniging van twee of meer personen die, al of niet door familiebanden verbonden, gewoonlijk in dezelfde woning verblijven en er samenleven.

Groen
Onverhard, waterdoorlatend, onbebouwd en begroeid oppervlakte.

Groendak
Dak dat volledig voorzien is van een substraatlaag of teelaarde en groen.

Groothandel
Bedrijf dat voor eigen rekening en risico goederen verhandelt die buiten de eigen onderneming zijn vervaardigd en die aan bedrijfsmatige (niet-consumptieve) afnemers worden afgeleverd.

Grootschalige woonprojecten
Woonproject met een gevelbreedte gelijk aan of groter dan 18 meter.

Handel
Het kopen en verkopen van goederen, diensten en/of energie.

Herbouwen
Afbraak van een bestaand gebouw en de oprichting van nieuwbouw binnen het oorspronkelijke bouwvolume.

Handelsruimte
Ruimte waar handel wordt gedreven.

Hoekperceel

Een hoekperceel is een perceel gelegen op de hoek van een bouwblok, daar waar twee straten samen komen.

Hoofdfunctie
Alle functies, onbeperkt toegelaten op een bepaald perceel of in een bepaald gebied.

Hoofdgebouw
Gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een perceel kan worden beschouwd.

Horeca
Verzamelnaam voor cafés, restaurants en hotels.

Hotel
Toeristische logies die over ten minste vier kamers en/of accomodaties voor ten minste tien personen beschikt. Kleinere toeristische logies vallen onder de functie wonen.

Insprong
Terugspringend bouwdeel ten opzichte van het gevelvlak of dakvlak.

Huis (eengezinsgebouw)
Een eengezinsgebouw of huis is een gebouw bestaande uit één zelfstandige woning, waarbij de woning samenvalt met het volledige gebouw.

Kantoor
Bedrijf waar als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening wordt uitgevoerd met een hoofdzakelijk beheers- en administratief karakter en een hoge personeelsdensiteit.

Kleinschalige verblijfsaccomodatie
Een kleinschalige verblijfsaccomodatie telt één tot maximum 15 afgescheiden en uitgeruste kamers waar maximum 32 toeristen kunnen overnachten.

De gastenkamers maken deel uit van de woning van de exploitant of ze liggen in de aanpalende bijgebouwen van die woning.

De exploitant heeft zijn hoofdverblijfplaats in het toeristisch logies. Er is één gastenkamerexploitatie mogelijk per ééngezinswoning en aanpalende gebouwen.

De ruimte waar de logerende toeristen terechtkunnen voor hun ontbijt en eventueel andere maaltijden, is niet toegankelijk voor derden. Deze ruimte kan dus geen enkele vorm van café of restaurant aannemen.

Beschermde benamingen: gastenkamer, bed & breakfast, B & B, gastenverblijf, gastenwoning, gastenhuis

Kamer (niet-zelfstandige woning)
Woning waarin één van de volgende voorzieningen ontbreekt:

a WC;

b bad of douche;

c kookgelegenheden.

De bewoners zijn voor deze voorzieningen afhankelijk van de gemeenschappelijke ruimtes binnen het kamergebouw waarvan de kamer deel uitmaakt.

Kroonlijst
Horizontale gevelbeëindiging.

Kroonlijsthoogte
Hoogte van een bouwwerk die gemeten wordt van het maaiveld tot de bovenkant van de deksteen of kroonlijst.

Maaiveld
Het afgewerkte bouwterrein.

Maatschappelijke functie
Niet-commerciële voorzieningen van een publiekrechtelijke partij en/of instelling(en) die het algemeen nut dienen en geen winstbejag nastreven.

Nevenfunctie
Alle functies, beperkt toegelaten op een bepaald perceel of in een bepaald gebied. De specifieke beperkingen van de nevenfuncties moeten samen met de nevenfunc ties vermeld worden.

Netto handelsoppervlakte
De oppervlakte van een handelszaak, uitgezonderd de opslagruimten, de bureelruim ten en de sociale ruimten.

Nieuwbouw
Als nieuwbouw worden beschouwd ofwel een volledig nieuw op te richten gebouw, ofwel een gebouw waaraan een verbouwing is uitgevoerd waarbij meer dan 60% van de buitenmuren zijn gesloopt. Ook een uitbreiding die groter is dan de helft van de bestaande oppervlakte wordt beschouwd als nieuwbouw.

Onderhouds- en instandhoudingswerken
Werken die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.

Openbaar domein
Goederen die eigendom zijn van de overheid en ofwel bestemd zijn tot het gebruik van allen ofwel bestemd zijn voor het gebruik door een openbare. dienst.

Op zich staande reca

Reca die op zichzelf staat.

Op zich staande detailhandel
Detailhandel die op zichzelf staat.

Openbare weg
Elke weg die openstaat voor het openbaar verkeer.

Overdruk
Een voorschrift dat supplementair geldt voor een bepaald perceel en primeert boven de strijdige voorschriften van de bestemmingszone waarin het perceel zich bevindt.

Parkeren
Het langer stilstaan van een voertuig dan nodig is voor het in-of uitstappen van personen of voor het laden en lossen van goederen.

