



RUP

Binnenstad

't Stad  
is van  
iedereen.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

maart 2012

## COLOFON

- **Projectleider**  
Isabelle Verhaert  
Wim Van Rosendael (opvolging vergunningenbeleid)
- **Programmaleider**  
Katlijn Van der Veken
- **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 INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN 4**

1.1	Algemene ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit	4
1.2	Afstemming categorieën van gebiedsaanduiding VCRO	4
1.3	Voorkooprecht	5
1.4	Overgangsmaatregelen	5

### **2 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN 6**

2.1	Algemene bouwvoorschriften	6
2.1.1	CULTURELE, HISTORISCHE EN/OF ESTHETISCHE WAARDE	6
2.1.2	HARMONIEREGEL EN REFERENTIEBEELD	6
2.1.3	BOUWVOLUME, BOUWLIJN, BOUWDIEPTE	7
2.1.4	HOOGTE VAN HET GEBOUW	7
2.1.5	GEVELBREEDTE	8
2.1.6	GEVELOPBOUW EN GEVELGELEDING	8
2.1.7	GEVELMATERIALEN	9
2.1.8	VASTE UITSPRONGEN BOVEN DE OPENBARE WEG	9
2.1.9	DAKVORMEN EN DAKKAPellen	10
2.1.10	DAKBEDEKKING	10
2.1.11	DAKTERRASSEN	10
2.1.12	ZONNEPANELEN EN ZONNECOLLECTOREN OP DAKEN	10
2.1.13	SCHOORSTENEN EN TECHNISCHE INSTALLATIES	11
2.1.14	LANGDURIGE AFSLUITINGEN LANGS DE OPENBARE WEG	11
2.2	Algemene stedenbouwkundige voorschriften	11
2.2.1	DRAAGKRACHT	11
2.2.2	ARCHEOLOGISCH PATRIMONIUM	12
2.2.3	LADEN EN LOSSEN	12
2.2.4	PUBLIEK DOMEIN	12
2.2.5	ONBEBOUWDE RUIMTE EN TUINEN	12

### **3 BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN 15**

Artikel 1:	Zone voor wonen - (Wo1)	15
Artikel 2:	Zone voor wonen - (Wo2)	16
Artikel 3:	Zone voor wonen - (Wo3)	17
Artikel 4:	Zone voor wonen - (Wo4)	17
Artikel 5:	Zone voor centrumfct - Publieksgerichte gebouwen (Ce5)	18
Artikel 6:	Zone voor centrumfct - Stedelijke functies (Ce6)	19
Artikel 7:	Zone voor groen - (Gr)	19
Artikel 8:	Zone voor publiek domein - (Pu)	20
Artikel 9:	Overdruk - Detailhandel (dh)	20
Artikel 10:	Overdruk - Reca (r)	21
Artikel 11:	Overdruk - Voorkooprecht	21
3.12	Overzicht	21

### **4 TERMINOLOGIE 23**

## 1 INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

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 doorgeslagen scheimuren).

De voorschriften worden 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.*

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan heft alle bijzondere plannen van aanleg volledig op die gelden in het plangebied, zoals opgesomd in de toelichtingsnota.

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

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

### 1.1 Algemene ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit

De gebiedsontwikkeling van de binnenstad 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 in combinatie met een hoge milieukwaliteit tot stand te brengen. Voor de Binnenstad betekent dit concreet zoveel mogelijk vertrekken vanuit het bestaande waardevolle patrimonium zoals uitgelegd in punt [2.1.1](#).

De constructies en de inrichting van het gebied moeten voldoen aan de gewenste milieukwaliteit. Zowel de vormgeving en de uitrusting van de gebouwen als de inrichting en uitrusting van de buitenruimte moeten een zo minimaal mogelijke milieubelasting tot stand brengen (en waar mogelijk een verbetering van het milieu en een verhoging van de leefbaarheid). Voor de Binnenstad betekent dit voornamelijk zoveel mogelijk buitenruimte bewaren, zoals uitgelegd in punt [2.2.5](#).

### 1.2 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 Binnenstad
[1°] Wonen, [a] woongebied	Art 1 Zone voor wonen (Wo1) Art 2 Zone voor wonen (Wo2) Art 3 Zone voor wonen (Wo3) Art 4 Zone voor wonen (Wo4) Art 5 Zone voor centrumfuncties - publieksgerichte gebouwen (Ce5) Art 6 Zone voor centrumfuncties - publieksgerichte gebouwen (Ce6) Art 7 Zone voor groen - open ruimte en tuinen (Gr) Art 8 Zone voor publiek domein (Pu)

### 1.3 Overgangsmaatregelen

Deze overgangsmaatregel heeft enkel betrekking op de bestaande hoofdzakelijk vergunde niet-verkrotte constructies.

Deze overgangsmaatregel heeft geen betrekking op bouwaanvragen met functiewijzigingen, nieuwbouw, herbouw, vermeerderen van wooneenheden 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 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

### 2.1 Algemene bouwvoorschriften

#### 2.1.1 CULTURELE, HISTORISCHE EN/OF ESTHETISCHE WAARDE

Het hele plangebied is een gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. In dit gebied wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan de wenselijkheid van het behoud. Dit geldt zowel voor het exterieur en het interieur van gebouwen, als voor de bijhorende buitenruimten. De culturele, historische en/of esthetische waarde van alle aanwezige elementen moet voldoende beschreven worden in de beschrijvende nota van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

De toepassing van de andere voorschriften van dit RUP kan geen aanleiding of motief zijn om de elementen met culturele, historische en/of esthetische waarde niet te behouden.

