



# RUP Zilverkwartier

Stedenbouwkundige voorschriften

september 2018

## COLOFON

<b>Projectregisseur</b>	Ivan Demil
<b>Regisseur stadsprojecten</b>	Filip Smits
<b>Directeur Ruimte</b>	Katlijn Van der Veken
<b>Ontwerper masterplan</b>	Palmbout
<b>Secretariaat</b>	Stadsontwikkeling, afdeling Ruimte Den Bell, Francis wellesplein 1, 2018 Antwerpen Tel +32 3 338 23 81 <a href="mailto:ruimtelijkeplanning@stad.antwerpen.be">ruimtelijkeplanning@stad.antwerpen.be</a>
<b>Extern projectteam</b>	SWECO Raïssa Bratkowski Kristien Mariën Els Creemers

## INHOUDSOPGAVE

1	ALGEMENE VOORSCHRIFTEN .....	5
2	BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN .....	9
	Artikel 1. Zone voor gemengde functies – woon-werkgebied Oogststraat noord (Ge1) .	9
	Artikel 2. Zone voor gemengde functies – woon-werkgebied Oogststraat zuid (Ge2) .	11
	Artikel 3. Overdruk – historisch tracé Zilverbeek.....	13
3	TERMINOLOGIE.....	15



# 1 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

## 1.1 Afstemming categorieën van gebiedsaanduiding

In het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 'tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de RUP's' wordt opgelegd dat er bij de opmaak van de uitvoeringsplannen een aantal categorieën van gebiedsaanduidingen als uitgangspunt worden gebruikt.

In volgende tabel wordt aangegeven in welke categorie elke bestemmingszone uit voorliggend RUP valt.

Categorieën Vlaams gewest	Bestemmingszones stad Antwerpen
Categorie 1. wonen	Art 1. Zone voor gemengde functies – woon-werkgebied Oogststraat noord (Ge1)
Categorie 1. wonen	Art 2. Zone voor gemengde functies – woon-werkgebied Oogststraat zuid (Ge2)

## 1.2 Duurzame stedenbouw

Het vergroenen van het plangebied is een algemene doelstelling. De soortenkeuze en locatie van groenelementen moet kaderen binnen een visie op landschappelijke inrichting.

Een deel van het plangebied moet worden aangewend voor de realisatie van kwaliteitsvol publiek groen. De locatie en de afbakening van deze publieke groene ruimte moet worden gekaderd in een visie aangaande publieke ruimte en het netwerk voor langzaam verkeer over een ruimer gebied in functie van de effectieve meerwaarde ervan voor de gemeenschap.

Voor het gehele plangebied geldt dat waterbuffering van zowel private percelen als het publiek domein, bovengronds moet gebeuren. Dit kan op groendaken of in één of meerdere collectieve wadi's of een bufferende groenstructuur langs het historisch tracé van de Zilverbeek.

De kwaliteit van grond- en grondwater moet voldoen aan de geldende normen zoals bepaald in sectorale regelgeving dienaangaande, voorafgaand aan herontwikkeling.

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 en hedendaags zijn. Het gebruik van duurzame esthetisch en architectonisch verantwoorde materialen is verplicht.

De inplanting, oriëntatie en opvatting van de gebouwen in het algemeen moet gericht zijn op het verschaffen van leefkwaliteit voor zowel de bewoners en andere gebruikers van betreffende gebouwen als voor burens. Hierbij dient aandacht te gaan naar privacy en bezonning evenals naar sociale controle (ten aanzien van het belendend openbaar domein).

### **1.3 Bestaande in hoofdzaak vergunde en vergund geachte niet-verkrotte gebouwen**

Tenzij anders bepaald in de bijzondere voorschriften, mogen de bestaande in hoofdzaak vergunde en niet-verkrotte gebouwen die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP binnen het bestaande bouwvolume verbouwd, gerenoveerd, herbouwd en uitgebreid worden in zoverre er geen functiewijziging gebeurt.

