

TOELICHTENDE NOTA BOUWCODE ANTWERPEN

Maart 2024 V3

1 Inleiding 4

2 Algemene bepalingen 5

Artikel 1. Toepassingsgebied 5

Artikel 2. Algemeen kader 5

Artikel 3. Afwijkingsmogelijkheid 5

Artikel 4. Definities 6

3 Omgevingskwaliteit 10

Artikel 5. Ontwikkelingsgerichte aanpak van erfgoed 10

Artikel 6. Ruimtelijke draagkracht 12

Artikel 7. Programmatorische draagkracht, stedelijke verweving van functies 17

Artikel 8. Visuele en vormelijke inpassing 19

4 Gebruikskwaliteit 22

Artikel 9. Minimale hoogte van ruimten 22

Artikel 10. Daglichttoetreding, uitzicht en minimale luchttoevoer 22

Artikel 11. Bereikbaarheid van de functie 22

Artikel 12. Minimale oppervlakte buitenruimte 23

Artikel 13. Ondergrondse en bovengrondse uitsprongen 23

Artikel 14. Insprongen en openingen aan voorgevels 24

Artikel 15. Technische uitsprongen 25

Artikel 16. Energievoorziening 26

Artikel 17. Afvoerkanalen en uitlaten van alle gassen 26

Artikel 18. Stabiliteit en scheidingsmuren 27

Artikel 19. Afvalverzameling 27
Artikel 20. Daken 27
Artikel 21. Rioleringselementen 27
5 Open ruimte 29
Artikel 22. Maat van de open ruimte 30
Artikel 23. Inrichting van de open ruimte 30
Artikel 24. Behoud en groenbescherming 37
Artikel 25. Groeninrichting 38
6 Wonen 39
Artikel 26. Minimale nettovloeroppervlakte van een woongelegenheid 39
Artikel 27. Woningmix 40
Artikel 28. Beschermen van eengezinswoningen 41
Artikel 29. Spreiding en mix studentenkamers 44
7 Werken 46
Artikel 30. Detailhandel 46
Artikel 31. Verweven van bedrijvigheid 48
8 Parkeren 51
Artikel 32. POET-principe is leidend 51
Artikel 33. Fietsparkeren maximaal op eigen terrein 55

Afbeelding voorblad © Victoriano Moreno

1 Inleiding

Deze nota geeft **uitleg** bij de artikelen van de bouwcode. Deze nota bevat **geen regels**, en is enkel bedoeld als hulpmiddel bij de aanvraag of verlening van een vergunning.

2 Algemene bepalingen

Artikel 1. Toepassingsgebied

De bouwcode geldt voor heel de stad Antwerpen, behalve:

- Het havengebied, zoals afgebakend in:
    - Gewestelijk RUP afbakening zeehavengebied;
    - Het havengebied van Antwerpen zoals beschreven in het zeehavendecreet voor het gebied binnen de grenzen van de stad Antwerpen;
    - Zones waar een omgevingsvergunning voor haveninfrastructuur werd goedgekeurd.
- Bevaarbare waterlopen en de bijhorende infrastructuur: Albertkanaal, Schelde, kaaimuren, alle aanmeerplaatsen.

Artikel 2. Algemeen kader

Behoeft geen toelichting

Artikel 3. Afwijkingsmogelijkheid

De regels van de bouwcode zijn opgesteld voor de stad als een geheel, dat wil zeggen over de verschillende gebieden heen, en dat tevens voor de meest voorkomende onderwerpen. Je vindt in de bouwcode dus vooral algemene regels.

Dat betekent dat je in sommige gevallen misschien een afwijking op de regels zal moeten vragen. Soms vraagt een specifieke situatie een beoordeling ‘op maat van het project’, die niet voorzien kon worden onder de algemene regels. Zowel de aanvrager, de omgevingsambtenaar als het college van burgemeester en schepenen mag redenen geven voor zo’n afwijking.

