

RUP  
RUP

# RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN EILANDJE VOORSCHRIFTEN EILANDJE

't Stad  
is van  
iedereen.







**RUIMTELIJK  
EILANDJE  
EILANDJE**

**UITVOERINGSPLAN  
VOORSCHRIFTEN**

Antwerpen, juni 2011  
Stad Antwerpen

## COLOFON

- **Projectleider**  
Isabelle Verhaert  
Renke Brijs (opvolging vergunningenbeleid)
- **Programmaleider**  
Filip Smits  
Katlijn Van der Veken
- **Planologisch ambtenaar**  
Frank De Bruyne

### **Secretariaat**

Bedrijfseenheid Stadsontwikkeling  
Francis Wellesplein 1, 2018 Antwerpen  
tel +32 3 338 23 81  
ludo.lorrendopt@stad.antwerpen.be

# INHOUDSTAFEL

<b>0 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN .....</b>	<b>7</b>
0.1 Inleiding .....	7
0.2 Algemene ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit .....	7
0.3 Afstemming categorieën van gebiedsaanduiding Vlaamse Codex .....	7
0.5 Draagkracht .....	8
0.6 Overgangsmaatregel.....	8
0.7 Parkeren en toegangen .....	8
0.8 Publiek domein .....	9
0.9 Vrije hoogte van het gelijkvloers .....	9
0.10 Dakvorm .....	9
0.11 Ondergrondse ruimten .....	9
0.12 Materialen .....	9
<b>1 BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN .....</b>	<b>11</b>
<b>ARTIKEL 1: ZONE VOOR WONEN_BESTAAND WEEFSEL (Wo1) .....</b>	<b>11</b>
1.1 Bestemming .....	11
1.2 Inrichting .....	11
1.2.1 Culturele, historische en/of esthetische waarde van de bestaande bebouwing (CHE- regel).....	11
1.2.2 Harmonieregel .....	12
1.2.3 Bouwdiepte .....	12
1.2.4 Open ruimte.....	13
<b>ARTIKEL 2: ZONE VOOR WONEN _SAMENGESTELD BOUWBLOK (Wo2).....</b>	<b>14</b>
2.1 Bestemming .....	14
2.2 Inrichting .....	14
2.2.1 Bouwhoogte .....	14
2.2.2 Gevelvlak .....	15
2.2.3 Bouwdiepte .....	15
2.2.4 Open ruimte.....	15
2.2.5 Parkeren en toegangen.....	15
<b>ARTIKEL 3: ZONE VOOR CENTRUMFUNCTIES_TORENS (Ce3) .....</b>	<b>16</b>
3.1 Bestemming .....	16
3.2 Inrichting .....	16
3.2.1 Terreinbezetting .....	16
3.2.2 Bouwhoogte .....	18
3.2.3 Gevelvlak .....	18
3.2.4 Bouwdiepte .....	19
3.2.5 Open ruimte.....	19
3.2.6 Stedelijke plint .....	19
3.2.7 Parkeren en toegangen.....	19
<b>ARTIKEL 4: ZONE VOOR CENTRUMFUNCTIES _BIJZONDERE GEBOUWEN (Ce4) .....</b>	<b>20</b>
4.1 Bestemming .....	20
4.2 Inrichting .....	20
4.2.1 Terreinbezetting .....	20
4.2.2 Bouwhoogte .....	20
4.2.3 Gevelvlak .....	21
4.2.4 Bouwdiepte .....	21
4.2.5 Open ruimte.....	21
4.2.6 Parkeren en toegangen.....	21
<b>ARTIKEL 5: ZONE VOOR CENTRUMFUNCTIES _STEDELIJKE FUNCTIES (Ce5) .....</b>	<b>22</b>
5.1 Bestemming .....	22
5.2 Inrichting .....	22
5.2.1 Bouwhoogte .....	22
5.2.2 Bouwdiepte .....	22
5.2.3 Open ruimte.....	22
5.2.4 Parkeren en toegangen.....	22
<b>ARTIKEL 6: ZONE VOOR WATER (Wa) .....</b>	<b>23</b>
6.1 Bestemming .....	23
6.2 Inrichting .....	23
<b>ARTIKEL 7: ZONE VOOR PUBLIEK DOMEIN (Pu) .....</b>	<b>24</b>
7.1 Bestemming .....	24
7.2 Inrichting .....	24
<b>ARTIKEL 8: OVERDRUK RECA EN DETAILHANDEL .....</b>	<b>25</b>
<b>2 TERMINOLOGIE .....</b>	<b>27</b>



## O ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

### 0.1. Inleiding

De voorschriften worden toegepast op het perceel/de percelen waarop de handelingen of bouwwerken betrekking hebben en op alle aangrenzende percelen binnen een bepaalde zone die in de feiten met het desbetreffende perceel zijn verbonden (bijvoorbeeld door doorgeslagen scheimuren).

De voorschriften worden dus niet perceelsgewijs toegepast. De beoordeling van de verenigbaarheid met de voorschriften gaat uit van het te realiseren bouwwerk, zijnde het geheel van constructies en al dan niet open ruimten, die functioneel of materieel samenhangen.