*Toelichting:*

*In de binnenstad bevindt zich een grote concentratie van waardevolle gebouwen, waarvan slechts een deel beschermd is als monument. Omdat het niet mogelijk is om al deze gebouwen (interieur en exterieur) te onderzoeken op hun cultuurhistorische waarde, heeft men in het gewestplan heel het plangebied aangeduid als gebied met culturele, historische en esthetische waarde. Het uitgangspunt is dat al deze gebouwen bewaard dienen te blijven. Tijdens de bouwaanvraag moet aangetoond worden waarom een gebouw of een gedeelte van een gebouw niet bewaard moet blijven. Dit gebeurt in de beschrijvende nota waar een studie duidelijk maakt welke delen cultuurhistorische waarde en welke delen geen cultuurhistorische waarde hebben. Deze studie noemt het CHE rapport en is voor alle gebouwen in de binnenstad een onderdeel van de beschrijvende nota bij de bouwaanvraag. Vervolgens kan bij elke bouwaanvraag bepaald worden wat mag afgebroken of veranderd worden en wat behouden moet blijven en op welke manier het nieuwe ontwerp de bestaande waardevolle elementen ondersteunt. Als dit niet voldoende aangetoond wordt in de bouwaanvraag, geldt het volledige behoud van het gebouw.*

#### 2.1.2 HARMONIEREGEL EN REFERENTIEBEELD

Indien het gebouw of delen ervan niet behouden dient te worden, geldt de harmonieregel:

Het bouwvolume, de positie van het gebouw, de voorgevel- en achtergevelbouwlijn, de bouwdiepte, de bouwhoogte, de gevelopbouw en gevelgeleding, de bedaking, de dakbedekking, de kleur en gevelmaterialen, de schrijnwerken, de beglazing en buitenschildering, de uitsprongen en insprongen, moeten in harmonie zijn met het referentiebeeld. Kortom alle uiterlijke kenmerken van het gebouw moeten in harmonie zijn met het referentiebeeld.

Het referentiebeeld wordt opgebouwd uit de bouwschil van 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.

*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.*

### **2.1.3 BOUWVOLUME, BOUWLIJN, BOUWDIEPTE**

Het bouwvolume, de voorgevel- en achtergevelbouwlijn en de bouwdiepte van de hoofd- en bijgebouwen moeten in harmonie zijn met het referentiebeeld, zoals nader bepaald in punt [2.1.2](#). Desbetreffende kan niet gerefereerd worden naar bestaande bouwdiepten die niet in harmonie of storend zijn met de omgeving.

Ter verbetering van de lichtinval, bezonning en leefbaarheid binnen het bouwblok kan in geval van nieuwbouw, verbouwing met volumeuitbreiding of functiewijziging een geringer bouwvolume, voorgevel- en achtergevelbouwlijn en bouwdiepte dan de oorspronkelijke worden opgelegd.

*Toelichting:*

*Door een te hoge densiteit in een bouwblok en de wil om een te grote vloeroppervlakte te realiseren in vergelijking met de terreinoppervlakte van het perceel en de gevels van het gebouw komt de beschikbaarheid van licht, lucht en open ruimte voor de gebruikers in het gedrang. Indien niet alle leefruimten voldoende toegang hebben tot licht en verluchting, ook op het gelijkvloers, kan men naar aanleiding van een grote verbouwing, nieuwbouw of functiewijziging een vermindering van het bouwvolume, een verplaatsing van de bouwlijn of een verkleining van de bouwdiepte vragen. Dit is ook mogelijk wanneer het bestaande bouwvolume, de bouwdiepte en de bouwlijn in harmonie zijn met de omgeving. Naar de volgende criteria wordt gekeken bij de beoordeling voor deze bijkomende beperking: ten eerste de kwaliteit binnen het gebouw van de bouwaanvraag en ten tweede, de kwaliteit van de gebruikers van de omgeving.*

### **2.1.4 HOOGTE VAN HET GEBOUW**

De bouwhoogte moet in harmonie zijn met het referentiebeeld zoals nader bepaald in punt [2.1.2](#).

Inzake bouwhoogte en kroonlijsthoogte kan in geen geval gerefereerd worden naar bestaande gebouwhoogten die de harmonische samenhang van het referentiebeeld of het bouwblok in het gedrang brengen.

De bouwhoogte van een gebouw met hellend dak mag maximaal 6 meter hoger zijn dan de kroonlijsthoogte.

#### **2.1.4.1 Kroonlijsthoogte van de voorgevels**

De kroonlijsthoogte van de voorgevels moet in harmonie zijn met het referentiebeeld, zoals nader bepaald in punt [2.1.2](#).

Indien de kroonlijsthoogte van de gebouwen in een bepaalde straat de leefbaarheid van de gebouwen aan de overkant van de straat of aan de achtergelegen straat in het gedrang brengt, kan er bij nieuwbouw, verbouwing met volumeuitbreiding of functiewijziging een geringere hoogte worden opgelegd dan deze bepaald door de harmonieregel.

#### **2.1.4.2 Kroonlijsthoogte van de achtergevels**

De kroonlijsthoogte van de achtergevels moeten in harmonie zijn met het referentiebeeld, zoals nader bepaald in punt [2.1.2](#).

De kroonlijsthoogte van de achtergevels zijn steeds kleiner of gelijk aan de kroonlijsthoogte van de voorgevels.

Bij nieuwbouw, verbouwing met volumeuitbreiding of functiewijziging, kan een beperking van de kroonlijsthoogte van de achtergevel opgelegd worden, zodat de hoogte van de achtergevel kleiner of gelijk is aan de afstand tot de tegenoverliggende achtergevel in het bouwblok. Dit wordt gevraagd ter verbetering van de lichtinval en leefbaarheid van het bouwblok.

