



# RUP Rijnkaai

Stedenbouwkundige voorschriften

november 2018

**COLOFON**

**Projectregisseur** AG Vespa  
Wannes De Vleeschauwer  
Nancy Meijsmans

**Regisseur stadsprojecten** Filip Smits

**Directeur Ruimte** Katlijn Van der Veken

**Secretariaat** Stadsontwikkeling, afdeling Ruimte  
Den Bell, Francis wellesplein 1, 2018 Antwerpen  
Tel +32 3 338 23 81  
[ruimtelijkeplanning@stad.antwerpen.be](mailto:ruimtelijkeplanning@stad.antwerpen.be)

**Extern projectteam** SWECO  
Raïssa Bratkowski  
Kristien Mariën  
Els Cremers

## INHOUDSOPGAVE

1	ALGEMENE VOORSCHRIFTEN .....	4
2	BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN .....	6
	Artikel 1. Zone voor publiek domein (Pu) .....	6
	Artikel 2. Zone voor Centrumfuncties (Ce) .....	9
	Artikel 3. Zone voor water (Wa) .....	11
	Artikel 4. Onroerend erfgoed (in overdruk) .....	12
	Artikel 5. Beperking aantal bouwlagen en bouwhoogte (in overdruk) .....	13
	Artikel 6. Voorbouwlijn (in overdruk) .....	14
3	TERMINOLOGIE.....	15

# 1 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

## 1.1 Afstemming categorieën van gebiedsaanduiding

In volgende tabel wordt aangegeven onder welke categorie de bestemmingszones van voorliggend RUP resorteren.

Categorieën Vlaams gewest	Bestemmingszones stad Antwerpen
Categorie 2. Bedrijvigheid	Art 2. zone voor centrumfuncties (Ce)
Categorie 8. Lijninfrastructuur	Art 1. zone voor publiek domein (Pu)
Categorie 8. Lijninfrastructuur	Art 3. zone voor water (Wa)

## 1.2 Duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen

De inrichting moet gericht zijn op het optimaliseren van het stadsklimaat en het waarborgen van een goed verblijfscomfort (windcomfort en beheersing van hittestress) van de open ruimte.

De inrichting van het plangebied moet voldoen aan het principe ‘zuinig ruimtegebruik’ en afgestemd zijn op wijzigend gebruik in de toekomst. De draagstructuur van gebouwen en bovengrondse constructies moet erop voorzien worden om flexibel ingevuld te kunnen worden in die zin dat de verdiepingshoogte afgestemd moet zijn op de verschillende functionele invullingen.

De opbouw en afwerking van gebouwen en overige constructies moet duurzaam en degelijk zijn. De architectuur van de gebouwen en constructies moet een hoge beeldkwaliteit hebben. Het gebruik van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen is verplicht.

## 1.3 Werken van algemeen belang

De aanleg van nutsleidingen, noodzakelijke infrastructuur van openbaar nut en/of de oprichting van noodzakelijke constructies van openbaar nut wordt overal binnen het plangebied toegestaan. De noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen worden aangetoond en moet verantwoord worden bij de vergunningsaanvraag.

De inplanting, het uitzicht en het volume moet afgestemd zijn op de inrichtingsvoorschriften van de betreffende zone. De realisatie van werken van algemeen belang mag de bestemming van de betreffende zone niet hinderen.

## 1.4 Globale inrichtingsvisie

Alle ingrepen moeten kaderen in een inrichtingsvisie voor het volledige plangebied, met aandacht voor architecturale en landschappelijke kwaliteit, gebruikswaarde, belevingswaarde, ecologische waarde, veiligheid en toegankelijkheid.

Bij vergunningsaanvragen wordt deze visie in de vorm van een inrichtingsstudie toegelicht. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het plangebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het plangebied.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig overgemaakt aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie, een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

### **1.5 Integratie van de waterkering**

Ingrepen in functie van waterkering moeten afgestemd zijn op de inrichting van het openbaar domein en de architectuur van de gebouwen in het plangebied. De waterkering moet op een kwalitatieve manier geïntegreerd worden in de gebouwen en/of de aanleg van het openbaar domein.