*Toelichting:*

*Vaak zijn er meerdere gebouwen aanwezig op een perceel of is een gebouw uitgestrekt over meerdere percelen. Een bouwaanvraag moet steeds alle informatie bevatten waardoor men op de plannen alle onderstaande voorschriften kan controleren. Gebouwen die fysisch verbonden zijn, bijvoorbeeld door doorgeslagen scheimuren, worden beschouwd als één geheel, ongeacht de percelering.*

### 0.2 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).

### 0.3 Afstemming categorieën van gebiedsaanduiding Vlaamse Codex

In artikel 2.2.3, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering op 15 mei 2009, wordt opgelegd dat een stedenbouwkundig voorschrift ten allen tijden sorteert onder een categorie of subcategorie van gebiedsaanduiding. In de volgende tabel wordt aangegeven in welke categorie elke bestemmingszone uit voorliggend RUP valt.

Categorieën Vlaams Gewest	Bestemmingszones RUP Eilandje
[1°] Wonen, [a] woongebied	Art 1 Zone voor wonen – bestaand weefsel (Wo1) Art 2 Zone voor wonen – samengesteld bouwblok (Wo2) Art 3 Zone voor centrumfuncties – torens (Ce3) Art 4 Zone voor centrumfuncties – bijzondere gebouwen (Ce4) Art 5 Zone voor centrumfuncties – stedelijke functies (Ce5) Art 6 Zone voor water (Wa) Art 7 Zone voor publiek domein (Pu)

#### 0.4 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.

#### 0.5 Draagkracht

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

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

#### 0.6 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.



## 0.7 Parkeren en toegangen

De voorschriften onder hoofdstuk 0.7 gelden niet voor de zone voor publiek domein. Indien parkeren wordt voorzien op het perceel, dient dit ondergronds georganiseerd te worden.

De toegang naar een eventuele ondergrondse parkeergarage is in het gebouw gesitueerd. In- of uitritten van deze parkeergarages kunnen niet op het publiek domein gesitueerd worden. Het aantal parkeerplaatsen is beperkt tot deze noodzakelijk voor het functioneren van het project of de instelling zelf. De maximum gebouwgebonden parkeernormen zijn vastgelegd in onderstaande tabel.

Functie	Maximale gebouwgebonden parkeerplaatsen
Wonen	1,5 / woning
Detailhandel en reca	0
Hotel	0,5 / kamer
Kantoren en diensten	1 / 100 m <sup>2</sup>
Onderwijs	0

Als vloeroppervlakte wordt de bruto-vloeroppervlakte van die functie in rekening genomen. De getallen die bekomen worden door de toepassing van de normen uit bovenstaande tabel wordt afgerond tot op de lagere eenheid.

Bij grootschalige handelszaken met netto-handelsoppervlakte (nho) > 1000m<sup>2</sup>, groothandelsbedrijf, bedrijvigheid, zorginstellingen, sportcomplexen, vrije tijdsinstellingen, gemeenschapsvoorzieningen, activiteiten op het water en publieke parkings wordt de parkeernorm bepaald op basis van het aantal gebruikers, de schaal, het type van gebruik, de capaciteit van de openbare weg en de draagkracht van de omgeving.

In geval van bijkomende bijzondere voorschriften aangaande parkeren en toegangen worden deze weergegeven in de bijzondere voorschriften per artikel.

## 0.8 Publiek domein

De aanleg van publiek domein is in alle zones toegelaten, conform de inrichtingsvoorschriften van Artikel 7.

## 0.9 Vrije hoogte van het gelijkvloers

Bij nieuwbouw is de vrije hoogte van het gelijkvloers minimaal 3,20m.

## 0.10 Dakvorm

De dakvorm is vrij. Een dak mag maximaal één bouwlaag bevatten, die verder niet horizontaal is onderverdeeld. Technische ruimtes, installaties, liftschachten, dienen in het gebouw mee geïntegreerd te zijn.

### **0.11 Ondergrondse ruimten**

De aanleg van ondergrondse ruimten onder de volledige zone is toegelaten, indien men rekening houdt met de beperkingen rond het archeologisch patrimonium. De ondergrondse ruimten mogen het groene karakter van een binnengebied en de aanwezigheid van hoogstammige bomen niet hypothekeren.

### **0.12 Materialen**

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

# 1 BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

## ARTIKEL 1: ZONE VOOR WONEN\_BESTAAND WEEFSEL (Wo1)

Deze voorschriften zijn van toepassing op:

OUDE DOKKEN: B3, B4, C1, C1', C3, C4, D1, D2, E1, F1, G1, G2, H3

MONTEVIDEO: B2, C2 (deels)

CADIX: B2', B3, B6, C3, C3', C4, C5, C6

### 1.1 Bestemming

De volgende functies zijn toegelaten:

- Wonen is toegelaten
- Gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten
- Detailhandel is op het gelijkvloers toegelaten met een maximale netto-handelsoppervlakte van 400m<sup>2</sup>
- Kantoren, diensten en ateliers zijn toegelaten met een maximale bruto-vloeroppervlakte van 1500m<sup>2</sup>
- Vrijtijdsvoorzieningen zijn toegelaten op het gelijkvloers
- Cafés en restaurants zijn toegelaten op het gelijkvloers; voor cafés en mengvormen tussen cafés en restaurants geldt een maximum netto-handelsoppervlakte van 240m<sup>2</sup>
- Hotels zijn toegelaten, mits volgende beperking: Bij nieuwbouw en verbouwing met volume-uitbreiding geldt de harmonieregel voor de bepaling van de gevelbreedte en dus voor de grootte van het hotel en het aantal kamers. Bij verbouwing zonder volumewijziging is het de schaal van het bestaande gebouw dat de grootte van het hotel en het aantal kamers bepaalt. De grootte van het hotel en het aantal kamers kan echter enkel worden toegestaan voor zover ze verenigbaar is met de omgeving zoals beschreven in punt 0.5.
- Groothandel en industrie en logistiek zijn niet toegelaten.

