



RUP Friendship site

Stedenbouwkundige voorschriften | ontwerp

februari 2021

COLOFON

Stad Antwerpen

Omgeving / Dienst Ruimtelijke Planning Antwerpen

Grote Markt 1, 2000 Antwerpen

Tel +32 3 338 23 80

ruimtelijkeplanning@antwerpen.be

Studiebureau

SWECO

INHOUDSOPGAVE

1	ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	4
2	BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN	7
	Artikel 1. Zone voor wonen (Wo)	7
3	TERMINOLOGIE.....	11

1 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

1.1 Afstemming categorieën van gebiedsaanduiding

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 wonen (Wo)

1.2 Algemene ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit

De gebiedsontwikkeling van het Eilandje 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, en die deze in de tijd weet te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen.

In functie van de gewenste beeld- en belevingskwaliteit moeten de constructies en de inrichting van het gebied kwaliteitsvol uitgevoerd worden. Zowel de architectuur van de gebouwen als de vormgeving en inrichting van de buitenruimte moeten bijdragen tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

Alle constructies moeten uitgevoerd worden met het oog op de functionaliteit (het gebruik van de ruimten), de herkenbaarheid (aard van de activiteiten en locatie) en het verhogen van de beeldkwaliteit (plaatsing en vormgeving).

De constructies en de inrichting van het gebied moeten voldoen aan de gewenste milieukwaliteit. Zowel de vormgeving en 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).

1.3 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.

1.4 Draagkracht

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

1.5 Publiek domein

De aanleg van publiek domein is overal in het plangebied toegelaten. Onder publiek domein worden onder meer ook de daar bijhorende infrastructuur zoals parkeervoorzieningen, laad- en loszones, fietspaden, groenaanleg en straatmeubilair verstaan. Verplaatsbare of vaste constructies ondersteunend aan het publieke functioneren van de ruimte zijn toegestaan. Deze constructies dienen te voldoen aan de redelijke eisen van welstand, in harmonie met de aanleg van de zone. Gesloten horecaconstructies zijn niet toegestaan.

1.6 Materialen

De materialen moeten per bouwblok in harmonie zijn. Alle gevels zichtbaar vanop het publiek domein zijn voorgevels en worden als zodanig afgewerkt, zowel voor het gelijkvloers als voor de overige verdiepingen.

1.7 Werken van algemeen belang

Werken van algemeen belang worden 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.

1.8 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.

De inrichtingsstudie verschaft inzicht over:

- De fasering in de ontwikkeling en de relatie met de andere ontwikkelingen in het bouwblok.

- De manier waarop een maximale verweving van functies wordt bewerkstelligd, verspreid over het bouwblok, en hoe niet-woonfuncties zich verhouden tot woonfuncties in het bouwblok.
- De manier waarop in het bouwblok de toegankelijkheid voor voetgangers gegarandeerd wordt naar het binnenhof. Er dient minstens aangetoond te worden waar en op welke manier een toegang wordt voorzien voor voetgangers vanaf de Bataviastraat naar het binnenhof. Daarnaast dient aangetoond te worden waar en op welke manier een tweede toegang langs één van de andere drie omliggende straten (hetzij Rijnkaai, Londen-Amsterdamstraat of Sint-Laureiskaai) naar het binnenhof voorzien wordt.
- De manier waarop geanticipeerd wordt op aspecten met betrekking tot locatiegeschiktheid (stedelijk functioneren, stadsbeeld, mobiliteit, milieu-effecten, lucht en geluid) en tot architecturale geschiktheid (beeldkwaliteit, verblijfskwaliteit, keuze-architectuur en modal split, duurzaamheid). Dit wanneer de aanvraag hoogbouw omvat.

1.9 Aanpasbaarheid gebouwen en ruimtes

De draagstructuur, verdiepingshoogte en interne indeling van alle boven- en ondergrondse bebouwing en ruimtes moet flexibel zijn en op termijn ingevuld kunnen worden door andere functies.