### **1.6 Maaiveld en ondergrondse constructies**

Wijziging van het maaiveld is toegestaan evenals aanleg van ondergrondse constructies in zoverre deze ingrepen geen negatieve gevolgen hebben op de veiligheid (overstromingsgevaar) en op de waterhuishouding (verdroging in de omgeving door daling grondwaterpeil en wateroverlast ten gevolge van belemmering grondwaterstromen en stuwing) en in zoverre de erfgoedwaarde van het onroerend erfgoed niet negatief wordt beïnvloed.

Een eventuele ophoging van het maaiveld mag de relatie tussen het stadscentrum en de Schelde niet belemmeren en mag geenszins resulteren in barrièrewerking.

Het niveau van het maaiveld mag maximaal 9,25 m TAW bedragen. Binnen een zone van 10 meter rond de gebouwen, wordt geen maximum opgelegd en kan het maaiveld opgehoogd worden in zoverre nodig om aan te sluiten op het binnenvloerpeil.

Overgangen naar lagere of hogere delen moet op een kwalitatieve manier opgevangen worden.

Bij realisatie van ondergrondse bouwvolumes ten noorden van het bastion Kattenberg/Sint-Laureis moet de bastionmuur als erfgoedrelict geïntegreerd worden in het ontwerp en maximaal geëxposeerd worden.

### **1.7 Stabiliteit en integriteit**

Werken en handelingen mogen de stabiliteit en de integriteit van volgende gebouwen en andere constructies geenszins negatief beïnvloeden :

- de kaaimuur;
- de waterkering;
- het onroerend erfgoed, zoals bepaald in artikel 4.

## 2 BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

### Artikel 1. Zone voor publiek domein (Pu)

#### 1.1 Bestemming

De zone is bestemd voor publiek domein in de vorm van groene en/of verharde ruimte met verblijfskarakter in open lucht, wegenis, infrastructuur voor openbaar vervoer, langzaam verkeersvoorzieningen en parkeren.

In groene en/of verharde ruimte met verblijfskarakter in open lucht zijn recreatieve activiteiten, socio-culturele activiteiten toegelaten evenals sport en spel.

#### 1.2 Inrichting

##### 1.2.1 Algemeen

Alle werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg en het onderhoud van het publiek domein met inbegrip van maatregelen in functie van waterkering en evenementen.

Bij de inrichting van de zone voor publiek domein moet zowel rekening worden gehouden met de verkeersfunctie als met de gewenste verblijfskwaliteit, gewenste landschappelijke kwaliteit en de ecologische (verbindings)functie van het gebied.

##### 1.2.2 Inrichting buitenruimte

De niet-bebouwde delen inclusief de ruimte boven ondergrondse constructies en daken groter dan 100 m<sup>2</sup> moeten aangewend worden voor de realisatie van publieke buitenruimte met verblijfskarakter.

De zone dient ingericht te worden als één stedelijke open ruimte. De zone bestaat uit de 'Kaaivlakte' en de 'Kaaiweg'.

De Kaaivlakte dient als een kwalitatieve en toegankelijke publieke ruimte ingericht te worden. Behoud en versterking van de relatie binnenstad – Schelde staat hierbij centraal en het behoud van het publieke karakter van de Scheldekaaien is essentieel. De inrichting van de publieke ruimte aan de stadszijde moet de onderlinge samenhang tussen de verschillende historisch waardevolle gebouwen en objecten versterken. Aan waterszijde moet de inrichting bijdragen tot de publieke beleving van de Scheldekaaien. Essentieel is afstemming van de inrichting op gebouwen en constructies met erfgoedwaarde. Langs de Blauwe steen moet minstens een zone van 10 meter te allen tijde obstakelvrij zijn in functie van dienstverkeer en wandelaars.

De kaaiweg dient ingericht te worden in functie van de verbindende en erfopsluitende rol van de straat en afgestemd te zijn op de verschillende weggebruikers.

Voor langzaamverkeersinfrastructuur (voetpad/fietspad/schrikstrook) moet in het profiel van de kaaiweg aan de zijde van de Schelde minstens een strook van 10 meter gevrijwaard worden van bebouwing of andere obstakels. Groenvoorzieningen kunnen wel geïntegreerd worden in deze zone.