### **1.4 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 betreffende zone niet hinderen.

### **1.5 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.

### **1.6 Laden & lossen en parkeren**

Voor laden en lossen moeten hiertoe specifieke voorzieningen worden gerealiseerd, hetzij op eigen terrein, hetzij op openbaar domein.

Voor detailhandel met een bbvo groter dan 800 m<sup>2</sup> moet laden en lossen op eigen terrein en inpandig gebeuren.

Voldoende autoparkeerplaatsen en fietsparkeerplaatsen moeten binnen het plangebied voor de opvang van de parkeerdruk van de woningen en de voorzieningen gerealiseerd worden.

Bewonersparkeren (auto) moet verplicht inpandig worden georganiseerd.

### **1.7 Warmtenet**

Nieuwbouw moet verplicht aansluiten op het warmtenet in zoverre een warmtenet aanwezig is en indien warmtelevering is gegarandeerd. Het warmtenet voorziet in ruimteverwarming en warm tapwater.

Deze verplichting geldt niet voor bestaande gebouwen.





## 2 BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

### Artikel 1. Zone voor gemengde functies – woon-werkgebied Oogststraat noord (Ge1)

#### 1.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor wonen en werken. Onder wonen valt eveneens zorgwonen en andere woonvormen.

Onder werken wordt verstaan het bedrijfsmatig vervaardigen en/of bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen.

Eveneens toegestaan zijn :

- publiek domein
- gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut
- groen
- natuur
- detailhandel
- reca en toeristische logies met een maximum van 20 kamers
- kantoren
- recreatie

Voor detailhandel, reca en kantoren samen geldt een totale oppervlaktebeperking van max 500 m<sup>2</sup> bbvo voor de gehele zone.

Niet toegelaten functies zijn :

- groothandel
- industrie
- logistiek
- functies die omwille van hun intrinsiek hinderlijk en/of storend karakter niet verenigbaar zijn met de bestemming.

#### 1.2 Inrichting

##### Gebouwen

Wat betreft type en inplanting is er een vrije keuze tussen een aaneengesloten rand van gesloten bebouwing (rijwoningen of een ander type) of één vrijstaand gebouw in een parksetting.

In geval wordt gekozen voor de bouw van een vrijstaand gebouw, moet de zijgevel van de laatste rijwoning als een volwaardige kopgevel worden afgewerkt.

Ontsluiting gebeurt verplicht via de Oogststraat.

De totale bbvo bedraagt maximaal 2500 m<sup>2</sup>.

De totale terreininname bedraagt maximaal 1250 m<sup>2</sup>.

Het maximum aandeel te realiseren bbvo en terreininname wordt bepaald door de verhouding van de perceelsbreedte aan de Oogststraat van betreffend perceel ten aanzien van de lengte van de Oogststraat in deze zone. Het aandeel te realiseren bbvo en terreininname is recht evenredig met het aandeel perceelsbreedte ten opzichte van de lengte van de Oogststraat in deze zone.

De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 bovengrondse bouwlagen met plat dak of 2 bovengrondse bouwlagen met hellend dak. De dakhelling van hellende daken bedraagt minimaal 45° en maximaal 60°.

De bouwdiepte (inclusief terrassen) bedraagt maximaal 18 meter voor woonfuncties. Voor andere functies bedraagt de maximale bouwdiepte 25 meter (inclusief terrassen). Ook in geval van specifieke woonvormen zoals een verzorgingstehuis en studentenhuisvesting waarbij de individuele woonruimtes een beperkte oppervlakte hebben, bedraagt de bouwdiepte maximum 25 meter (inclusief terrassen).

Van vrijstaande gebouwen moeten alle gevels als voorgevel opgevat te worden. Dit moet afleesbaar zijn minstens in het materiaalgebruik, de geleding en de gevelopeningen.

De inplanting is vrij te bepalen in zoverre privacy van de aangelanden niet wordt geschonden. Een minimale afstand van 10 meter ten aanzien van de achterperceelsgrenzen van percelen in de Karmelietenstraat moet echter steeds gevrijwaard worden. Ten aanzien van de overige zonegrenzen moet een minimale afstand van 8 meter gevrijwaard worden. Ten aanzien van de Oogststraat gelden evenwel geen afstandsbepalingen.