1.10 Warmtenet

Elk op te richten gebouw in het plangebied met een zekere warmtevraag (met een temperatuursvraag tussen 50 °C en 90°C) moet de nodige voorzieningen treffen om aan te sluiten op het warmtenet. Binnen het plangebied geldt een aansluitverplichting op het warmtenet voor zover dit warmtenet reeds werd gerealiseerd. Indien op het moment van de vergunningsaanvraag onvoldoende garanties bestaan over de beschikbaarheid van het warmtenet, wordt de warmtevoorziening voor de gebouwen collectief georganiseerd.

2 BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1. Zone voor wonen (Wo)

§ 1 Bestemming

De volgende functies zijn toegelaten:

- wonen
- gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen
- detailhandel
- kantoren, diensten en ateliers
- vrijetijdsvoorzieningen
- cafés en restaurants
- hotels
- servicestation

Minimaal 40 % van de gelijkvloerse bruto vloeroppervlakte in het bouwblok moet ingevuld worden met publiek toegankelijke inrichtingen die bijdragen aan de levendigheid van het straatbeeld. Deze zijn aan alle zijden van het bouwblok toegestaan, met uitzondering van de Bataviastraat waar de publieke voorzieningen enkel toegelaten zijn op uiteinden van de straat, ter hoogte van de hoeken met de Londen-Amsterdamstraat en de Sint-Laureiskaai.

§ 2 Inrichting

Bouwvolume

De totale maximale bovengrondse bruto-vloeroppervlakte (BBVO) van de bebouwing in het bouwblok bedraagt 39.600 m².

Vrije hoogte gelijkvloers

Bij nieuwbouw dient het vloerniveau van de tweede bouwlaag op minstens 4,50 meter boven het maaiveld uitgevoerd te worden.

Bij nieuwbouw woonfuncties dient het vloerniveau van de tweede bouwlaag op minstens 3,50 meter boven het maaiveld uitgevoerd te worden.

Bouwhoogte

Algemeen bedraagt de maximale bouwhoogte 7 bouwlagen en de maximale kroonlijsthoogte 26 meter. Enkel aan de zijde van de Sint-Laureiskaai wordt een maximale bouwhoogte van 7 bouwlagen met een kroonlijsthoogte tot maximaal 29 meter toegestaan.

De maximale kroonlijsthoogte geldt overal binnen de zone tevens als maximale bouwhoogte.

In de Bataviastraat bedraagt de maximale bouwhoogte 5 bouwlagen en de maximale kroonlijsthoogte 19 meter, met volgende uitzonderingen:

- Op de hoek met de Londen-Amsterdamstraat is de generieke bouwhoogte van toepassing: maximale bouwhoogte 7 bouwlagen en maximale kroonlijsthoogte 26 meter. De bebouwing moet op een kwalitatieve manier aansluiten op de bebouwing langs de Londen-Amsterdamstraat.

- Ten zuiden van de noordelijke rooilijn van de Nassaustraat zijn maximaal 9 bouwlagen en een kroonlijsthoogte van 33 meter toegestaan. De maximale bebouwde grondoppervlakte bedraagt 750 m². De bebouwing moet op een kwalitatieve manier aansluiten op de aangrenzende bebouwing.

Daarnaast mogen binnen het bouwblok, aan de zijde van de Rijnkaai, maximaal twee hogere volumes worden opgericht.

- Één hoogteaccent van maximaal 12 bouwlagen en een kroonlijsthoogte van maximaal 42 meter.
- Één hoogteaccent van maximaal 16 bouwlagen en een kroonlijsthoogte van maximaal 56 meter.

Het hoogste hoogteaccent van de twee (16 bouwlagen) moet ten noorden van het lager hoogteaccent (12 bouwlagen) worden ingeplant. De maximale bebouwde grondoppervlakte van elk hoogteaccent bedraagt 950 m².

Bouwlijn - bouwdiepte

De grenslijn van de zone (tevens de rooilijn) geldt als uiterste bouwlijn. De bebouwing aan de zijde de Sint-Laureiskaai en aan de zijde van de Londen-Amsterdamstraat moet een doorlopende straatwand hebben.