### 1.2.3 Gebouwen en constructies

Uitsluitend vaste of verplaatsbare constructies die het publieke functioneren van de ruimte ondersteunen, een parkeergebouw en/of noodzakelijke stijpunten van en naar een eventuele ondergrondse parking, zijn toegestaan.

De inplanting en het voorkomen van de vaste of verplaatsbare constructies moet in harmonie zijn met de aanleg van de zone en afgestemd zijn op (het ensemble van) de gebouwen en constructies met erfgoedwaarde in het plangebied. Vaste constructies zijn enkel toegelaten op voldoende afstand van de historisch waardevolle gebouwen en constructies. In de bouwkaders Hangar 26/27 en Hangar 29 (artikel 2. Zone voor Centrumfuncties), zijn geen gebouwen of constructies toegelaten andere dan gespecificeerd in art. 2 Zone voor centrumfuncties

De voorbouwlijn (zoals aangeduid op het grafisch plan) dient te allen tijde gerespecteerd te worden.

Slechts 1 bovengrondse bouwlaag ten aanzien van het maaiveld (toestand bij in werkingtreding RUP) is toegestaan en de bouwhoogte is beperkt tot maximaal 9,25 TAW.

De draagkracht van ondergrondse constructies onder de kaaivlakte dient afgestemd te zijn op het gebruik van de kaaivlakte als publieke ruimte, evenementen en toegankelijkheid voor gemotoriseerd verkeer (nooddiensten, onderhoudsvoertuigen, laad- en losverkeer en dienstverkeer in functie van nautische activiteiten). De gronddekking boven de kaaivlakte moet kwalitatieve inrichting van het openbaar domein toelaten. Ter plaatse van (geplande) hoogstammige bomen, moet de gronddekking minstens 1,5 meter bedragen.

De draagkracht van ondergrondse constructies onder de Kaaiweg moet afgestemd zijn op de toegankelijkheid van het openbaar domein over de volledige breedte voor gemotoriseerd verkeer inclusief uitzonderlijk transport, tram en onderhoudsvoertuigen. De gronddekking boven de Kaaiweg moet leidingen en de groei van hoogstammige bomen toelaten behalve boven in- en uitritten waar dit technisch niet mogelijk is.

Toegangen zowel voor gemotoriseerd verkeer als voor voetgangers en fietsers tot een ondergrondse parking moeten geïntegreerd worden in de aanleg van de zone.

### 1.2.4 Ontsluiting gebied en erftoegangen

#### 1.2.4.1 Kaaiweg

De verbinding tussen Tavernierkaai en Kattendijkbrug is te behouden.

Het profiel van de verbinding moet naadloos aansluiten op het profiel van Kattendijkbrug en Tavernierkaai in functie van de leesbaarheid en verkeersveiligheid.

#### 1.2.4.2 Erftoegangen

De Scheldekaairand moet te allen tijde bereikbaar zijn voor nooddiensten en dienstverkeer in functie van de waterweg.

Ontsluiting van de Kaaivlakte inclusief gebouwen moet zodanig georganiseerd worden dat het aantal aantakkingen op de Kaaiweg beperkt wordt tot het strikt noodzakelijke. De locatie en inrichting van de toegangen moet gericht zijn op het beperken van

potentiele conflictsituaties met dwarsend verkeer (langzaam verkeer, gemotoriseerd verkeer en/of openbaar vervoer) en op het minimaal belemmeren van de doorstroming van het verkeer (langzaam verkeer, gemotoriseerd verkeer en/of openbaar vervoer) op de Kaaiweg.

De primaire ontsluiting van het plangebied dient te gebeuren ter hoogte van het kruispunt Kaaiweg x Londen/Amsterdamstraat.

In functie van spreiding van de verkeersbelasting, is een secundaire ontsluiting ten noorden van het kruispunt Kaaiweg x Londen/Amsterdamstraat toegestaan.

Ontsluiting van de ondergrondse parking voor gemotoriseerd verkeer moet zodanig georganiseerd worden dat barrièrewerking en potentiele conflictsituaties met dwarsend verkeer (langzaam verkeer, gemotoriseerd verkeer en/of openbaar vervoer) tot het minimum beperkt wordt en dat de doorstroming van het verkeer (langzaam verkeer, gemotoriseerd verkeer en/of openbaar vervoer) minimaal belemmerd wordt.