Perceel
Afgedeeld stuk grond, al dan niet bebouwd, waaraan een kadastraal nummer is toegekend. Elk perceel is vervolgens identificeerbaar door zijn kadastraal nummer.

Perceelsgrens
De kadastraal vastgelegde grens tussen twee of meerdere percelen.

Privaatrechterlijke partij
Alle rechtspersonen die geen publiekrechtelijke partij zijn.

Publiek (adj)
Voor iedereen toegankelijk.

Publiekrechtelijke partij
De federale staat, een gemeenschap, een gewest, een lokaal bestuur of een rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks onder determinerende invloed staat van één of meer van die overheden, wat blijkt uit:

- Ofwel het in hoofdzaak financieren of dekken van de werkzaamheden van deze rechtspersoon;
- Ofwel het uitoefenen van een toezicht op het beheer van die rechtspersoon;
- Ofwel het aanwijzen van de leden van de bestuursorganen van die rechtspersoon voor meer dan de helft.

Reca
Verzamelnaam voor cafés en restaurants.

Rotatieparking
Een rotatieparking is een parking die eventueel tegen betaling, voor iedereen toegankelijk is voor het tijdelijk parkeren van wagens.

Stallen
Het wegzetten van een voertuig zonder oogmerk om er op korte termijn gebruik van te maken.

Straatbeeld
De verschijningsvorm van het geheel van de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt van een publieke open ruimte.

Straatwand
De samenvoeging van alle voorgevels tussen twee straathoeken.

Technische installaties
Installaties of zelfstandige onderdelen ervan die voldoen aan de drie volgende voorwaarden:

a de installatie moet vast verbonden zijn aan het gebouw;

b het opstellen van de installatie moet nauw verweven zijn met de bouwkundige werkzaamheden;

c de installatie moet overwegend gericht zijn op het scheppen van het klimaat, de accommodaties en andere omstandigheden, waaronder het leven of werken in het gebouw plaatsvindt en niet op het doen de productie of het verrichten van bezigheden waarvoor het gebouw bestemd is.

Technische ruimte
Ruimte die enkel voor technische installaties wordt gebruikt.

Terras
Toegankelijke verharde buitenruimte in, op of buiten een gebouw, aangelegd als verblijfs- of wandelplek.

Terrein
Door kadastrale of andere grenzen bepaald stuk grond.

Toeristisch logies
Iedere toeristische handelsexploitatie, die ongeacht haar benaming, met daartoe uitgeruste kamers logies verstrekt, ongeacht de duur van de verhuring (met een minimum van één nacht).

Tuin
Onbebouwde buitenruimte, met inbegrip van zaken die tot de vaste tuininrichting behoren.

Uitbreiden
Vergroten van een bestaand bouwwerk, het anders bouwen ervan zonder dat het volledig wordt afgebroken of heropgericht. Het gebeurt buiten het bestaande bouwvolume en met volumevermeerdering. Als de uitbreiding meer dan de helft van de bestaande oppervlakte is, wordt het beschouwd als nieuwbouw.

Uitsprong
Vooruitstekend bouwdeel ten opzichte van het gevelvlak of dakvlak.

Verbouwen
Wijzigen van een bestaand bouwwerk, het anders bouwen ervan zonder dat het volledig wordt afgebroken of heropgericht. Het gebeurt binnen het bestaande bouwvolume of met volumevermindering. Het is een wijziging van het bouwwerk waarbij minstens 40% van de bestaande buitenmuren moeten blijven staan.

Verdieping
Bouwlaag boven het gelijkvloers.

Verdiepingshoogte
Hoogteverschil tussen de vloerpas van de betreffende bouwlaag en de vloerpas van de bouwlaag die zich erboven bevindt.

Verharding
Kunstmatig aangelegde grondbedekking (al dan niet door het uitvoeren van constructieve werken) om het weerstandsvermogen van de bodem te vergroten en die de waterdoorlaatbaarheid ervan beperkt.

Verkrot gebouw
Gebouw dat op de inventaris van leegstand en verkrotting staat.

Vernieuwbouw
Een gebouw zodanig renoveren dat de kwaliteit vergelijkbaar is met die van een nieuwbouwwoning.

Verwevenheid
Het in elkaars nabijheid brengen van functies en activiteiten zodat er ruimtelijke meerwaarden, vormen van synergie en complementariteit ontstaan.

Voorbouw
De voorbouw is het voorste gedeelte van het gebouw dat gelegen is langs de straat en meestal uit verschillende verdiepingen bestaat. Een hoofdgebouw kan bestaan uit alleen

Vrije tijdsvoorziening
Culturele, sportieve en recreatieve voorzieningen, exclusief horeca en detailhandel.

Woning
Ruimte, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk gezin.

Woonstraat
Een straat die niet, of voor het overgrote deel niet, tot de zone voor detailhandel of zone voor centrumfuncties behoort.

Woongebouw
Gebouw dat één of meerdere woningen telt met uitsluiting van andere functies.

Zelfstandige woning
Woning waarin alle volgende voorzieningen aanwezig zijn, namelijk: WC, bad of douche, kookgelegenheden, woongelegenheid en slaapgelegenheid.