De bouwdiepte is vrij.

Daken

Platte daken zijn verplicht.

De daken worden ingeschakeld voor (een combinatie van) de productie van hernieuwbare energie, verblijfsruimte (private of collectieve daktuin), stadslandbouw en/of groendak. Deze worden niet opgevat als een extra bouwlaag.

Technische installaties boven de kroonlijsthoogte zijn niet toegelaten.

Borstweringen in functie van veiligheid en toegankelijkheid van de daken zijn toegelaten. Deze mogen niet hoger zijn dan de kroonlijsthoogte.

Enkel daktoegangen in functie van de ontsluiting van de onder gelegen verdieping zijn toegelaten bovenop de gebouwen, boven de kroonlijsthoogte, indien deze beperkt in hoogte en architecturaal geïntegreerd zijn. Hierbij moet rekening gehouden worden met zowel het zicht vanop het openbaar domein als het zicht vanuit de omliggende gebouwen.

Niet-bebouwde ruimte - binnenhof

Centraal in het bouwblok dient één aaneengesloten groene niet-overdekte ruimte te worden ingericht, met een minimale oppervlakte van 2.400 m². Het binnenhof heeft een semi-publiek karakter (cf. infra § 3 bij beheersvoorschriften). Dit binnenhof dient over de volledige oppervlakte groen te worden aangelegd en aangeplant te worden met bij voorkeur inheemse beplanting en hoogstammen die een ecologische continuïteit vormen met de beplanting op het Eilandje. Het binnenhof dient als één ruimtelijk geheel gerealiseerd te worden, meer bepaald als een kwalitatieve open ruimte en dit met aandacht voor een maximale verblijfskwaliteit en ecologische kwaliteit.

Minimum 60% van de totale oppervlakte van het binnenhof mag niet onderbouwd worden.

Niet-bebouwde ruimte - verharding

De niet-bebouwde ruimte dient op een kwalitatieve manier te worden aangelegd.

Verharding is enkel toegelaten i.f.v. strikt noodzakelijke (fiets)ontsluiting, paden, terrassen en parkeerplaatsen. Er dient maximaal te worden ingezet op waterdoorlatende verharding.

Toegang gemotoriseerd verkeer

Er kan maximaal één in- en uitrit voor gemotoriseerd verkeer voorzien worden. Deze wordt verplicht voorzien langs de Rijnkaai, zoals indicatief aangegeven op het grafisch plan met een zwarte driehoek (►). Hierbij dient rekening gehouden te worden met de bestaande inrichting van de wegenis.

De toegankelijkheid voor gemotoriseerd verkeer van het tractiestation dient te allen tijde te worden gegarandeerd. De in- en uitrit hiervan dient tevens aan te sluiten op de primaire in- en uitrit voor gemotoriseerd verkeer langs de Rijnkaai.

Een eventueel servicestation dient verplicht voorzien te worden langs de zijde van de Rijnkaai. De in- en uitrit van dit servicestation moet aansluiten op de primaire in- en uitrit voor gemotoriseerd verkeer langs de Rijnkaai.

In functie van het uitrijden van vrachtwagens is een aparte secundaire uitrit langs de Rijnkaai, afzonderlijk van de primaire in- en uitrit voor gemotoriseerd verkeer, voor vrachtwagens toegestaan.

Parkeren

De parkeerbehoefte moet inpassend georganiseerd worden en ondergronds. In functie van laden en lossen, mindervaliden en bezoekers van het servicestation zijn parkeerplaatsen tevens op maaiveldniveau toegestaan. Deze parkeerplaatsen dienen gekoppeld te worden aan de in- en uitrit voor gemotoriseerd verkeer langs de Rijnkaai. Private parkeerplaatsen dienen verplicht ondergronds voorzien te worden.