Voor langzaam verkeer is het aantal toegangen onbeperkt.

### 1.2.5 Parkeren

Parkeerplaatsen mogen ondergronds, onder verhoogd maaiveld, op het maaiveld of in een gebouw worden ingericht.

Parkeerplaatsen op het maaiveld is te beschouwen als overgangsmaatregel en mag niet worden gecombineerd met een parkeergebouw, een ondergrondse parking of een parking onder verhoogd maaiveld.

Parkeerplaatsen op het maaiveld en de aanleg van laad- en loszones zijn enkel toegelaten in zoverre zij het openbaar domein niet domineren en de toegankelijkheid van de Kaaivlakte niet belemmeren.



## Artikel 2. Zone voor Centrumfuncties (Ce)

### 2.1 Bestemming

De zone is bestemd voor kantoren, diensten, horeca, gemeenschapsvoorzieningen, vrijetijdsvoorzieningen, **socio-culturele voorzieningen** en groene en/of verharde ruimte als hoofdfuncties en detailhandel en parkeren als nevenfuncties.

**Van het bovengronds bouwvolume mag maximaal 25% van de bvo worden ingenomen door nevenfuncties.**

In functie van de uitbouw van een stedelijke plint mogen in de plint uitsluitend functies worden gehuisvest die bijdragen aan de levendigheid en zijn de mogelijkheden beperkt tot horeca, gemeenschapsvoorzieningen, vrijetijdsvoorzieningen en detailhandel.

Voor het bijkomend losstaand gebouw in het bouwkader van Hangar 29 (zoals aangeduid op het grafisch plan) geldt dat ook op de bovenste verdieping eveneens uitsluitend functies mogen worden gehuisvest die bijdragen aan de levendigheid en dat de mogelijkheden beperkt zijn tot horeca, gemeenschapsvoorzieningen, vrijetijdsvoorzieningen en detailhandel.

Wonen is niet toegelaten met uitzondering van één conciërgewoning per gebouw. Een conciërgewoning moet in volume ondergeschikt blijven aan de hoofd- en nevenfuncties in desbetreffend gebouw. Het verbod op wonen impliceert dat ook studentenlogies, rust- en verzorgingstehuizen, serviceflats en andere vormen van wonen uitgesloten worden onafgezien of de bewoners er gedomicilieerd zijn of niet.

### 2.2 Inrichting

#### 2.2.1 Inrichting buitenruimte

Voor de niet-bebouwde delen en de daken van ondergrondse constructies gelden de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 1. Zone voor Publiek domein.

#### 2.2.2 Gebouwen en constructies

Behoud van de bestaande hangars wordt opgelegd. In geval van vernieling door overmacht, mag hetzelfde bouwvolume (aantal m<sup>3</sup>) opnieuw gerealiseerd worden binnen betreffend bouwkader mits aan de hoogtebeperking van 19 meter wordt voldaan en in de architectuur de gewenste visie voor het plangebied wordt doorvertaald.

**Aanpassingen binnen het bestaande volume, inclusief realisatie van bijkomende vloeroppervlakte, zijn toegestaan in zoverre de identiteit van het gebouw bewaard blijft. Ingrepen in functie van het openwerken van de gevels zijn verplicht voor wat betreft de delen van de hangars die aansluiten op het maaiveld. Deze verplichting geldt niet indien dit de integratie van de waterkering belemmert.** Om de link tussen de stad en de Schelde te versterken moet elke hangar daarenboven voorzien worden van minstens één doorsteek voor langzaam verkeer. De locatie, maatgeving en inrichting van deze doorsteken moet passage aantrekkelijk maken.

Aanpassingen i.f.v. de realisatie van een waterkering zijn mogelijk maar moeten eveneens afgestemd zijn op de identiteit van het gebouw.

In aanvulling op de te behouden gebouwen met een historische waarde, zoals aangeduid op het grafisch plan, zijn uitbreidingsmogelijkheden en een bijkomend bouwvolume toegelaten in de zone.

Er wordt beperkte uitbreiding van de bestaande hangars aan de oostzijde in functie van de relatie met de stad (levendige plint) en ontsluiting van de gebouwen toegestaan.