### 1.2 Inrichting

#### 1.2.1 Culturele, historische en/of esthetische waarde van de bestaande bebouwing (CHE-regel)

De wijziging van de bestaande toestand is onderworpen aan de wenselijkheid van het behoud van gebouwen. Dit geldt zowel voor het exterieur als het interieur. De toepassing van de andere voorschriften van het RUP kan geen aanleiding of motief zijn om de elementen met culturele, historische of esthetische waarde in het bouwblok niet te behouden. De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dient in de beschrijvende nota voldoende informatie te bevatten over het cultuurhistorisch profiel van de aanwezige elementen zodat de vergunningverlenende overheid deze kan afwegen.

*Toelichting:*

*In deze zone die de bestaande bebouwing van het Eilandje bevat, bevindt zich een grote concentratie waardevolle gebouwen, waarvan slechts een klein percentage beschermd is als monument. Het uitgangspunt van dit voorschrift is dat alle gebouwen bewaard dienen te worden. Bij de bouwaanvraag moet aangetoond worden waarom een gebouw of een gedeelte van het gebouw afgebroken of veranderd mag worden. Dit gebeurt in de beschrijvende nota waar een studie, het CHE-rapport, uitmaakt welke delen cultuurhistorische waarde en welke geen cultuurhistorische waarde hebben.*

### **1.2.2 Harmonieregel**

In een omgeving waar de bestaande bebouwing homogene kenmerken vertoont, moeten de op te richten of de te verbouwen gebouwen zodanig worden ontworpen dat ze in harmonie zijn met de kenmerken van de omgeving. Bij toepassing van de harmonieregel kijkt men naar de aangrenzende gebouwen, naar de straatwand of naar een ander ruimtelijk geheel. Men bekijkt het gebouw steeds vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een harmonische samenhang merkbaar is.

Indien het gebouw of delen ervan niet behouden dienen te worden, geldt de harmonieregel voor het bepalen van de bouwhoogte, de kroonlijsthoogte, de vrije hoogte, de terreinbezetting, de plaatsing van de gebouwen en de bouwdiepte (met een maximum bouwdiepte (zie 1.2.3)).

### **1.2.3 Bouwdiepte**

De bouwdiepte wordt in de eerste plaats bepaald door de harmonieregel. Voor nieuwbouw, functiewijzigingen en verbouwing met volumewijziging gelden ook afmetingen waarbinnen alle gebouwen van de bestemmingszone moeten vallen en die met de harmonieregel niet overschreden kunnen worden:

De bouwdiepte voor de gebouwen bedraagt maximaal 24 meter op het gelijkvloers en 14 meter op de verdiepingen tenzij de harmonieregel een beperktere bouwdiepte vereist.

Een afwijking van 2 meter meer kan, indien de opgegeven maten een logische structurele afbraak van het gebouw in de weg staan.

*Toelichting:*

*Het voorschrift over culturele, historische en/of esthetische waarde (de CHE-regel), de harmonieregel en de maximale bouwdiepte zijn een trapconstructie en moeten op een correcte manier ten opzichte van elkaar toegepast worden.*

- 1. De CHE-regel primeert boven alle andere voorschriften. Een gebouw of een deel van het gebouw dat waardevol is moet blijven bestaan en hersteld worden. Hier gelden tegenstrijdige regels (met inbegrip van de harmonieregel en de maximale bouwdiepte) niet.*
- 2. Indien het gebouw of delen ervan niet behouden dienen te worden, geldt de harmonieregel*

3. *De maximale bouwdiepte primeert op de bouwdiepte volgens de harmonieregel. M.a.w. indien de harmonieregel vraagt om dieper te bouwen dan de maximale bouwdiepte, geldt de harmonieregel met betrekking tot de bouwdiepte niet, maar wel de regel van de maximale bouwdiepte*

#### **1.2.4 Open ruimte**

Ieder gebouw moet voorzien zijn van ten minste één niet-overbouwde open ruimte op het straatniveau waarvan de oppervlakte minimaal 15% van de oppervlakte van het perceel/de percelen bedraagt.

Het college van burgemeester en schepenen kan een vermindering van de open ruimte toestaan voor hoekpanden en percelen met een diepte van 17m of minder.