Indien voor een bepaalde achtergevelbouwlijn geen referentiebeeld bepaald kan worden, wordt de hoogte van de gevels bepaald in functie van de afstand van het bouwblok tussen de normale achtergevelbouwlijnen van de hoofdgebouwen.

#### **2.1.5 GEVELBREEDTE**

De korrelmaat en gevelbreedte moeten in harmonie zijn met het referentiebeeld, zoals nader bepaald in punt [2.1.2](#).

Bij samenvoeging van percelen zal de schaal van de oorspronkelijke bebouwing (of een daaraan benaderende schaal) tot uiting komen door het gebruik van het gebouw op te delen in kleinere entiteiten. Dit wordt bekomen door de functies die ondergebracht zijn in het gebouw aan te passen, de plaatsing van de toegangen, de verhouding open/gesloten en het materiaalgebruik.

#### **2.1.6 GEVELOPBOUW EN GEVELGELEDING**

De gevelopbouw en gevelgeleding moeten in harmonie zijn met het referentiebeeld zoals beschreven in punt [2.1.2](#).

Elke gevel moet een harmonische en logische constructieve opbouw hebben. Dit geldt ook voor het gelijkvloers dat een duidelijke basis moet zijn voor het gebouw en een onderdeel moet vormen van het bovenliggende geveloppervlak. Dit wil zeggen dat men op het gelijkvloers minstens de twee uiterste penanten van de voorgevel moet herstellen of behouden. Als het gelijkvloers verschillende panden samenneemt moet de structuur en de opbouw van de afzonderlijke bovenliggende geveloppervlakte terugkomen in het ontwerp van het gelijkvloers.



## **2.1.7 GEVELMATERIALEN**

Het materiaalgebruik van alle gevels (voor-, zij- en achtergevels) moet uitgevoerd worden in natuurlijke, kwalitatieve materialen die inzake uiterlijk en kleur in harmonie moet zijn met het referentiebeeld zoals beschreven in punt [2.1.2](#).

Een overmatige verscheidenheid van materialen en kleuren en het gebruik van camouflerende, nabootsende en in het oog springende gevelmaterialen, -bekledingen, -schrijnwerken, -beglazingen en –schilderingen zijn niet toegestaan.

Gevels die oorspronkelijk als bepleisterde gevels opgetrokken zijn, mogen alleen afgekappt worden met het oog op het aanbrengen van een nieuwe pleisterafwerking.

Bij het schilderen, pleisteren of kaleien van een gevel dienen elementen, decoraties en volledige gevels die historisch niet bedoeld waren om beschilderd, bepleisterd of gekaleid te worden, zoals natuursteen of arduinen plinten, dorpels en typische zand- en baksteenarchitectuur, ongepleisterd, ongeschilderd en ongekaleid te blijven, tenzij dit vanuit historisch oogpunt aangewezen is of omwille van bouwfysische redenen. Indien deze in het verleden geschilderd, gepleisterd of gekaleid werden, dient deze afwerking indien mogelijk verwijderd te worden.

## **2.1.8 VASTE UITSPRUNGEN BOVEN DE OPENBARE WEG**

Vaste uitsprongen worden beschouwd als accenten in het gevelvlak en moeten in harmonie zijn met het referentiebeeld zoals beschreven in punt [2.1.2](#).

De diepte van balkons, loggia's en vaste uitsprongen, andere dan luifels en kroonlijsten, zal maximum 125 cm bedragen. Uitsprongen groter dan 30 cm mogen echter nooit meer bedragen dan 1/20ste van de straatbreedte en de voetpadbreedte verminderd met 75 cm.

Gemeten vanaf het voetpad moet de hoogte onder de uitsprongen minimum 2.50 meter bedragen. De draagstukken, consoles en alle andere ornamenten mogen op een hoogte van minimum 2.20 m geplaatst worden, op voorwaarde dat zij niet meer dan 30 cm uitspringen. De gehele diepte van de uitsprongen moet begrepen zijn tussen twee loodrechte vlakken die van de erfscheiding uitgaande elk een hoek van maximum 45° met het normale gevelvlak vormen.

Uitsprongen zijn accenten en worden dus niet gebruikt om de vloeroppervlakte van het gebouw uit te breiden.

De breedte van de uitsprongen wordt bepaald op maximum 4 m per uitsprong. Wanneer zij naast elkaar worden geplaatst, zullen zij van elkaar gescheiden worden tot op het normale gevelvlak op de bouwlijn. De breedte van deze verticale scheiding tussen twee uitsprongen moet minimum tweemaal zo groot zijn als de diepte van de maximale uitsprong.

De hoogte van de loggia's moet tot maximum twee verdiepingen beperkt zijn per uitspringend geheel. Indien loggia's boven elkaar worden geplaatst, zullen deze van elkaar gescheiden worden, tot op het normale gevelvlak op de bouwlijn. De hoogte van deze horizontale scheiding moet minimum tweemaal zo groot zijn als de maximale diepte van de loggia's.

## **2.1.9 DAKVORMEN EN DAKKAPellen**

De vorm en de helling van de daken moet in harmonie zijn met het referentiebeeld zoals beschreven in punt [2.1.2](#). Indien teruggetrokken daken mogelijk zijn volgens de harmonieregel, dient de teruggetrokken bovenste bouwlaag minstens drie meter achter het voorgevel- en achtergevelvlak te liggen.