Hangar 26/27 kan worden uitgebreid met een kopvolume aan weerszijden. De bouwhoogte van dit accent bedraagt voor de noordelijke kop max. 22 meter en de zuidelijke kop 19 meter. De vloeroppervlakte van deze hoogteaccenten en van de oostelijke uitbreiding van de bestaande hangar wordt beperkt. Het bijkomende bouwvolume voor een oostelijke uitbreiding van de bestaande havenloods is beperkt tot 1600 m<sup>2</sup> bbvo.

De hoogteaccenten zijn in totaal beperkt tot 3700 m<sup>2</sup> bbvo.

In het bouwkader van Hangar 29 (zoals aangeduid op het grafisch plan) wordt een bijkomend bouwvolume van maximum 19.800 m<sup>3</sup> toegelaten met een maximale terreinoppervlakte van 900m<sup>2</sup> en een maximale hoogte van 22 meter. Het betreft een op zich zelf staand bouwvolume, al dan niet verbonden met Hangar 29, waarvan de verschijningsvorm en de inplanting moet afgestemd zijn op de bestaande havenloods. In geval van een verbinding tussen het bijkomend bouwvolume en Hangar 29, moet de architecturale uitwerking van de connectie op een kwalitatieve manier gebeuren, moeten beide volumes op zichzelf herkenbaar blijven en mag de publieke toegankelijkheid van de kaaien niet worden gehypothekeerd.

Het breed perspectief naar de Schelde vanuit de toren van het Red Star Linemuseum moet gevrijwaard blijven. Dit impliceert dat minstens het zicht op de Scheldebocht tussen Sint-Anneke plage en de Hogere Zeevaartschool niet verstoord mag worden. Dit nieuwbouwvolume moet alzijdig worden ontworpen en de inrichting van het dak ervan moet bijdragen aan de gewenste levendigheid van de Scheldekaaien en het plangebied in het bijzonder.

Het bijkomend bouwvolume voor een oostelijke uitbreiding van de bestaande hangar is beperkt tot 900 m<sup>2</sup> bbvo.

Ondergrondse constructies buiten de footprint van de gebouwen, zijn enkel toegestaan in zoverre ze volledig onder het maaiveldpeil van de toestand bij in werking treding van dit RUP worden gerealiseerd. In – en uitritten van ondergrondse constructies moeten volledig in pandig worden gerealiseerd.

### **Artikel 3. Zone voor water (Wa)**

Dit gebied is bestemd voor waterweginfrastructuur en aanhorigheden.

In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van waterweginfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

#### Artikel 4. Onroerend erfgoed (in overdruk)

Het behoud van elementen met onroerend erfgoedwaarde staat voorop. Alle aanpassingen, zowel structurele als niet structurele aanpassingen, moeten aan deze verplichting voldoen, onverminderd de toepassing van sectorale regelgeving.

Beschermd erfgoed dient integraal bewaard te blijven. Ingrepen in het plangebied mogen de erfgoedwaarde ervan niet aantasten.

Het betreft :

- de beschermde havensporen en havenkranen;
- de Blauwe steen.

Volgende historisch waardevolle gebouwen en constructies moeten behouden blijven :

- Hangar 26 – 27 (op het grafisch plan aangeduid als nummer 1) : te behouden maar aanpassingen in functie van verblijfskwaliteit en duurzaamheid zijn toegelaten in zoverre de kenmerkende en identiteitsbepalende aspecten behouden blijven;
- Hangar 29 (op het grafisch plan aangeduid als nummer 2) : te behouden maar aanpassingen in functie van verblijfskwaliteit en duurzaamheid zijn toegelaten in zoverre de kenmerkende en identiteitsbepalende aspecten behouden blijven;
- de twee aanmeerpalen van Red Star Line daterend van 1923 (op het grafisch plan indicatief aangeduid als nummer 3) : te integreren in de aanleg van het publiek domein;
- de atoomschuilkelder onder het afdak van Hangar 29 (op het grafisch plan indicatief aangeduid als nummer 4) : te integreren in hangar 29;
- restanten 16de-eeuwse kaaimuur, 16de-eeuwse bewoning achter de kaaimuur en bastion Kattenberg / Sint-Laureis (op het grafisch plan indicatief aangeduid als nummer 5) : in situ te bewaren.

