RUP Friendship site

Stedenbouwkundige voorschriften | voorontwerp

Mei 2020

COLOFON

Stad Antwerpen
Stadsontwikkeling, Omgeving, Ruimte
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 10

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 Overgangsmaatregel

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

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

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

1.6 Publiek domein

De aanleg van publiek domein is 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.

1.7 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.

1.8 Werken van algemeen belang

De aanleg van groene en verharde openbare ruimte, 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.

1.9 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 Rijnkaai naar het binnenhof alsook vanaf de Bataviastraat naar het binnenhof.
- 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.

1.10 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.

1.11 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

Industrie en logistiek zijn niet toegelaten.
Ook andere functies die hinderlijk zijn voor het woongebied, zoals functies die brandbare, giftige of explosieve stoffen creëren, of functies die zorgen voor lawaai-, stof- of geurhinder, zijn niet toegalaten.

Minimaal 45 % 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. Onder publiek toegankelijke inrichtingen worden verstaan: gemeenschapsvoorzieningen, detailhandel, vrijetijdsvoorzieningen, horeca en het servicestation.

§ 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, de dokzijde, wordt een kroonlijsthoogte tot maximaal 29 meter toegestaan.

In de Bataviastraat bedraagt, met uitzondering van de hoeken, de maximale bouwhoogte 5 bouwlagen en de maximale kroonlijsthoogte 19 meter.

- 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.
- Op de hoek met de Sint-Laureiskaai zijn maximaal 9 bouwlagen en een kroonlijsthoogte van 33 meter toegestaan. De maximale footprint bedraagt 750 m². De bebouwing moet op een kwalitatieve manier aansluiten op de bebouwing langs de Sint-Laureiskaai.

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 aan de zuidelijke zijde van de Rijnkaai ten opzichte van het bouwblok;
- Één hoogteaccent van maximaal 16 bouwlagen en een kroonlijsthoogte van maximaal 56 meter aan de noordelijke zijde van de Rijnkaai ten opzichte van het bouwblok.

De maximale footprint van elk hoogteaccent bedraagt 950 m².

Voorgevellijn - bouwdiepte
De bebouwing aan de zijde de Sint-Laureiskaai en aan de zijde van de Londen-Amsterdamstraat dient, met uitzondering van de hoeken, opgericht te worden op de grenslijn van de zone.
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 extensief groendak.
Technische installaties bovenop de gebouwen dienen geïntegreerd te worden in de bovenste bouwlaag. Hierbij moet rekening gehouden worden met zowel het zicht vanop het openbaar domein als het zicht vanuit de omliggende gebouwen.
Kwalitatieve dakopbouwen in functie van ontsluiting van de onderstaande verdieping zijn wel toegelaten bovenop de gebouwen, indien deze architecturaal geïntegreerd en maximaal geclusterd worden.

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. 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.

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

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 ter hoogte van de op het grafisch plan aangeduide plaats (met ►), langs de Rijnkaai.
Een eventueel servicestation dient verplicht voorzien te worden langs de zijde van de Rijnkaai. De primaire in- en uitrit van dit servicestation moet aansluiten op de in- en uitrit voor gemotoriseerd verkeer langs de Rijnkaai. In functie van het uitrijden van vrachtwagens is een secundaire uitrit voor vrachtwagens elders langs de Rijnkaai toegelaten.

Parkeren
De parkeerbehoefte moet inpandig georganiseerd worden en maximaal 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 eventuele ondergrondse parkeergarage voor gemotoriseerd verkeer, moet inpandig 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 een toegang voor voetgangers voorzien te worden vanaf de Rijnkaai naar het binnenhof, alsook vanaf de Bataviastraat naar het binnenhof. Deze toegang moet uitgeven op de publiek toegankelijke delen van het binnenhof.

§ 3 Beheer

Het binnenhof dient in zijn geheel minstens gelijktijdig met de uitvoering van de aansluitende bebouwing te worden aangelegd.

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

3 TERMINOLOGIE

Afvalwater
Water waarvan de houder zich ontdoet, voornemens is zich te ontdoen of zich moet ontdoen, met uitzondering van niet - verontreinigd hemelwater. Afvalwater is op te delen in grijs (afval)water en zwart (afval)water.

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.

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 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 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.

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.

Duurzaam materiaal
Bouwfysisch verantwoord en bestendig materiaal. Het gebruik en de productie van het materiaal voldoen bovendien in voorkeursvolgorde aan volgende principes:

a. het voorkomen van onnodig materiaalgebruik
b. het gebruik van gezonde en milieuvriendelijke materialen uit onuitputtelijke grondstoffen
c. het gebruik van materialen uit eindige grondstoffen die goed scoren op vlak van milieu en gezondheid

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.

Footprint
Bebouwde oppervlakte inclusief de terrassen, onderdoorgangen,…. Grondoppervlakte van een gebouw of projectie van de grondoppervlakte in geval het een gebouw betreft dat zich boven het maaiveld bevindt.

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

Garage
Bergplaats voor de auto die regen- en winddicht is.

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

Gescheiden riolering
Dubbel stelsel waarvan het ene stelsel bestemd is voor het opvangen en transporteren van afvalwater en het andere stelsel bestemd is voor het infiltreren, het bufferen en afvoeren van hemelwater.

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.

Groene ruimte
Onverhard, waterdoorlatend, onbebouwd en begroeid oppervlakte.

Hemelwater
De verzamelnaam voor regen, sneeuw, hagel, met inbegrip van dooiwater.

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

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

Hoogstammige boom
Boom die op 1m boven het maaiveld een stamomtrek heeft van minstens 100cm.

Horeca
Verzamelnaam voor hotels, restaurants en cafés.

Infiltratie
Het insijpelen van hemelwater in de bodem.

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.

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).

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.

Openbaar (adj.)
Publiek toegankelijk en eigendom van een overheid.

Openbare ruimte
De wegen of pleinen die openstaan voor weggebruikers zoals voetgangers, fietsers, voertuigen of ander verkeer.

Pad
Verbinding voor langzaam verkeer.

Parking
Ruimte die bestemd is voor het stallen van een voertuig, langer dan nodig is voor het laten in- en uitstappen van passagiers of voor het laden en lossen van goederen.

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

Publiek (adj.)
Voor iedereen toegankelijk.

Publiek domein
Ruimte, die voor iedereen toegankelijk is.

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.

Voorgevellijn
De lijn die gevormd wordt door de voorgevel of voorgevels door te trekken tot op de zijgrenzen van het goed.

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

Vrijetijdsvoorziening
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.

RUP Friendship site

Stedenbouwkundige voorschriften | voorontwerp

Opgemaakt door de afdeling Omgeving Antwerpen,

Filip Smits regisseur stadsprojecten