## ARTIKEL 2: ZONE VOOR WONEN \_ SAMENGESTELD BOUWBLOK (Wo2)

Deze voorschriften zijn van toepassing op:

OUDE DOKKEN: B2

CADIX: A1, A2, A3, A4, A5, B1, B2, B6', C1, C2, D1, D2, D3, D4, D5, D6

### 2.1 Bestemming

De volgende functies zijn toegelaten:

- Wonen is toegelaten
- Gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten
- Detailhandel is op het gelijkvloers toegelaten met een maximale netto-handelsoppervlakte van 400m<sup>2</sup> per handelsruimte met uitzondering van OUDE DOKKEN B2 en CADIX A1, A4, A5, D5, D6 waar detailhandel en ambachten zijn toegelaten op het gelijkvloers met een maximale netto-handelsoppervlakte van 3000m<sup>2</sup> per handelsruimte
- Kantoren, diensten en ateliers zijn toegelaten met uitzondering van CADIX B1, B2, C1, C2, D1 waar kantoren zijn toegelaten op het gelijkvloers met een maximale bruto-vloeroppervlakte van 400m<sup>2</sup> per kantoor.
- Vrijtijdsvoorzieningen zijn toegelaten op het gelijkvloers
- Cafés en restaurants zijn toegelaten op het gelijkvloers; voor cafés en mengvormen tussen cafés en restaurants geldt een maximum netto-handelsoppervlakte van 240m<sup>2</sup>
- Hotels zijn toegelaten, mits volgende beperking: Bij nieuwbouw en verbouwing met volume-uitbreiding geldt de harmonieregel voor de bepaling van de gevelbreedte en dus voor de grootte van het hotel en het aantal kamers. Bij verbouwing zonder volumewijziging is het de schaal van het bestaande gebouw dat de grootte van het hotel en het aantal kamers bepaalt. De grootte van het hotel en het aantal kamers kan echter enkel worden toegestaan voor zover ze verenigbaar is met de omgeving zoals beschreven in punt 0.5.

Groothandel en industrie en logistiek zijn niet toegelaten.

### 2.2 Inrichting

#### 2.2.1 Bouwhoogte

##### **CADIX A1, A2, A3, A4, A5, B6'**

- De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 7 bouwlagen.
- De kroonlijsthoogte is beperkt tot 25m.
- De gemiddelde kroonlijsthoogte van het bouwblok is maximaal 6 bouwlagen en 22m.

##### **CADIX D1, D2, D3, D4, D5, D6**

- De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6 bouwlagen.
- De kroonlijsthoogte is beperkt tot 22m.

### **CADIX B1, B2, C1, C2**

- De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 4 bouwlagen
- De kroonlijsthoogte is beperkt tot 14 meter.

#### **2.2.2 Gevelvlak**

- De bebouwing dient opgericht te worden op de grenslijn van de zone.
- Onderbrekingen in de straatwand zijn toegestaan voor zover zij het overwegend gesloten karakter van de straatwand als geheel respecteren.

#### **2.2.3 Bouwdiepte**

- De bouwdiepte is vrij.

#### **2.2.4 Open ruimte**

- De bouwblokken moeten voorzien zijn van ten minste één niet-overbouwde open ruimte waarvan de oppervlakte minimaal 20% van de oppervlakte van de zone bedraagt.
- De open ruimte van het bouwblok dient ingericht te worden als groen terrein.

#### **2.2.5 Parkeren en toegangen**

- De ondergrondse parkings worden bij voorkeur gegroepeerd en gezamenlijk ontsloten.
- In de ondergrondse parking kunnen, aanvullend aan de parkeerplaatsen noodzakelijk voor het functioneren van het project of de instelling zelf, parkeerplaatsen voor activiteiten op het water worden toegevoegd overeenkomstig de parkeernormen van artikel 0.7.
- De toegangen tot de ondergrondse parkeerruimte kunnen enkel voorzien worden aan de bouwblokszijdes die op het plan aangegeven zijn met ► .

## ARTIKEL 3: ZONE VOOR CENTRUMFUNCTIES\_TORENS (Ce3)

Deze voorschriften zijn van toepassing op:  
OUDE DOKKEN: C2 (MAS), H8 (Londentoren)  
MONTEVIDEO: D2, D3, D4, D5, D6, D7 (Westkaaitorens)  
CADIX: E1(Cadixstoren)

### 3.1 Bestemming

De volgende functies zijn toegelaten:

- Wonen is toegelaten
- Gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten
- Hotels zijn toegelaten
- Kantoren, diensten en ateliers zijn toegelaten in de Londentoren en het MAS. Kantoren en diensten zijn toegelaten in de Cadixstoren met een maximale bruto-vloeroppervlakte van 20.000m<sup>2</sup>. Kantoren en diensten zijn toegelaten in de Westkaaitorens met een maximale bruto-vloeroppervlakte van 15.000m<sup>2</sup>.
- Detailhandel is toegelaten op het gelijkvloers en de eerste verdieping; in de Londentoren is detailhandel ook toegelaten in de bouwlaag waar de voetgangersbrug aankomt.
- Vrijtijdsvoorzieningen zijn toegelaten
- Cafés en restaurants zijn toegelaten op het gelijkvloers, de eerste verdieping en de hoogste verdieping; in de Londentoren zijn cafés en restaurants ook toegelaten in de bouwlaag waar de voetgangersbrug aankomt.

Groothandel en industrie en logistiek zijn niet toegelaten.

### 3.2 Inrichting

#### 3.2.1 Terreinbezetting

##### MAS:

- In de zone kan één gebouw worden opgericht. Hiernaast is het toegelaten verschillende paviljoenen op te richten.
- De totaal te realiseren bruto-vloeroppervlakte van het gebouw bedraagt maximaal 20.000m<sup>2</sup>.
- De bruto-vloeroppervlakte van het gelijkvloers van het gebouw bedraagt maximaal 1.600m<sup>2</sup>.
- De totaal te realiseren bruto-vloeroppervlakte van de paviljoenen bedraagt gezamenlijk maximaal 1.500m<sup>2</sup>.