Dakkapellen zijn mogelijk indien zij in harmonie zijn met het referentiebeeld zoals beschreven in punt [2.1.2](#). Dakkapellen zijn toegelaten tot minimum 0,75 meter van het midden van scheidsmuren. Ze zijn maximum 1.50m breed en liggen op minimum 1m afstand onderling. De kroonlijst mag ook niet onderbroken worden.

## **2.1.10 DAKBEDEKKING**

De dakbedekking van schuine daken moet uitgevoerd worden in natuurlijke, kwalitatieve materialen die inzake uiterlijk en kleur in harmonie moet zijn met het referentiebeeld zoals beschreven in punt [2.1.2](#).

## **2.1.11 DAKTERRASSEN**

### **2.1.11.1 Terrassen in schuine daken**

Er zijn geen terrassen in schuine daken toegelaten palend aan of zichtbaar vanaf het openbaar domein. Aan de achtergevel zijn terrassen toegelaten wanneer zij geïntegreerd zijn binnen het volume van de begrenzendende dakvorm en zij beperkt zijn tot op een afstand van 1m van het midden van de scheidsmuur. Terrassen zijn nergens toegelaten indien het dak of de dakstructuur een culturele, historische en/of esthetische waarde heeft, zoals bepaald in punt [2.1.1](#).

Het college van burgemeester en schepenen kan een afwijking toestaan bij eengezinsgebouwen, die over geen tuinen of terrassen beschikken.

### **2.1.11.2 Terrassen op platte daken**

Terrassen zijn een extra bouwvolume en zij zijn slechts toegestaan indien zij verwerkt worden in het maximaal toegelaten bouwvolume zoals bepaald in punt [2.1.3](#).

Gelegen in hetzelfde vlak als de gevel mag de bovenrand van de borstwering van deze terrassen dus niet hoger zijn dan de voorgeschreven maximum gevelhoogte. In terugsprong moet de hoogte van de borstwering beperkt blijven binnen een lichtbelemmeringshoek van 45° met de horizontale vanaf de werkelijke gevelhoogte en vertrekkend vanuit het snijpunt met het verticale gevelvlak.

## **2.1.12 ZONNEPANELEN EN ZONNECOLLECTOREN OP DAKEN**

### **2.1.12.1 Zonnepanelen en zonnecollectoren op schuine daken**

Er zijn geen zonnepanelen en zonnecollectoren op schuine daken toegelaten palend aan of zichtbaar vanaf het openbaar domein. Aan de achtergevel zijn zonnepanelen en zonnecollectoren in schuine daken toegelaten wanneer het gaat over wegneembare constructies. Geïntegreerde constructies die niet omkeerbaar zijn, zijn niet toegelaten. Zonnepanelen en zonnecollectoren zijn nergens toegelaten indien het dak of de dakstructuur een culturele, historische en/of esthetische waarde heeft, zoals bepaald in punt [2.1.1](#).

### **2.1.12.2 Zonnepanelen en zonnecollectoren op platte daken**

Er zijn geen zonnepanelen en zonnecollectoren op platte daken toegelaten zichtbaar vanaf het openbaar domein. De ondersteunende constructie mag geen nieuw hellend dak vormen. De panelen dienen daarom in rijen achter elkaar op het platte dak geplaatst te worden op minimaal 1 meter van de dakrand.

### **2.1.13 SCHOORSTENEN EN TECHNISCHE INSTALLATIES**

Ingeval van schuine bedaking worden schoorstenen boven de bedaking op minimum 2 m achter het voorgevelvlak geplaatst. Voor platte daken is deze afstand minimum 4 m.

Technische installaties moeten in het maximaal toelaatbare bouwvolume verwerkt zitten zoals bepaald in punt [2.1.3](#). Buizen van technische installaties moeten uitmonden in het dak.

### **2.1.14 LANGDURIGE AFSLUITINGEN LANGS DE OPENBARE WEG**

De scheiding tussen de private eigendom en het openbaar domein moet bij langdurige afsluiting of in het geval van een hofmuur vervaardigd zijn uit een volwaardig gemetst gevelmateriaal of een haag. Het zal op stevigheid en duurzaamheid beoordeeld worden.

## **2.2 Algemene stedenbouwkundige voorschriften**

### **2.2.1 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.

Bedrijven die hinderlijk zijn voor een woonomgeving zoals opslagplaatsen in brandbare, giftige of explosieve stoffen of bedrijven die lawaai-, stof- of geurhinder ontwikkelen zijn over het hele plangebied niet toegelaten.

*Toelichting:*

*Verwevenheid is een essentieel kenmerk van een binnenstedelijk gebied. Maar een te grote mix van verschillende functies of een te grote concentratie van één bepaalde*

*functie kan tevens voor conflicten en overlast zorgen. Ook is er een verschil tussen typologieën die niet via de functiebeperkingen kunnen opgevangen worden, zoals het verschil tussen een groot appartementsgebouw en een eensgezinsgebouw. Daarom wordt dit principe toegepast om elke beslissing van functie, typologie en schaal af te wegen tegenover de draagkracht van de omgeving.*

### **2.2.2 ARCHEOLOGISCH PATRIMONIUM**

Elke bouwaanvraag met bodemverstoring wordt afgetoetst aan de aanbevelingen van de stedelijke dienst archeologie over de waarschijnlijkheid van archeologische vondsten op het terrein.