De in- en uitrit naar een ondergrondse parkeergarage voor gemotoriseerd verkeer, moet inpassend voorzien worden, en verplicht aansluiten op de in- en uitrit voor gemotoriseerd verkeer langs de Rijnkaai. De in- of uitrit van de parkeergarage kan niet op het publiek domein gesitueerd worden.

Toegankelijkheid voetgangers

Er dient minimaal één toegang voor voetgangers voorzien te worden vanaf de Bataviastraat naar het binnenhof. Daarnaast dient minimaal een tweede toegang voorzien te worden vanaf één van de andere omliggende straten (hetzij Rijnkaai, Londen-Amsterdamstraat of Sint-Laureiskaai). Deze toegangen moet uitgeven op de publiek toegankelijke delen van het binnenhof en mogen niet gebundeld worden met de in- en uitrit voor gemotoriseerd verkeer.

§ 3 Beheer

Minimum 30% van de totale oppervlakte van het binnenhof dient publiek toegankelijk te zijn.

De eigenaars zijn verantwoordelijk voor het beheer van de publiek toegankelijke delen van het binnenhof.

§ 4 Fasering

Het volledige binnenhof moet voor en ten laatste gelijktijdig met de aansluitende bebouwing worden aangelegd.

3 TERMINOLOGIE

Atelier

Werkruimte waar als hoofdactiviteit creatieve processen worden verricht (mode, cultuur, design, media, beeldende kunsten,...).

Bebouwde grondoppervlakte

Bruto-vloeroppervlakte van het vloerniveau ter hoogte van het maaiveld (voetafdruk) op een perceel of terrein, inclusief de overdekte, niet-afgesloten terrassen.

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.).

Beplanting

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

Bodemverstoring

Elke ingreep in de bodem.

Bouwblok

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

Bouwdiepte

Afstand vanaf de voorgevelbouwlijn waar over de gehele diepte is of mag worden gebouwd, inclusief afdaken en uitbouwen, exclusief de niet-overdekte terrassen.

Bouwhoogte

Hoogte van een gebouw die gemeten wordt van het maaiveld tot aan hoogste punt van het gebouw, met uitzondering van schoorstenen en antennes. De bouwhoogte kan in de praktijk verschillen van de kroonlijsthoogte maar in voorliggend RUP Friendship site is de maximale bouwhoogte gelijk aan de maximale kroonlijsthoogte.

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, bewoonbare kelders of bewoonbare lagen onder het dak.

Bouwlijn

Lijn waarachter een van de gevels van een gebouw geplaatst is of geplaatst kan worden.

Bouwvolume

Het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld.

Bruto bovengrondse vloeroppervlakte (BBVO)

De som van de totale bruto-vloeroppervlakten van de bovengrondse vloeren. Ondergrondse constructies of kelderverdiepingen die niet meer dan 1,5 m boven het maaiveld uitkomen worden niet meegerekend in de totale oppervlakte van de bovengrondse vloeren.

Bruto vloeroppervlakte (BVO)

De bruto vloeroppervlakte 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, zolders. De bruto-vloeroppervlakte van ieder vloerniveau volgt uit de buitenomtrek van 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 worden gerekend de oppervlakten van:

- a. uitstekende delen van de buitenwand kleiner dan 0,50 vierkante meter;
- b. nissen aan de buitenzijde van het gebouw groter dan 0,50 vierkante meter;
- c. uitwendige vrijstaande kolommen kleiner dan 0,50 vierkante meter;
- d. schalmgaten en vides groter dan 4,00 vierkante meter;
- e. holle ruimten of kruipruimten tussen het maaiveld en de onderzijde van het gebouw;
- f. kruipkelders, tenzij deze volledig geconstrueerd zijn en deel uitmaken van het gebouw met een hoogte van ten minste 1,50 meter;
- g. (dak-)terrassen en daken;
- h. open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw.

Buitenruimte

Toegankelijke ruimte in open lucht, bedoeld om mensen op een kwalitatieve manier te laten verpozen. Zowel de onbebouwde ruimte van het perceel op het gelijkvloers als de terrassen op de verdiepingen. Parkeerplaatsen, open opslagplaats, ... zijn niet gericht om er te verpozen en vallen bijgevolg buiten deze definitie.