**Londentoren:**

- In de zone kan een bouwvolume bestaande uit een toren en een sokkel opgericht worden waarbij de bestemmingszone maximaal 85% mag bebouwd worden.
- De totaal te realiseren bruto-vloeroppervlakte van het bouwvolume (toren en sokkel) bedraagt maximaal 60.000m<sup>2</sup>.
- De totaal te realiseren bruto-vloeroppervlakte van het torenvolume bedraagt maximaal 20.000m<sup>2</sup>.
- De bruto-vloeroppervlakte van het gelijkvloers van het torenvolume bedraagt maximaal 1.250 m<sup>2</sup>.

**Westkaaitorens:**

- In de zone MONTEVIDEO D 2 kan één gebouw worden opgericht.
- In de zone MONTEVIDEO D 3-4 kunnen twee gebouwen worden opgericht.
- In de zone MONTEVIDEO D 5-6-7 kunnen drie gebouwen worden opgericht.
- De totaal te realiseren bruto-vloeroppervlakte van MONTEVIDEO D 2 bedraagt maximaal 6.400 m<sup>2</sup>. De bruto-vloeroppervlakte per verdieping bedraagt maximaal 440 m<sup>2</sup>.
- De totaal te realiseren bruto-vloeroppervlakte van MONTEVIDEO D 3-4 bedraagt maximaal 16 000 m<sup>2</sup>. De bruto-vloeroppervlakte per verdieping bedraagt maximaal 440 m<sup>2</sup> voor één volume en maximaal 600 m<sup>2</sup> voor het andere volume.
- De totaal te realiseren bruto-vloeroppervlakte van MONTEVIDEO D 5-6-7 bedraagt maximaal 22.400 m<sup>2</sup>. De bruto-vloeroppervlakte per verdieping bedraagt maximaal 440 m<sup>2</sup> voor twee volumes en maximaal 600 m<sup>2</sup> voor het derde volume.
- De bruto-vloeroppervlakte per verdieping bedraagt minimaal 225 m<sup>2</sup>.
- De bruto-vloeroppervlakte van de inpandige terrassen bedraagt maximaal 20% van de bruto vloeroppervlakte van de verdiepingen. De bruto-vloeroppervlakte van het gelijkvloers is daardoor maximaal de som van de bruto-vloeroppervlakte van de eerste verdieping en de oppervlakte van de inpandige terrassen van de eerste verdieping (uitkragende terrassen worden niet meegerekend).

**Cadixtoren:**

- In de zone kan één bouwvolume bestaande uit een toren met sokkel worden opgericht.
- De totale te realiseren bruto-vloeroppervlakte van het bouwvolume bedraagt maximaal 30.000m<sup>2</sup>.

**3.2.2 Bouwhoogte****MAS:**

- De kroonlijsthoogte van de toren bedraagt minimaal 50m en maximaal 65m.
- De maximale kroonlijsthoogte van de paviljoenen is 2 bouwlagen.

**Londentoren:**

- De maximale kroonlijsthoogte van het bouwvolume (sokkel) bedraagt 31m of 9 bouwlagen.
- De kroonlijsthoogte van de toren bedraagt minimaal 50m en maximaal 77m.

**Westkaaitorens:**

- De kroonlijsthoogte van de torens bedraagt minimaal 50m en maximaal 60m of 16 bouwlagen.

**Cadixtoren:**

- De kroonlijsthoogte van de toren bedraagt minimaal 60m en maximaal 80m.
- Over een afstand van 30 m vanaf de westelijke grens van de zone wordt de kroonlijsthoogte begrensd door een denkbeeldig schuin vlak onder 45° vertrekende vanaf de oostelijke grens van de naastliggende zone D1.

**3.2.3 Gevelvlak****Westkaaitorens:**

- Het bouwvolume van MONTEVIDEO D2 dient te grenzen aan de oostelijke grens van de zone.
- Minstens één van de bouwvolumes van MONTEVIDEO D 3-4 dient te grenzen aan de westelijke grens van de zone.
- De bouwvolumes van MONTEVIDEO, D 5-6-7 dienen afwisselend te grenzen aan de oostelijke of westelijke grens van de zone.

**Cadixtoren:**

- Het bovengrondse deel van het bouwvolume kan over de ganse zone opgericht worden.
- Het bouwvolume van de toren dient te grenzen aan de oostelijke grens van de zone.



### 3.2.4 Bouwdiepte

#### **MAS:**

- De maximale gevellengte van de langste zijde van het torenvolume bedraagt 40 m.

#### **Londentoren en Cadixtoren:**

- De bouwdiepte is vrij.

#### **Westkaaitorens:**

- De torens hebben een breedte tussen 18 en 22 meter aan de dokzijde. Binnenruimtes en inpandige terrassen dienen binnen deze breedte te vallen, uitkragende terrassen mogen zich er buiten bevinden.

### 3.2.5 Open ruimte

- De niet-bebouwde ruimte van de zone dient ingericht te worden als publiek domein conform de voorschriften van Artikel 7. De ruimte dient te allen tijde publiek toegankelijk te zijn.

### 3.2.6 Stedelijke plint

- Het gelijkvloers mag enkel ingericht worden als toegang tot de hoger gelegen functies en voor functies, gericht op het publieke leven, zoals publieke voorzieningen, handelszaken, horeca, ... met uitzondering van de Cadixtoren.