Enkel bij woningen zijn bijgebouwen toegelaten met een maximum van één bijgebouw per woning. Bijgebouwen mogen niet zichtbaar zijn vanop het openbaar domein. De maximale bouwhoogte bedraagt 2,5 meter. De maximale vloeroppervlakte bedraagt 15 m<sup>2</sup>.

### **Niet-bebouwde ruimte**

De niet bebouwde ruimte moet op een kwalitatieve manier aangelegd worden, hetzij als openbaar domein hetzij als private buitenruimte.

Verharding in functie van straataanleg, paden, parking en terrassen is toegestaan maar voldoende groenvoorzieningen moeten het groene karakter waarborgen. In voortuinen is enkel functionele verharding voor het verlenen van toegang tot de gebouwen toegestaan.

## Artikel 2. Zone voor gemengde functies – woon-werkgebied Oogststraat zuid (Ge2)

### 2.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor wonen en werken. Onder wonen valt eveneens zorgwonen en andere woonvormen.

Onder werken wordt verstaan het bedrijfsmatig vervaardigen en/of bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen.

Eveneens toegestaan zijn :

- publiek domein
- gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut
- groen
- natuur
- detailhandel
- reca en toeristische logies met een maximum van 20 kamers
- kantoren
- recreatie

Voor detailhandel, reca en kantoren samen geldt een totale oppervlaktebeperking van max 3.350 m<sup>2</sup> bbvo voor de gehele zone.

Voor kantoren is de bbvo beperkt tot 500 m<sup>2</sup> per entiteit.

Niet toegelaten functies zijn :

- groothandel
- industrie
- logistiek
- functies die omwille van hun intrinsiek hinderlijk en/of storend karakter niet verenigbaar zijn met de bestemming.

### 2.2 Inrichting

#### Gebouwen

Wat betreft type en inplanting is uitsluitend één vrijstaand gebouw toegestaan.

De ontsluiting dient te gebeuren via de Oogststraat.

De bruto vloeroppervlakte (bbvo) bedraagt in totaal maximum 13.350 m<sup>2</sup> en voor wonen maximum 10.000 m<sup>2</sup>

Het aantal wooneenheden bedraagt maximum 100.

De bouwhoogte bedraagt maximum 4 bouwlagen. Bijkomend is maximaal één toren toegelaten in de zuidoostelijke hoek van de zone.

Voor de toren geldt 8 bouwlagen en 30 meter als maximale bouwhoogte. Bijkomend mag een technische verdieping gerealiseerd worden. Deze bijkomende technische verdieping mag niet voor een andere functie ingericht noch gebruikt worden. De vloeroppervlakte van de technische verdieping mag maximaal 1/3 bedragen van de vloeroppervlakte van de verdieping eronder en de gevels ervan moeten terugspringen met minstens de verdiepingshoogte ten aanzien van de gevels van de verdieping eronder.

De toren moet een bijdrage leveren aan de beeldkwaliteit en verblijfskwaliteit en mag geen negatieve impact hebben op vlak van akoestiek, wind en licht. De toren mag geen negatieve effecten teweeg brengen op vlak van windhinder, windgevaar, schaduwwerking en geluidsoverlast.

De inplanting is vrij te bepalen in zoverre privacy van de aangelanden niet wordt geschonden. Ten aanzien van de overige zonegrenzen moet echter een minimale afstand van 8 meter gevrijwaard worden. Ten aanzien van de Oogststraat gelden evenwel geen afstandsbepalingen.

Alle gevels moeten als voorgevel opgevat te worden. Dit moet afleesbaar zijn minstens in het materiaalgebruik, de geleding en de gevelopeningen.

Technische elementen dienen geïntegreerd te worden in het bouwvolume in zoverre dit mogelijk is of gegroepeerd en afgeschermd geplaatst te worden zodanig dat ze aan het zicht onttrokken worden. Liftuitlopen mogen boven het bouwvolume uitkomen.