Collectief

Gemeenschappelijk toegankelijk voor een specifieke groep.

Constructie

Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, 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.

Daktoegang

Een bouwwerk, zoals een luik of andere voorziening, dat op een gebouw wordt geplaatst en uitsluitend als doel heeft om toegang tot het dak te verschaffen vanaf de onder gelegen verdieping.

Detailhandel

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

Eilandje

Het Eilandje is een oud-havengebied langs de Schelde net ten noorden van de Antwerpse binnenstad. Het vormt een overgangsgebied tussen het stadscentrum en de actuele haven van Antwerpen. Planologisch strekt het Eilandje zich noordelijk uit tot aan het Straatsburgdok of de zuidgrens van de haven van Antwerpen. In totaliteit gaat het om ca. 170 hectare. Het RUP Eilandje behandelt evenwel enkel het zuidelijk deel van het Eilandje overeenkomend met het Masterplan Eilandje fase 1 en het gelijknamige BPA. Het plangebied van het RUP Eilandje omvat 75 ha opgedeeld in drie deelwijken (Oude Dokken, Montevideobuurt en Cadixwijk) met daartussen dokken. Het plangebied van het RUP Eilandje wordt begrensd door:

- a. De Brouwersvliet-Oude Leeuwenrui (aanpalend aan het Schipperskwartier) in het zuiden;
- b. De Rijnkaai (langs de Schelde) in het westen;
- c. De saskom van het Kattendijkdok en het Houtdok in het noorden;
- d. Het Kempisch dok en de Italiëlei in het oosten.

Functie

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

Gebouw

Elke constructie, die een voor mensen toegankelijke ruimte vormt, omsloten door buiten- en/of scheimuren, een fundering en een dak.

Gelijkvloers

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

Gemeenschapsvoorziening

Niet-commerciële voorziening die het algemeen nut dient en geen winstbejag nastreeft. Overheidskantoren worden niet tot gemeenschapsvoorzieningen gerekend maar tot de functie van kantoren.

Gesloten horecaconstructie

Een volledig afgesloten aanbouw aan de (voor)gevel van een horecazaak met een toegangsdeur en een dak of luifel, gebruikt als verbruiksruimte voor de horecazaak.

Gevel

Buitenmuur van een gebouw met uitzondering van de scheimuur.

Groendak

Een dak bedekt met vegetatie en een aantal onderliggende lagen die nodig zijn voor de ontwikkeling van deze vegetatie en de opslag van regenwater. Een rieten dak wordt niet beschouwd als groendak.

- **Intensief groendak of daktuin**
Een intensief groendak is een betreedbare, groene ruimte die bestaat uit grassen, kruiden, struiken en/of bomen. De intensieve begroeiing van dergelijk dak vraagt

om een voldoende dikke substraatlaag en vergt ook een aangepaste constructie. De bergingscapaciteit van de diverse lagen waaruit een groendak is opgebouwd, moet een bufferend vermogen hebben van 50 liter water per 1m² dakoppervlakte (1mm water = 10m³/ha).

- **Extensief groendak of vegetatiedak**

Een extensief groendak is een dak begroeit met mossen, vetplanten en/of kruiden. De substraatlaag moet in overeenstemming zijn met het bufferend vermogen. De draineerlaag moet een waterbergend vermogen van minstens 35 liter water per m² hebben. Een dergelijk dak vergt geen of weinig onderhoud en is niet toegankelijk als verblijfsruimte.

Groene ruimte

Onverhard, waterdoorlatend, onbebouwd en begroeid oppervlakte.

Hoek (van een bouwblok)

Deel van het bouwblok gelegen op de kruising van twee of meer aangrenzende straten.

Hoogbouw

Gebouw met een kroonlijsthoogte van 50 meter. Puntvormige objecten zoals technische constructies, installaties, schouwen, ... vallen niet onder hoogbouw.