### 3.2.7 Parkeren en toegangen

- De toegangen tot de ondergrondse parkeerruimte kunnen enkel voorzien worden aan de bouwblokzijdes die op het plan aangegeven zijn met ► .

#### **Westkaaitorens:**

- De ondergrondse parkeergarage kan ononderbroken lopen van de noordelijke grens van zone D2 tot en met de zuidelijke grens van zone D7.
- De toegangen tot de ondergrondse parkeerruimte kunnen enkel voorzien worden in het bouwvolume van de torens die grenzen aan de westelijke grens van de zone.

#### **Cadixtoren:**

- Het aantal toegangen voor wagens tot de ondergrondse parkeerruimte is beperkt tot 2.

## ARTIKEL 4: ZONE VOOR CENTRUMFUNCTIES \_ BIJZONDERE GEBOUWEN (Ce4)

Deze voorschriften zijn van toepassing op:

OUDE DOKKEN: B1 (Rijnkaaisite)

CADIX: B5 (Cadixhart)

### 4.1 Bestemming

De volgende functies zijn toegelaten:

- Wonen is toegelaten
- Gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten
- Hotels zijn toegelaten
- Kantoren, diensten en ateliers zijn toegelaten, met een maximale bruto-vloeroppervlakte van 10.000m<sup>2</sup> voor het Cadixhart en een maximale bruto-vloeroppervlakte van 20.000m<sup>2</sup> voor de Rijnkaaisite
- Detailhandel is op het gelijkvloers en in de kelder toegelaten met een maximale netto-handelsoppervlakte van 3000m<sup>2</sup> per eenheid.
- Vrijtijdsvoorzieningen zijn toegelaten
- Cafés en restaurants zijn toegelaten op het gelijkvloers.

Groothandel en industrie en logistiek zijn niet toegelaten.

### 4.2 Inrichting

#### 4.2.1 Terreinbezetting

##### Rijnkaaisite:

- De totaal te realiseren bruto vloeroppervlakte bedraagt maximaal 20.000m<sup>2</sup>.

##### Cadixhart:

- De totaal te realiseren bruto vloeroppervlakte bedraagt maximaal 40.000m<sup>2</sup>.

#### 4.2.2 Bouwhoogte

##### Rijnkaaisite:

- Op de bouwlijn dient minimaal 3 bouwlagen en maximaal 7 bouwlagen hoog gebouwd te worden. De kroonlijsthoogte is beperkt tot 22m. Op de bouwlijn aan de Bataviastraat dient de kroonlijsthoogte beperkt te blijven tot 5 bouwlagen.
- Vanaf 14 meter teruggetrokken van de zonegrens mag tot 9 bouwlagen hoog gebouwd worden. De kroonlijsthoogte is beperkt tot 32 meter.

**Cadixhart:**

- Op de bouwlijn dient minimaal 3 bouwlagen en maximaal 5 bouwlagen hoog gebouwd te worden. Slechts 50% van de bebouwing op de bouwlijn mag hoger zijn dan drie bouwlagen. De kroonlijsthoogte is beperkt tot 18m.
- Vanaf 8 meter teruggetrokken van de noordelijke en zuidelijke zonegrens en vanaf 12 meter teruggetrokken van de westelijke en oostelijke zonegrens mag tot 9 bouwlagen hoog gebouwd worden. De kroonlijsthoogte is beperkt tot 32 meter.

**4.2.3 Gevelvlak**

- Onderbrekingen in de straatwand zijn toegestaan voor zover zij het overwegend gesloten karakter van de straatwand als geheel respecteren.

**4.2.4 Bouwdiepte**

- De bouwdiepte is vrij.

**4.2.5 Open ruimte**

- De Rijnkaaisite moet voorzien zijn van ten minste één niet-overbouwde open ruimte op het straatniveau waarvan de oppervlakte minimaal 15% van de oppervlakte van de zone bedraagt.
- De open ruimte van de bouwblokken dient ingericht te worden als groen terrein.

**4.2.6 Parkeren en toegangen**

- Het aantal toegangen voor wagens tot de ondergrondse parkeerruimte is beperkt tot 2.
- Toegangen tot de ondergrondse parkeerruimte kunnen enkel voorzien worden aan de bouwblokkzijdes die op het plan aangegeven zijn met ► .

**Cadixhart:**

- De toegang toegelaten langs de Napelsstraat kan enkel voorzien worden in de zone gelegen tussen de assen van de Rigastraat en de August Michielsstraat.
- Supplementair aan het gebouwgebonden parkeren kan een buurtparking voorzien worden met een maximum van 200 parkeerplaatsen.

## ARTIKEL 5: ZONE VOOR CENTRUMFUNCTIES \_ STEDELIJKE FUNCTIES (Ce5)

Deze voorschriften zijn van toepassing op:  
OUDE DOKKEN: H1, H2, H4, H5, H6, H7, H9  
MONTEVIDEO: B1, C1, C2 (deels),

### 5.1 Bestemming

De volgende functies zijn toegelaten:

- Wonen is toegelaten
- Gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten
- Hotels zijn toegelaten
- Kantoren, diensten en ateliers zijn toegelaten
- Groothandel is toegelaten
- Detailhandel is toegelaten
- Vrijtijdsvoorzieningen zijn toegelaten
- Cafés en restaurants zijn toegelaten; voor cafés en mengvormen tussen cafés en restaurants geldt een maximum netto-handelsoppervlakte van 600m<sup>2</sup> met uitzondering van bouwblok MONTEVIDEO C1 en B1 waar er geen begrenzing is.