### **Niet-bebouwde ruimte**

De niet bebouwde ruimte moet op een kwalitatieve manier aangelegd worden, hetzij als openbaar domein hetzij als private buitenruimte. Verharding in functie van straataanleg, paden, parking en terrassen is toegestaan maar voldoende groenvoorzieningen moeten het groene karakter waarborgen. In voortuinen is enkel functionele verharding voor het verlenen van toegang tot de gebouwen toegestaan

### **Artikel 3. Overdruk – historisch tracé Zilverbeek**

De weergave op het grafisch plan geeft het historisch tracé van de Zilverbeek aan.

De historische loop van de Zilverbeek moet aangewend worden als aanknopingspunt voor de realisatie van een nieuw structurerend landschappelijk element en voor ingrepen met betrekking tot de waterhuishouding.



## 3 TERMINOLOGIE

### **Achtertuint**

Het gedeelte van de tuin dat zich bevindt achter de achtergevellijn.

### **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.).

### **Bijgebouw**

Op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door beeld en functie onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### **Bouwdiepte**

Afstand vanaf de bouwlijn waarover de gehele diepte gebouwd mag worden, inclusief afdaken, uitbouwen en terrassen (uitgezonderd 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 het bouwvolume.

### **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:

- van commerciële aard;
- van de vrije beroepen;
- 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

### **Erfstraat**

Straat die in eerste instantie is ingericht als verblijfsruimte maar die tevens instaat voor erfontsluiting van de aanpalende percelen/gebouwen.

### **Fietsstalplaats en fietsparkeerplaats**

- a) Fietsstalplaats: plaats bestemd om een fiets van een bewoner of een werknemer te stallen. Gericht op langere duur.
- b) Fietsparkeerplaats: plaats bestemd om een fiets van een bezoeker te parkeren. Gericht op kortere duur.

### **Functie**

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

- a) Hoofdfuncties: alle functies, onbeperkt toegelaten op een bepaald



perceel of in een bepaald gebied.

b) Nevenfuncties: alle functies, beperkt toegelaten op een bepaald perceel of in een bepaald gebied.

### **Functionele verlichting**

Verlichting die louter gericht is op het verhogen van de zichtbaarheid van toegangen en routes in tegenstelling tot sfeerverlichting die gericht is op het creëren van een aangename verblijfs sfeer.

### **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**

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.

### **Gevellijn**

Projectie van de lijn waarop de gevel gebouwd is.

### **Groothandelsbedrijf**

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

### **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.

### **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.

### **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 (nvo):**

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.

### **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

### **Parkeerplaats**

Plaats waar geparkeerd mag worden.

### **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**

Afgedeelde 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.

### **Publiek (adj)**

Voor iedereen toegankelijk.

### **Publiek domein**

Ruimte, die voor iedereen toegankelijk is.

### **Reca**

Verzamelnaam voor cafés en restaurants.

### **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 culturele aard worden aangeboden. Hieronder vallen zowel concertzalen, musea, evenementenhallen en bioscopen.

### **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.

### **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.

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 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 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 (nvo)**

Netto-vloeroppervlakte: de netto-vloeroppervlakte van een gebouw is de vloeroppervlakte gemeten tussen de begrenzende bouwdelen. 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:

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

Niet tot de netto-vloeroppervlakte behoren:

- a. de vloeroppervlakten ingenomen door schouwen, kolommen, leidingkokers;

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

### **Voorgevel**

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

### **Vrije hoogte**

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

### **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.

### **Woning**

Ruimte bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk gezin.

### **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 Zilverkwartier

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Opgemaakt door de afdeling ruimte Antwerpen,

Filip Smits

regisseur stadsprojecten

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 24 september 2018

Voor de stadssecretaris  
bij machtiging van 1 juli 2016  
de bestuurscoördinator

De burgemeester

Katlijn Van der Veken

Bart De Wever