Hoogstammige boom

Boom die op 1 meter boven het maaiveld een stamomtrek heeft van minstens 100cm.

Horeca

Verzamelnaam voor hotels, restaurants en cafés.

Inheemse beplanting

Gewas dat bestaat uit plantensoorten waarvan Vlaanderen in hun natuurlijke verspreidingsgebied ligt.

Inpandig

Inwendig in het bouwvolume, gesloten of open van aard (bv. een dakterras). Bijvoorbeeld een erker, of uitkragend balkon is niet inpandig.

Inrichtingsstudie

Bijkomend inlichtingsdocument bij het aanvraagdossier voor een vergunning in een groter gebied waarvan de inrichting nog niet gedetailleerd is in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Kroonlijst

Horizontale gevelbeëindiging. De scheiding tussen gevel en dak.

Kroonlijsthoogte

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

Maaiveld

Bovenvlak van het huidige of toekomstige bouwterrein.

Pad

Verbinding voor langzaam verkeer.

Parkeergarage

Bergplaats voor de auto die regen- en winddicht is.

Plat dak

Een bedaking, dat een gebouw afdekt en een helling heeft die kleiner is dan of gelijk is aan 10%.

Publiek toegankelijke inrichtingen

Hieronder wordt verstaan: gemeenschapsvoorzieningen, detailhandel, vrijetijdsvoorzieningen, horeca en het servicestation.

Rooilijn

Huidige of ontworpen scheidslijn tussen de openbare ruimte en de aangelande eigendommen. Zij heeft tot taak de openbare ruimte op een bepaalde breedte te handhaven of te brengen.

Straatbeeld

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

Technische installaties

Installaties of zelfstandige onderdelen ervan die geen verblijfsfunctie hebben, zuiver utilitair zijn en bijdragen tot de technische werking van het gebouw, zoals HVAC (heating, ventilation, air-conditioning), liften,...

Terras

Toegankelijke verharde ruimte in openlucht, op of buiten een gebouw, aangelegd als verblijfs- of wandelplaats.

Toegankelijkheid

De mate waarin een gebied openstaat voor het publiek of voor gemeenschappelijk gebruik.

Verblijfsruimte

Ruimte voor het langdurig verblijven van mensen. Hieronder vallen, zonder limitatief te zijn: leefruimten, keukens, slaapkamers, kamers, kantoor/bureelruimten, onderwijslokalen.

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 mogelijks de waterdoorlaatbaarheid ervan beperkt.

Voorgevel

Elke gevel gericht op de voorliggende weg, met uitzondering van garagewegen of voetwege.

Vrije hoogte

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

Vrijtijdsvoorziening

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

Waterdoorlatende verharding

Een verharding waardoor hemelwater naar de bodem kan infiltreren. Het geheel van verharding en fundering dient hierbij blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening en er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn.

Werken van algemeen belang

Werken van openbaar nut, zoals bijvoorbeeld de aanleg van groene en verharde openbare ruimte, nutsleidingen, noodzakelijke infrastructuur van openbaar nut en/of de oprichting van noodzakelijke constructies van openbaar nut (niet-limitatieve opsomming).

RUP Friendship site

Stedenbouwkundige voorschriften | ontwerp

Opgemaakt door de afdeling Omgeving Antwerpen,

Filip Smits

Regisseur stadsprojecten

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 31 mei 2021.

Voor de algemeen directeur
bij machtiging van 11 januari 2019
de bestuurscoördinator

Voor de burgemeester
bij machtiging van 7 januari 2019
de afgevaardigde schepen

Katlijn Van der Veken

Annick De Ridder

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat dit plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis wordt neergelegd van 14 juni 2021 tot en met 12 augustus 2021.

Voor de algemeen directeur
bij machtiging van 11 januari 2019
de bestuurscoördinator

Voor de burgemeester
bij machtiging van 7 januari 2019
de afgevaardigde schepen

Katlijn Van der Veken

Annick De Ridder