_VIGNET

RUP 2060

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Opgemaakt door de afdeling ruimte en mobiliteit Antwerpen,

Katlijn Van der Veken programmaleider generiek beleid

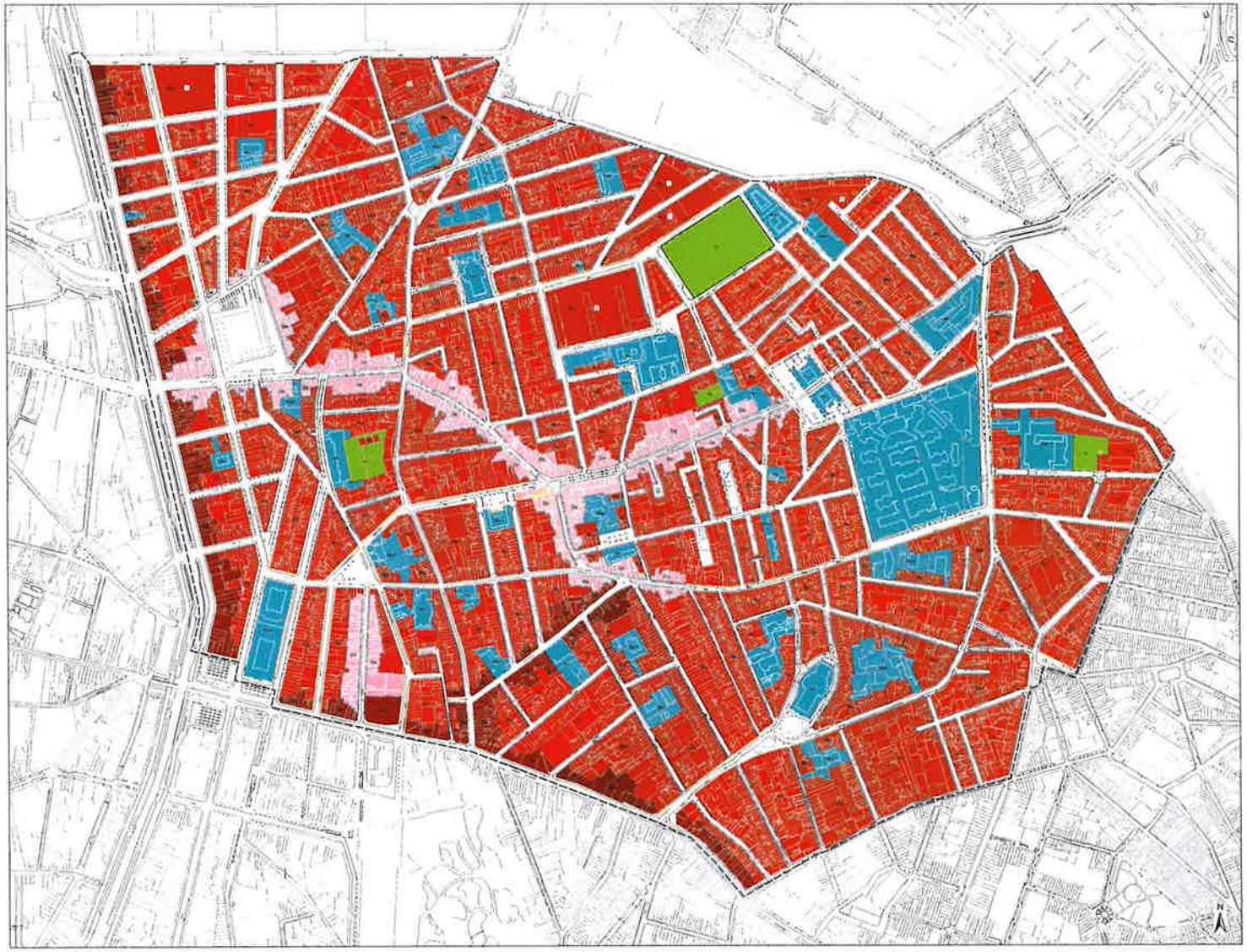
Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 22 oktober 2012

Voor de stadssecretaris
bij machtiging van 9 juni 2011
de bestuurscoördinator

Katlijn Van der Veken

Voor de burgemeester
de afgevaardigde schepen

Ludo Van Campenhout


grenzen
RUP contour
percelen
op te heffen verkavelingsplan
hoofdgebouwen
bijgebouwen
bestemmingen
Artikel 1 Zone voor wonen - (Wo)
Artikel 2 Zone voor detailhandel - (De)
Artikel 3 Zone voor centrumfuncties - (Ce)
Artikel 4 Zone voor maatschappelijke functies - (Ma1)
Artikel 5 Zone voor maatschappelijke functies - gemengd project
Artikel 6: Zone voor groen - (Gr)
Artikel 7 Zone voor publiek domein - (Pu)
Artikel 8: Overdruk - handel en recht - (Dr)
Artikel 9 Overdruk - binnengebied
Artikel 10: Overdruk - bouwblokproject met aanduiding kenmerk "1" of "2"


RUP
2060