*Toelichting:*

*De binnenstad is een concentratiegebied van archeologisch materiaal en de ontstaansgeschiedenis van de stad bevindt zich onder de oppervlakte. De omgang met archeologisch patrimonium wordt in Vlaanderen decretaal bepaald. Dit voorschrift draagt bij om de bouwheer vroegtijdig eraan te herinneren dat ook het advies van de stedelijke dienst archeologie gevraagd zal worden bij een bouwvergunning met bodemverstoring. De mogelijkheden voor zowel verkennend of preventief onderzoek als voor uitgebreid archeologisch onderzoek (opgravingen) moeten in de planning en uitvoering van zowel nieuwbouw, renovatie als infrastructuurwerken worden voorzien. Meer informatie hierover vindt u terug in de toelichtingsnota.*

### **2.2.3 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.

*Toelichting:*

*Bij elke bouwaanvraag wordt er gekeken op welke manier het laden en lossen wordt georganiseerd in het toekomstige gebouw. Waar zijn de toegangen voor het laden en lossen? Waar kunnen de vrachtwagens parkeren? Gebeurt dit op afgebakende plaatsen op het openbaar domein of wordt dit binnen het gebouw opgevangen? Wordt er gebruik gemaakt van gezamenlijke laad- en losplaatsen?*

### **2.2.4 PUBLIEK DOMEIN**

De aanleg van publiek domein is in alle zones toegelaten, conform de inrichtingsvoorschriften van Artikel 8. De eigendom van het nieuwe openbaar domein dient kosteloos aan de stad overgedragen worden als stedenbouwkundige last bij de stedenbouwkundige aanvraag.

### **2.2.5 ONBEBOUWDE RUIMTE EN TUINEN**

De onbebouwde ruimte en de beplanting van de aanwezige binnenplaatsen en tuinen moeten zorgvuldig bewaard blijven. Bij verbouwingen moet het percentage onbebouwde ruimte/bebouwde ruimte per perceel vergroten of gelijk blijven. Voor nieuwbouw moet een oppervlakte van minimum 15% van de perceelsoppervlakte voorzien worden als onbebouwde ruimte. Uitzonderingen worden enkel toegestaan op hoekpercelen. In deze gevallen wordt de oppervlakte onbebouwde ruimte vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen. De harmonieregel, zoals beschreven in punt 2.1.2 en 2.1.3 kan door de bepaling van de achtergevelbouwlijn meer open ruimte opleggen.

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

*Toelichting:*

*De binnenstad heeft nood aan extra onbebouwde ruimte. Bestaande onbebouwde ruimte en tuinen kunnen niet zomaar bebouwd worden. Het RUP bevestigt hierom ook het statuut van beschermde landschappen.*

### 3 BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

Toelichting:

Samenvattende tabel bestemmingsvoorschriften:

	Bestemming	Functies met eventuele beperkingen								
		woningen	groothandel en bedrijvigheid	Industrie, logistiek en opslag	detailhandel	kantoren en diensten	vrije tijdsvoorzieningen	reca	hotels	gemeenschapsvoorzieningen
Art.1	Zone voor wonen (Wo1)	T	0	0	G	1	G	200G	T	T
		Voorwaarde: Naast wonen, hotel of gemeenschapsfunctie is slechts één functie per gebouw toegelaten								
Art.2	Zone voor wonen (Wo2)	T	0	0	G	500	G	200G	T	T
		Voorwaarde: Min 1/2 van de bruto vloeroppervlakte moet per gebouw wonen, hotel of een gemeenschapsfunctie zijn.								
Art.3	Zone voor wonen (Wo3)	T	0	0	G	1	G	200G	T	T
		Voorwaarde: 1. Min 3/4 van de bruto vloeroppervlakte moet per gebouw wonen, hotel of gemeenschapsfunctie zijn. 2. Min 1/2 van de terreinoppervlakte moet ingenomen worden door niet-overdekte open ruimte.								
Art.4	Zone voor wonen (Wo4)	T	0	0	G	T	T	G	T	T
		Voorwaarde: Min 1/2 van de bruto vloeroppervlakte moet per gebouw wonen, hotel of een gemeenschapsfunctie zijn.								
Art.5	Zone voor centrumfuncties (Ce5)	T	0	0	G	1500	T	G	T	T
Art.6	Zone voor centrumfuncties (Ce6)	T	0	0	G	T	T	1	T	T
Art.7	Zone voor groen (Gr)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Integraal te bewaren niet overdekte open ruimte.								

toegelaten functie

0: niet toegelaten functie

G: toegelaten functie op het gelijkvloers

1: toegelaten functie op 1 bouwlaag

200G: toegelaten functie op het gelijkvloers met een maximum van 200 netto handelsoppervlakte.

500: maximum 500m<sup>2</sup>bruto vloeroppervlakte toegelaten

1500: maximum 1500m<sup>2</sup>bruto vloeroppervlakte toegelaten

## Artikel 1: Zone voor wonen - (Wo1)

### 1.1 BESTEMMING

De volgende functies zijn toegelaten:

- Wonen is toegelaten
- Detailhandel is op het gelijkvloers toegelaten
- Reca is op het gelijkvloers toegelaten met een maximale netto handelsoppervlakte van 200m<sup>2</sup>
- Kantoren en diensten zijn op 1 bouwlaag toegelaten
- Vrije tijdsvoorzieningen zijn op het gelijkvloers toegelaten
- Gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten
- Hotels zijn toegelaten, mits volgende beperking: Bij nieuwbouw en verbouwing met volume-uitbreiding geldt de harmonieregel zoals beschreven in punt [2.1.2](#) voor de bepaling van de gevelbreedte en dus voor de grootte van het hotel en het aantal kamers. Bij verbouwing zonder volumewijziging is het de schaal van het bestaande gebouw dat de grootte van het hotel en het aantal kamers bepaalt. De grootte van het hotel en het aantal kamers kan echter enkel worden toegestaan voor zover ze verenigbaar is met de omgeving zoals beschreven in punt [2.2.1](#).
- Groothandel en bedrijvigheid zijn niet toegelaten
- Industrie, logistiek en opslag zijn niet toegelaten