In geval van schade of vernieling, mag heropbouw enkel naar gelijk model.

Voor de atoomschuilkelder gelegen in het bouwkader Hangar 26/27 wordt in eerste instantie behoud opgelegd. Bij uitbreiding van Hangar 26/27 moet de atoomschuilkelder zinvol geïntegreerd worden in de uitbreiding tenzij de doelstellingen van het RUP door afbraak beter gerealiseerd kunnen worden. In dat geval dient de afbraak beargumenteerd te worden en moet een gedocumenteerd dossier over de atoomschuilkelder worden opgemaakt.

**Artikel 5. Beperking aantal bouwlagen en bouwhoogte (in overdruk)**

In de op het grafisch plan aangeduide strook geldt dat bouwhoogte beperkt is tot de kroonlijsthoogte van de oorspronkelijke hangar. Bijkomend geldt dat slechts één bouwlaag is toegestaan.

Deze strook heeft een diepte van 6 meter te meten van de gevel van de bestaande en te behouden hangars.

## **Artikel 6. Voorbouwlijn (in overdruk)**

Op het grafisch plan zijn 2 voorbouwlijnen in overdruk aangeduid.

In de zone voor publiek domein (art. 1) bepaalt de op het grafisch plan aangeduide lijn de voorbouwlijn van eventuele gebouwen ten opzichte van de kademuur. Tussen de voorbouwlijn en de kademuur zijn (delen van) gebouwen niet toegelaten.

In de zone voor centrumfuncties (art.2) bepaalt de op het grafisch plan aangeduide lijn de uiterste voorbouwlijn ten opzichte van de kaaiweg. De aanduiding van de voorbouwlijn garandeert dat een breedte van minstens 10 meter beschikbaar is voor langzaam verkeersvoorzieningen (voetpad / fietspad / eventuele noodzakelijke schikstrook). De beperking in bouwmogelijkheden geldt voor de eerste 4 meter hoogte gemeten op het maaiveld (peil van de langzaam verkeersvoorzieningen ter plaatse).

## 3 TERMINOLOGIE

### **Afgraven**

Het wegnemen van een laag grond.

### **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.).

### **Blauwe Steen**

Rand van de kaaimuur.

### **Bouwdiepte**

Afstand vanaf de bouwlijn waarover de gehele diepte gebouwd mag worden, inclusief afdaken en uitbouwen, exclusief gelijkvloerse terrassen.

### **Bouwhoogte**

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

Liftschachten en technische installaties worden niet als ondergeschikt bouwonderdeel beschouwd en moeten vervat worden in de maximaal toegelaten bouwhoogte.

### **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.

### **Brutobovengrondse vloeroppervlakte (bbvo)**

Zie Vloeroppervlakte.

### **Bruto-vloeroppervlakte (bvo)**

Zie Vloeroppervlakte.

### **Buitenruimte**

Onbebouwde, toegankelijke, bovengrondse, niet-overdekte ruimte.

### **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.

### **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:

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

### **Duurzaam materiaal**

Bouwfysisch verantwoord en bestendig materiaal, waarbij gestreefd wordt naar het toepassen van het principe van de “trias ecologica (een beslissingskader waarbij het gaat om drie opeenvolgende stappen in volgorde te doorlopen met het oog op een optimaal ‘duurzaam’ effect)”:

1. het voorkomen van onnodig materiaalgebruik
2. gebruik van gezonde en milieuvriendelijke materialen uit onuitputtelijke grondstoffen
3. het gebruik van materialen uit eindige grondstoffen die goed scoren op vlak van milieu en gezondheid

### **Functie**

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



a) **Hoofdfuncities:** alle funcities, onbeperkt toegelaten op een bepaald perceel of in een bepaald gebied.

b) **Nevenfuncities:** alle funcities, beperkt toegelaten op een bepaald perceel of in een bepaald gebied.

## **Gebouw**

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

## **Gelijkvloers**

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

## **Gemeenschapsvoorziening**

Voorzieningen die in functie staan van zorg, welzijn, cultuur, educatie en maatschappelijke dienstverlening. Voor de invulling van het begrip staat dienstverlening aan de gemeenschap centraal.