Industrie en logistiek zijn niet toegelaten.

### 5.2 Inrichting

#### 5.2.1 Bouwhoogte

##### Oude Dokken:

- H1, H2, H4, H5: De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 9 bouwlagen en 31m.
- H6: De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 8 bouwlagen en 28m.
- H7, H9: De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3 bouwlagen en 13m.

##### Montevideo:

- C2 (deels), B1: De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 4 bouwlagen en 16m.
- C1: De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3 bouwlagen en 13m.

#### 5.2.2 Bouwdiepte

- De bouwdiepte is vrij.

#### 5.2.3 Open ruimte

- De niet bebouwde delen van de zone worden aangelegd als tuin of verhard in functie van de aanleg van terrassen of toegangen.

#### 5.2.4 Parkeren en toegangen

- Toegangen tot de ondergrondse parkeerruimte kunnen enkel voorzien worden aan de bouwblokzijdes die op het plan aangegeven zijn met ► .

## **ARTIKEL 6: ZONE VOOR WATER (Wa)**

### **6.1 Bestemming**

Deze zone is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van waterwegeninfrastructuren en kunstwerken zowel boven als onder de waterspiegel (bruggen, sluizen, steigers, pontons,...), voor waterberging en -winning, transport, recreatie, toerisme, scheepsherstelling en wonen te water.

Het gebruik van het water en de kades wordt geregeld met concessies en ligplaatsen zonder vrijstelling te geven van de stedenbouwkundige vergunningsplicht of verkavelingsvergunningsplicht.

### **6.2 Inrichting**

Constructies in functie van uitbouw, onderhoud en beheer van de hogergenoemde activiteiten zijn toegelaten op basis van schriftelijk advies van de beheerder van het wateroppervlak.



## **ARTIKEL 7: ZONE VOOR PUBLIEK DOMEIN (Pu)**

### **7.1 Bestemming**

De zone is bedoeld voor de aanleg van het publiek domein.

### **7.2 Inrichting**

De zone is bestemd voor de aanleg van het publiek domein en de daarbij horende infrastructuur zoals parkeervoorzieningen, laad- en loszones, fietspaden, groenaanleg, straatmeubilair... 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.

## **ARTIKEL 8: OVERDRUK RECA EN DETAILHANDEL**

Op de op het grafisch plan met blauwe lijn overdrukte percelen mogen reca en handel op het gelijkvloers en de eerste verdieping worden ingericht. De bepalingen inzake netto-handelsoppervlakte zijn in de bijzondere voorschriften per artikel weergegeven.



## 2 TERMINOLOGIE

### **afwegingskader:**

Een richtinggevend toetsingskader voor de kwalitatieve toets bij de vergunningverlening, zonder bindend te zijn.

### **atelier:**

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

### **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, korrel, 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.).

### **bestemmen:**

Toekomstgericht bepalen welke functies en activiteiten in een bepaald gebied toegelaten zijn.

### **bodemverstoring:**

Elke ingreep in de bodem.

### **bouwblok:**

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

### **bouwdiepte:**

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

### **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.

### **bouwwolume:**

Volume dat een gebouw omvat.

### **bruto-vloeroppervlakte:**

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

Vloerniveaus zijn bijvoorbeeld 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 begrenzendende bouwdelen op vloerhoogte. Hierbij zijn de buitenvlakken van de begrenzingen bepalend. De oppervlakte van trappen, liften en installatieschachten dienen op elk vloerniveau tot de bruto-vloeroppervlakte te worden gerekend. Niet tot de bruto-vloeroppervlakte moeten worden gerekend de oppervlakten van:

- uitstekende delen van de buitenwand kleiner dan  $0,5\text{m}^2$ ;
- aan de buitenzijde van het gebouw voorkomende nissen, groter dan  $0,5\text{m}^2$ ;
- uitwendige vrijstaande kolommen kleiner dan  $0,5\text{m}^2$ ;
- schalmgaten en vides groter dan  $4\text{m}^2$ ;
- 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  $1,5\text{m}$ ; ondergrondse parkeerruimten met gerelateerde ondergrondse verticale circulatie, ondergrondse technische ruimtes en ondergrondse bergingen;
- daken en dakterrassen; technische ruimte in het dakvolume;
- inpandige en uitkragende terrassen;
- open brand- of vluchtrampen aan de buitenzijde van het gebouw.

**buurtparking:**

Parking die niet gebouwgebonden is ten dienste van de buurt.

**café:**

Handelszaak waar hoofdzakelijk drank wordt verkocht om ter plaatse te worden genuttigd zoals praatcafés, bars, dansgelegenheden...

**constructie:**

Gebouw, bouwwerk, vaste inrichting, verharding, publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

**cultuurhistorische waarde:**

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

**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 van goederen op de plaats van verkoop of op de plaats van levering behoort tot detailhandel.

**diensten:**

Activiteiten gericht op dienstverlening naar de bevolking (loketfuncties) en vrije beroepen.



**functie:**

Het feitelijk gebruik (de werking) van een onroerend goed of een gedeelte daarvan.

**hoofdfuncties:**

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

**nevenfuncties:**

Alle functies, beperkt toegelaten op een bepaald perceel of in een bepaald gebied. De specifieke beperkingen van de nevenfuncties moeten samen met de nevenfuncties vermeld worden.