**Er kan slechts één nevenfunctie (detailhandel, kantoren en diensten, reca, vrijetijdsvoorzieningen) toegelaten worden per gebouw naast de hoofdfunctie (woningen, gemeenschapsvoorziening of hotel).**

*Toelichting:*

*De grootte van een hotel in de woonstraten wordt afhankelijk van de grootte van het bestaande gebouw. In een groter bestaand gebouw kan dus een groter hotel worden ondergebracht voor zover het geen overlast veroorzaakt voor de straat en de buurt. Bij nieuwbouw en een verbouwing met volumewijziging wordt gekeken naar de schaal en grootte van de gebouwen in de omgeving zoals bepaald door de harmonieregel om de gevelbreedte en dus het bouwvolume te bepalen. Ook al is dit toegelaten bouwvolume kleiner dan het bestaande gebouw of perceel. Op deze manier wordt er geen beperking van het aantal kamers opgelegd, wordt renovatie gestimuleerd en wordt de schaal van het gebouw beperkt tot de schaal van de woonzones.*

### 1.2 INRICHTING

De algemene bouwvoorschriften ([2.1](#)) en de algemene stedenbouwkundige voorschriften ([2.2](#)) gelden bij de inrichting van deze bestemmingszone.

### **Artikel 2: Zone voor wonen - (Wo2)**

#### **2.1 BESTEMMING**

De volgende functies zijn toegelaten:

- Wonen is toegelaten
- Detailhandel is op het gelijkvloers toegelaten
- Reca is op het gelijkvloers toegelaten met een maximale netto handelsoppervlakte van 200m<sup>2</sup>
- Kantoren en diensten zijn toegelaten met een maximale bruto vloeroppervlakte van 500m<sup>2</sup>
- Vrije tijdsvoorzieningen zijn op het gelijkvloers toegelaten
- Gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten
- Hotels zijn toegelaten, mits volgende beperking: Bij nieuwbouw en verbouwing met volume-uitbreiding geldt de harmonieregel zoals beschreven in punt [2.1.2](#) voor de bepaling van de gevelbreedte en dus voor de grootte van het hotel en het aantal kamers. Bij verbouwing zonder volumewijziging is het de schaal van het bestaande gebouw dat de grootte van het hotel en het aantal kamers bepaalt. De grootte van het hotel en het aantal kamers kan echter enkel worden toegestaan voor zover ze verenigbaar is met de omgeving zoals beschreven in punt [2.2.1](#).
- Groothandel en bedrijvigheid zijn niet toegelaten
- Industrie, logistiek en opslag zijn niet toegelaten

**Minimum de helft van de bruto vloeroppervlakte moet per gebouw een woonfunctie, gemeenschapsvoorziening of een hotelfunctie hebben.**

#### **2.2 INRICHTING**

De algemene bouwvoorschriften ([2.1](#)) en de algemene stedenbouwkundige voorschriften ([2.2](#)) gelden bij de inrichting van deze bestemmingszone.

### **Artikel 3: Zone voor wonen - (Wo3)**



## 3.1 BESTEMMING

De volgende functies zijn toegelaten:

- Wonen is toegelaten
- Detailhandel is op het gelijkvloers toegelaten
- Reca is op het gelijkvloers toegelaten met een maximale netto handelsoppervlakte van 200m<sup>2</sup>
- Kantoren en diensten zijn op 1 bouwlaag toegelaten
- Vrije tijdsvoorzieningen zijn op het gelijkvloers toegelaten
- Gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten
- Hotels zijn toegelaten, mits volgende beperking: Bij nieuwbouw en verbouwing met volume-uitbreiding geldt de harmonieregel zoals beschreven in punt [2.1.2](#) voor de bepaling van de gevelbreedte en dus voor de grootte van het hotel en het aantal kamers. Bij verbouwing zonder volumewijziging is het de schaal van het bestaande gebouw dat de grootte van het hotel en het aantal kamers bepaalt. De grootte van het hotel en het aantal kamers kan echter enkel worden toegestaan voor zover ze verenigbaar is met de omgeving zoals beschreven in punt [2.2.1](#).
- Groothandel en bedrijvigheid zijn niet toegelaten
- Industrie, logistiek en opslag zijn niet toegelaten

**Minimum driekwart van de bruto vloeroppervlakte van de gezamenlijke bouwlagen moet per gebouw een woonfunctie, gemeenschapsvoorziening of hotelfunctie hebben.**

**Minimum de helft van de terreinoppervlakte moet ingenomen worden door niet-overbouwde open ruimte en tuinen. Deze bepaling primeert boven de algemene stedenbouwkundige voorschriften van punt [2.2.5](#).**

## 3.2 INRICHTING

De algemene bouwvoorschriften ([2.1](#)) en de algemene stedenbouwkundige voorschriften ([2.2](#)) gelden bij de inrichting van deze bestemmingszone.

## Artikel 4: Zone voor wonen - (Wo4)

### 4.1 BESTEMMING

De volgende functies zijn toegelaten:

- Wonen is toegelaten
- Detailhandel is op het gelijkvloers toegelaten
- Reca is op het gelijkvloers toegelaten
- Kantoren en diensten zijn toegelaten
- Vrije tijdsvoorzieningen zijn toegelaten
- Gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten
- Hotels zijn toegelaten
- Groothandel en bedrijvigheid zijn niet toegelaten
- Industrie, logistiek en opslag zijn niet toegelaten

**Minimum de helft van de bruto vloeroppervlakte moet per gebouw een woonfunctie, gemeenschapsvoorziening of hotelfunctie hebben.**

#### **4.2 INRICHTING**

De algemene bouwvoorschriften ([2.1](#)) en de algemene stedenbouwkundige voorschriften ([2.2](#)) gelden bij de inrichting van deze bestemmingszone.