## **Gevel**

Buitenmuur van een gebouw.

## **Handel**

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

## **Herbouwen**

Een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

## **Hoofdzakelijk vergund**

Een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:

a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft,

b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.

## **Horeca**

Verzamelnaam voor cafés, restaurants, hotels en andere kamergelateerde toeristische logies.

## **Hotel**

Toeristische logies die over ten minste vier kamers en/of accomodaties voor ten minste tien personen beschikt en een hotelvergunning bezit.

## **Inrichten**

Ordenen via voorschriften die de ruimtelijke voorwaarden creëren voor een goede ontwikkeling van de functies en activiteiten die in een bepaald gebied toegelaten zijn.

## **Kaaivlakte**

De ruimte tussen de Kaaiweg en de Schelde.

## **Kaaiweg**

Het geheel van d'Herbouvillekaai, Ledeganckkaai, Cockerillkaai, Sint-Michielskaai, Plantinkaai, Jordaenskaai en Rijnkaai.

## **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.

## **Maaiveld:**

Het afgewerkte bouwterrein.

## **Netto-vloeroppervlakte (bvo)**

Zie Vloeroppervlakte.

## **Nieuwbouw**

Als nieuwbouw worden beschouwd ofwel een volledig nieuw op te richten gebouw, ofwel een gebouw waaraan een verbouwing is uitgevoerd waarbij meer dan 40% van de buitenmuren zijn gesloopt. Ook een uitbreiding die

groter is dan de helft van de bestaande oppervlakte wordt beschouwd als nieuwbouw.

### **Nutsvoorziening**

De elektriciteitsvoorziening, infrastructuur voor zuivering van afvalwater, infrastructuur voor verwerking van afval, gasvoorziening, watervoorziening, communicatie-infrastructuur en infrastructuur voor collectieve warmtevoorziening en/of koeling.

### **Ondergrondse werken**

Uitgravingen en afgravingen.

### **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 (adj)**

Publiek toegankelijk en eigendom van een overheid.

### **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

### **Openbare weg**

Elke weg die openstaat voor het openbaar verkeer

### **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.

### **Plint**

De bouwlaag die aansluit op het maaiveld en in contact staat met de publieke ruimte.

### **Publiek (adj)**

Voor iedereen toegankelijk.

### **Publiek domein**

Ruimte, die voor iedereen toegankelijk is.

### **Renoveren**

Een gebouw of andere constructie in goede staat herstellen en vernieuwen zonder het volume of de verschijningsvorm te wijzigen noch over te gaan tot herbouw.

### **Rooilijn**

Huidige of toekomstige scheidslijn tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen, vastgelegd middels een rooilijnplan. Zij heeft tot taak de openbare weg op een bepaalde breedte te handhaven of te brengen.

### **Socio-culturele voorziening**

Ruimte waar in hoofdzaak evenementen van sociale en/of culturele aard, zoals evenementen en congressen, worden aangeboden. Hieronder vallen zowel concertzalen, musea, evenementenhallen en bioscopen.

### **Stijgpunt**

Voorziening waardoor voetgangers een hoogteverschil kunnen overwinnen. Stijgpunten kunnen als trap, roltrap of lift zijn uitgevoerd.

### **Straatbeeld**

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

### **TAW (Tweede Algemene Waterpassing)**

De referentiehoogte waartegenover hoogtemetingen in België worden uitgevoerd.

### **Terrein**

Door kadastrale of andere grenzen bepaald stuk grond.

### **Toegelaten bouwvolume**

Theoretisch volume waarbinnen een gebouw zich moet bevinden.

### **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.

### **Uitgraving**

Grond verwijderen in functie van de realisatie van een bouwput.

### **Verblijfsruimte**

Ruimte voor het verblijven van mensen. Hieronder vallen, zonder limitatief te zijn: leefruimtes, slaapkamers, kamers, kantoor/bureelruimtes en onderwijslokalen. Enkele voorbeelden van ruimtes die hier niet onder vallen: badkamers, toiletten, handelszaken, restaurants, cafés, ruimtes voor industrie en ambacht, bergplaatsen.

### **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 60% van de bestaande buitenmuren moeten blijven staan.

### **Verdieping**

Bouwlaag boven het gelijkvloers.