**gebouw:**

Elke constructie, die een voor mensen toegankelijke ruimte is, omsloten door 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. Overheidskantoren worden niet tot gemeenschapsvoorzieningen gerekend maar tot de functie kantoren.

**gevelvlak:**

Buitenzijde van de gevel, uitsprongen en insprongen buiten beschouwing gelaten.

**groen terrein:**

Onverharde, met vegetatie begroeide oppervlakte.

**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.

**harmonieregel**

In een omgeving waar de bestaande bebouwing homogene kenmerken vertoont, moeten de op te richten of de te verbouwen gebouwen zodanig worden ontworpen dat ze in harmonie zijn met de kenmerken van de omgeving. Bij toepassing van de harmonieregel kijkt men naar de aangrenzende gebouwen, naar de straatwand of naar een ander ruimtelijk geheel. Men bekijkt het gebouw steeds vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een harmonische samenhang merkbaar is.

**herbouwen:**

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

**horeca:**

Verzamelnaam voor cafés, restaurants, en hotels.

**hotel:**

Toeristische logies die over ten minste vier kamers en/of accommodaties voor ten minste tien personen beschikt. Kleinere toeristische logies vallen onder de functie wonen.

**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:**

Activiteit gericht op privé- of overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk beheers- en administratief karakter en een hoge personeelsdichtheid.

**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.

Ingeval van puntgevel wordt de kroonlijsthoogte gemeten vanaf het maaiveld tot de aanzet van de puntgevel.

**maaiveld:**

Het afgewerkte bouwterrein.

**netto-handelsoppervlakte:**

De netto-vloeroppervlakte (gemeten tussen de begrenzendende bouwdelen) van de publiek toegankelijke delen van een recazaak of handelszaak met uitzondering van de sanitaire ruimten.

**nieuwbouw:**

Als nieuwbouw worden beschouwd ofwel een volledig nieuw op te richten gebouw, ofwel een gebouw waaraan een verbouwing is uitgevoerd waarbij meer dan 40% van de buitenwanden zijn gesloopt. Ook een uitbreiding die groter is dan de helft van de bestaande oppervlakte wordt beschouwd als nieuwbouw.

**overheidsbedrijf:**

Bedrijf van een publiekrechtelijke partij.

**parkeernorm:**

Norm die in een bepaald gebied of voor een bepaalde functie het maximaal aantal parkeerplaatsen vastlegt.

**parkeerruimte:**

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.

**paviljoen:**

Kleinschalige constructie temidden van het publiek domein.

**perceel:**

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

**publiek domein:**

Ruimte, die voor iedereen toegankelijk is.

**publiekrechtelijke partij:**

De federale staat, een gemeenschap, een gewest, een lokaal bestuur of een rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks onder determinerende invloed staat van één of meer van die overheden, wat blijkt uit:

- ofwel het in hoofdzaak financieren of dekken van de werkzaamheden van deze rechtspersoon;
- ofwel het uitoefenen van een toezicht op het beheer van die rechtspersoon;
- ofwel het aanwijzen van de leden van de bestuursorganen van die rechtspersoon voor meer dan de helft.

**reca:**

Verzamelnaam voor restaurants en cafés.

**restaurant:**

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

**stedelijke plint:**

Deel van een voorgevel ter hoogte van het gelijkvloers.

**straatwand:**

De samenvoeging van alle voorgevels tussen twee straathoeken.

**technische installaties:**

Installaties of zelfstandige onderdelen ervan die voldoen aan de drie volgende voorwaarden:

- a. de installatie moet vast verbonden zijn aan het gebouw;
- b. het opstellen van de installatie moet nauw verweven zijn met de bouwkundige werkzaamheden;
- c. de installatie moet overwegend gericht zijn op het scheppen van het klimaat, de accommodaties en andere omstandigheden, waaronder het leven of werken in het gebouw plaatsvindt en niet op het doen, de productie of het verrichten van bezigheden waarvoor het gebouw bestemd is.

**technische ruimte:**

Ruimte die enkel voor technische installaties wordt gebruikt.

**terras:**

Toegankelijke verharde buitenruimte in, op of buiten een gebouw, aangelegd als verblijfs- of wandelplek.

**terrein:**

Door kadastrale of andere grenzen bepaald stuk grond.

**tuin:**

Onbebouwde buitenruimte, met inbegrip van zaken die tot de vaste tuinrichting behoren.

**verdieping:**

Bouwlaag boven het gelijkvloers.

**verkrot:**

Niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit.

**verkrot gebouw:**

Gebouw dat op de inventaris leegstand en verkrotting staat en/of dat niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit.

**verweven:**

Het in elkaars nabijheid brengen van functies en activiteiten zodat er ruimtelijke meerwaarden, vormen van synergie en complementariteit ontstaan.

**voorgevel:**

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

**vrijtijdsvoorziening:**

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

**woning:**

Ruimte, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk gezin.

**zone:**

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

# RUP EILANDJE

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Opgemaakt door de afdeling ruimtelijk beleid Antwerpen

Katlijn Van der Veken

programmaleider generiek beleid

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 27 juni 2011

Voor de stadssecretaris  
bij machtiging van 29 juli 2005  
de bestuurscoördinator

Voor de burgemeester  
de afgevaardigde schepen

Frank De Bruyne

Ludo Van Campenhout