### **Artikel 5: Zone voor centrumfuncties - Publieksgerichte gebouwen (Ce5)**

#### **5.1 BESTEMMING**

De volgende functies zijn toegelaten:

- Wonen is toegelaten
- Detailhandel is op het gelijkvloers toegelaten
- Reca is op het gelijkvloers toegelaten
- Kantoren en diensten zijn toegelaten met een maximale bruto vloeroppervlakte van 1500m<sup>2</sup>
- Vrije tijdsvoorzieningen zijn toegelaten
- Gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten
- Hotels zijn toegelaten
- Groothandel en bedrijvigheid zijn niet toegelaten
- Industrie, logistiek en opslag zijn niet toegelaten

**Deze gebouwen vormen een baken in de stad. Er kunnen aangepaste voorwaarden opgelegd worden op de doorwaadbaarheid en de publieke toegankelijkheid van het gelijkvloers van deze gebouwen.**

### **5.2 INRICHTING**

De algemene bouwvoorschriften ([2.1](#)) en de algemene stedenbouwkundige voorschriften ([2.2](#)) gelden bij de inrichting van deze bestemmingszone.

## **Artikel 6: Zone voor centrumfuncties - Stedelijke functies (Ce6)**

### **6.1 BESTEMMING**

De volgende functies zijn toegelaten:

- Wonen is toegelaten
- Detailhandel is op het gelijkvloers toegelaten
- Reca is op 1 bouwlaag toegelaten
- Kantoren en diensten zijn toegelaten
- Vrije tijdsvoorzieningen zijn toegelaten
- Gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten
- Hotels zijn toegelaten
- Groothandel en bedrijvigheid zijn niet toegelaten
- Industrie, logistiek en opslag zijn niet toegelaten

### **6.2 INRICHTING**

De algemene bouwvoorschriften ([2.1](#)) en de algemene stedenbouwkundige voorschriften ([2.2](#)) gelden bij de inrichting van deze bestemmingszone.

## **Artikel 7: Zone voor groen - (Gr)**

### **7.1 BESTEMMING**

De volgende functies zijn toegelaten:

- open ruimte

- tuinen
- zitbanken
- speeltuigen met een natuurlijk karakter

### **7.2 INRICHTING**

Integraal te bewaren open en groene ruimte. Bovengrondse en ondergrondse constructies zijn niet toegelaten in deze zone, behalve zitbanken en speeltuigen met een natuurlijk karakter. Er zijn geen verhardingen toegelaten, behalve de minimale verhardingen nodig voor de toegangen van de gebouwen en het gebruik van de speelinrichting. Deze minimale verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Er wordt geen afdak en opslagplaats toegelaten, behalve de bestaande afdaken en opslagplaatsen die een waardevol karakter hebben en om bouwhistorische redenen bewaard dienen te blijven.

## **0Artikel 8: Zone voor publiek domein - (Pu)**

### **Artikel 8: Zone voor publiek domein - (Pu)**

#### **8.1 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;
- de beleving van de omliggende publieke ruimte versterken en;
- het openbaar nut dienen.

#### **8.2 INRICHTING**

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

## **Artikel 9: Overdruk - Detailhandel (dh)**

### **9.1 BESTEMMING**

Bovenop de functies die toegelaten zijn in de specifieke bestemmingszones geldt:

- detailhandel is toegelaten op het gelijkvloers, in de kelder en op de eerste verdieping
- indien de overdruk detailhandel en de zone voor centrumfuncties - stedelijke functies (Ce6) samenvallen, is detailhandel toegelaten in heel het gebouw.

### **9.2 INRICHTING**

De detailhandelszaak en haar etalages dienen op de verdiepingen gericht te worden naar de kant van de winkelstraat (de kant van de overdruk).

## **Artikel 10: Overdruk - Reca (r)**

### **10.1 BESTEMMING**

Bovenop de functies die toegelaten zijn in de specifieke bestemmingszones geldt:

- reca is toegelaten op het gelijkvloers, in de kelder en op de eerste verdieping
- Feestzalen en lokalen met dansgelegenheden zijn toegelaten met een maximum van 750m<sup>2</sup> netto handelsoppervlakte
- indien de overdruk reca en de zone voor centrumfuncties - stedelijke functies (Ce6) samenvallen, is reca toegelaten in heel het gebouw

## **Artikel 11: Overdruk - Voorkooprecht**

Binnen de in overdruk aangeduide zones is het voorkooprecht van toepassing voor 15 jaar. Het voorkooprecht wordt toegekend aan, volgens de volgende prioriteit:

1. Vlaams Gewest
2. stad Antwerpen

## 4 TERMINOLOGIE

### **afdak**

Dak tegen een muur of gebouw, aangebracht boven een open ruimte.

### **balkon**

Uitkregend terras.

### **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, herkenbaarheid, herbergzaamheid, enz.).

### **bergplaats**

Ruimte waar iets wordt opgeborgen, bewaard, met uitsluiting van enig bedrijf.

### **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.

### **bodemverstoring**

Elke ingreep in de bodem.

### **bouwblok**

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.

### **bouwhoogte**

Hoogte gemeten vanaf het maaiveld 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.

### **bouwschil**

De geïntegreerde onderdelen die de binnenruimte van een gebouw scheiden van de buitenwereld.