### **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.

### **Vloer**

Bodem van een vertrek of een andere ruimte en het vlak daarvan.

### **Vloeroppervlakte**

De vloeroppervlakte dient te worden onderscheiden in bruto-vloeroppervlakte, constructie-oppervlakte en netto-vloeroppervlakte. De vloeroppervlakte dient beschouwd te worden als zijnde de vloer-terreinindex (V/T) aangezien de vloeroppervlakte samen met de afbakening van de ruimte waarbinnen deze gerealiseerd mag worden, zoals bepaald in het RUP, resulteert in de V/T.

#### **Bruto bovengrondse vloeroppervlakte (bbvo)**

De bruto bovengrondse vloeroppervlakte van een gebouw is de som van de bruto-vloeroppervlakte van alle vloerniveaus met uitzondering van de bruto-vloeroppervlakte van vloerniveaus of delen van vloerniveaus lager dan 70 cm onder de pas van het aangrenzend straatniveau, tenzij het verblijfsruimten, badkamers, toiletten, handelszaken, restaurants of cafés betreft.

### **Bruto-vloeroppervlakte (bvo)**

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

Vloerniveaus zijn verdiepingen, geheel of gedeeltelijk in de grond, verdiepingen boven de grond, verdiepingen voor installaties, dakverdiepingen, zolders. De bruto-vloeroppervlakte van ieder vloerniveau volgt uit de buitenomtrek van de aan het gebouw begrenzend bouwdeel 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.

### **Netto-vloeroppervlakte (bvo)**

Netto-vloeroppervlakte: de netto-vloeroppervlakte van een gebouw is de vloeroppervlakte gemeten tussen de begrenzend bouwdeel. Ze wordt berekend als het verschil van de bruto-vloeroppervlakte en de constructieoppervlakte. Enkel de vloeroppervlakte gelegen in een zone met een minimale plafondhoogte van 2,60 meter en/ of de vloeroppervlakte van een bewoonbare zolder komt hierbij in aanmerking.

Tot de netto-vloeroppervlakte behoren ook:

- de vloeroppervlakten ingenomen door leidingen, radiatoren en andere verwarmingselementen, kastenwand en dergelijke;
- de oppervlakten ingenomen door deuropeningen, vensternissen, uitsparingen en nissen in de verticaal opgaande bouwdeel, zolang de vloeroppervlakte die ze creëren groter is dan 0,50 m<sup>2</sup>.

Niet tot de netto-vloeroppervlakte behoren:

- de vloeroppervlakten ingenomen door schouwen,

kolommen, leidingkokers;

- verblijfsruimten, waarvan de in aanmerking te nemen netto-vloeroppervlakte kleiner is dan 4,00 m<sup>2</sup>;
- niet bewoonbare kelder en zolder.

### **Vorgevel**

Gevel die zich richt naar de publieke weg waar het perceel aan grenst.

### **Voorbouwlijn**

Uiterste grens waarop de gevel van een gebouw geplaatst kan worden.

### **Vrije hoogte**

Netto hoogteverschil tussen de bovenzijde van de afgewerkte vloerplaat en de onderkant van het afgewerkt plafond of een balkenstructuur.

### **Waterkering**

Kunstmatig of natuurlijk object dat als functie het tegenhouden van oppervlaktewater heeft en het achterliggend land beschermt tegen overstroming.

### **Wonen**

Huisvesting van een gezin en alle andere vormen van huisvesting inclusief studentenhuisvesting, zorgwonen (woning voor mensen die zorg nodig hebben maar zelfstandig kunnen wonen, in de nabije omgeving van een zorginstelling) en dergelijke meer.

### **Zone**

Een op plan omlijnd en met een kleur of een grafisch teken aangeduid gebied, waaraan een bepaalde bestemming en specifieke stedenbouwkundige voorschriften zijn gekoppeld.

### **Zonegrens**

Grens van een bestemmingszone.

# RUP Rijnkaai

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Opgemaakt door de afdeling ruimte Antwerpen,

Filip Smits

regisseur stadsprojecten

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 17 december 2018

Voor de stadssecretaris  
bij machtiging van 1 juli 2016  
de bestuurscoördinator

De burgemeester

Katlijn Van der Veken

Bart De Wever