### **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 begrenzendende 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 m<sup>2</sup>;
- hier en daar aan de buitenzijde van het gebouw voorkomende nissen, groter dan 0,5 m<sup>2</sup>;
- hier en daar uitwendige vrijstaande kolommen kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup>;
- schalmgaten en vides groter dan 4 m<sup>2</sup>;
- 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;
- open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw.

### **buitenruimte**

Onbebouwde, toegankelijke, bovengrondse, niet-overdekte ruimte.

### **buurtparking**

Overdekte autostalling voor bewoners en werknemers die op wandelafstand wonen of werken.

**café**

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

**CHE-gebied**

Woongebied met een grote concentratie gebouwen van culturele, historische en/of esthetische waarde.

**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.

**cultuurhistorische waarde**

Waarde die kan worden toegekend aan een object, gebouw, terrein of structuur op basis van zijn sociaal-historische, geschiedkundige, architectuurhistorische, (steden)bouwhistorische, archeologische of historisch-geografische karakteristieken.

**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**

Verrichtingen die gewoonlijk tegen vergoeding geschieden. De diensten omvatten met name werkzaamheden:

1. van commerciële aard;
2. van de vrije beroepen;
3. van het ambacht.

**functie**



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

### **hoofdfunctie**

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

### **nevenfunctie**

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

De specifieke beperkingen van de nevenfuncties moeten samen met de nevenfuncties vermeld worden.

### **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.

### **eengezinsgebouw (huis)**

Gebouw bestaande uit één zelfstandige woning, waarbij de woning samenvalt met het volledige gebouw.

### **meergezinsgebouw**

Gebouw waarin minimum twee woningen zijn ondergebracht.

### **gebouwbonden parkeerplaats**

Parkeerplaatsen die, naargelang de oppervlakte en de functies van een gebouw, voor de gebruikers en bewoners ervan worden voorzien.

### **gelijkvloers**

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

### **gemeenschapsvoorziening**

Niet-commerciële voorzieningen van een publiekrechtelijke partij en/of instelling(en) die het algemeen nut dienen en geen winstbejag nastreven. Kantoren van een publiekrechtelijke partij worden niet tot gemeenschapsvoorzieningen gerekend, maar tot de functie kantoren.

### **gevel**

Buitenmuur van een gebouw.

### **voorgevel**

Gevel palend aan de openbare weg.

### **achtergevel**

Gevel niet palend aan de openbare weg.

### **gevelgeleding**

Onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, materiaalgebruik, verspringingen of andere gevelkenmerken of -detaileringen.

### **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.

### **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.

### **harmonie**

Overeenstemming van vormen en kleuren.

### **herbouwen**

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

### **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 accommodaties voor ten minste tien personen beschikt. Kleinere toeristische logies vallen onder de functie wonen.

### **insprong**

Terugspringend bouwdeel ten opzichte van het gevelvlak of dakvlak.

### **instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit**

Werken die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door ingrepen die betrekking hebben op constructieve elementen (dakgebinten, buitenmuren of draagstructuur).

**kantoor**

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

**kelder**

Ruimte die volledig of gedeeltelijk onder het maaiveld ligt tussen de fundering en het gelijkvloers.

**kroonlijst**

Horizontale gevelbeëindiging.

**kroonlijsthoogte**

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

**loggia**

Inpandig terras.

**maaiveld**

Het afgewerkte bouwterrein.

**mansardedak**

Dak met steile ondervlakken en licht hellende bovenzakken, gebroken kap.

Toelichting: Mansardedak is gedefinieerd volgens "Janse: Houten kappen, 320. In: Haslinghuis, E.J.; Janse, H.: Bouwkundige termen. Verklarend woordenboek van de westerse architectuur- en bouw-historie. Primavera Pers, Leiden, 2005, p. 318."

**netto handelsoppervlakte**

De oppervlakte van een handelszaak, uitgezonderd de opslagruimten, de bureelruimten 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.

**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.

**perceel**

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

### **privaatrechtelijke partij**

Alle rechtspersonen die geen publiekrechtelijke partij zijn.

### **publiek domein**

Ruimte, die voor iedereen toegankelijk is.

### **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.

### **restaurant**

Handelszaak waar hoofdzakelijk maaltijden worden verkocht om ter plaatse te worden genuttigd.

### **rotatieparking**

Geheel van parkeerplaatsen dat, eventueel tegen betaling, voor iedereen toegankelijk is voor de tijdelijke stalling van wagens.

### **technische installaties**

installaties of zelfstandige onderdelen ervan, met uitzondering van schouwen, die voldoen aan de drie volgende voorwaarden:

- de installatie moet vast verbonden zijn aan het gebouw;
- het opstellen van de installatie moet nauw verweven zijn met de bouwkundige werkzaamheden;
- 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).

**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.

**uitsprong**

Vooruitstekend bouwdeel ten opzichte van het gevelvlak of dakvlak.

**verbouwen**

Wijzigingen 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 60% van de bestaande buitenmuren blijven staan.

**verdieping**

Bouwlaag boven het gelijkvloers.

**verdiepingshoogte**

Hoogteverschil tussen de vloerplaat van de betreffende bouwlaag en de vloerplaat van de bouwlaag die zich erboven bevindt. Handboek RUP Stad Antwerpen | 101

**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.

### **vrije tijdsvoorziening**

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

### **woning**

Ruimte, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk gezin.

### **zelfstandige woning**

Woning waarin alle volgende voorzieningen aanwezig zijn:

- 1. WC;
- 2. bad of douche;
- 3. kookgelegenheden;
- 4. woongegelegenheid;
- 5. slaapgelegenheid.

### **zolder**

Ruimte, gelegen tussen de bovenste bouwlaag en de bedaking van een gebouw.