Daarbij moet er nog steeds aangetoond worden dat de werken zorgen voor gelijkwaardige resultaten op vlak van veiligheid, leefbaarheid, beeldkwaliteit en duurzaamheid als de algemene regel. Deze toelichtende nota bevat een aantal voorbeelden wanneer zo’n afwijking zich zou kunnen voordoen.

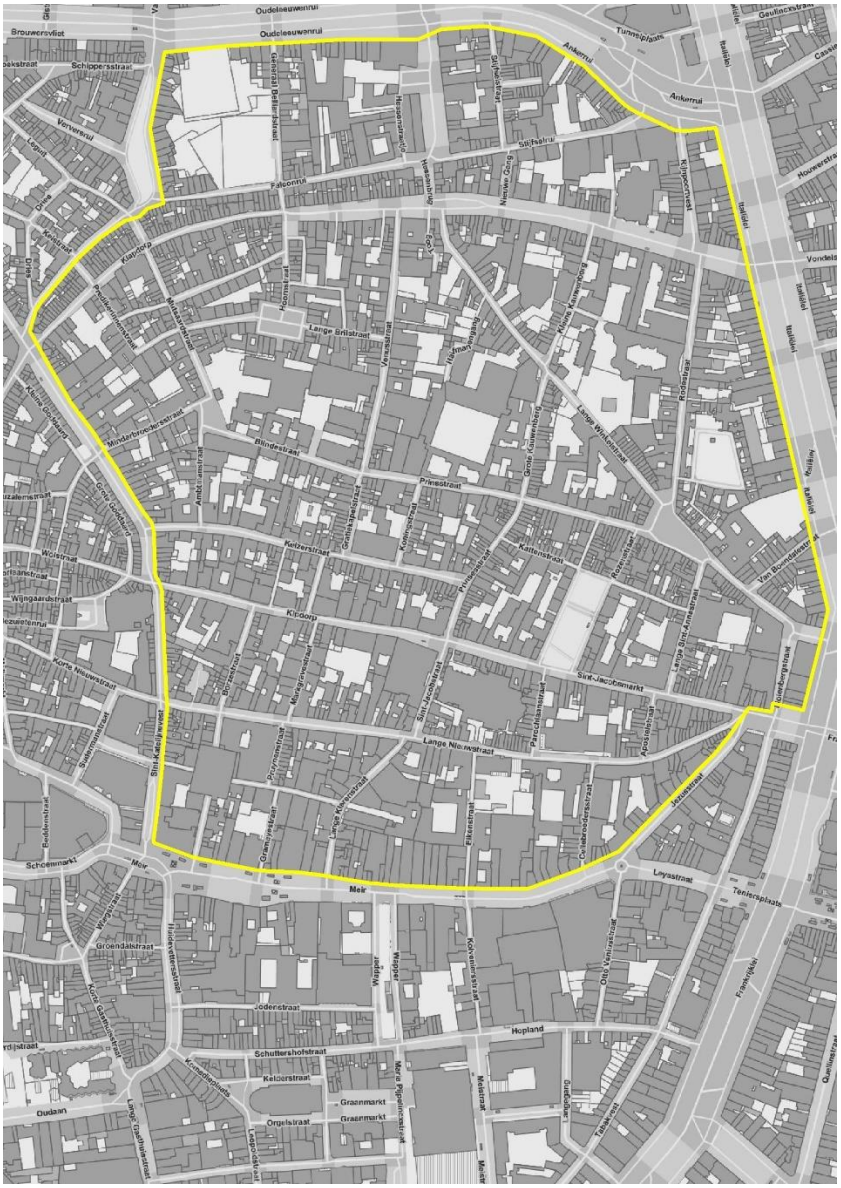
De vergunningverlenende overheid beslist uiteindelijk of de vergunning goedgekeurd wordt, met of zonder afwijking.

Sommige artikels van de bouwcode bevatten ook een uitzonderingsbepaling. Die kan je beschouwen als een standaard afwijking voor bepaalde gevallen. Voldoe je hieraan, dan moet je dit niet extra motiveren.

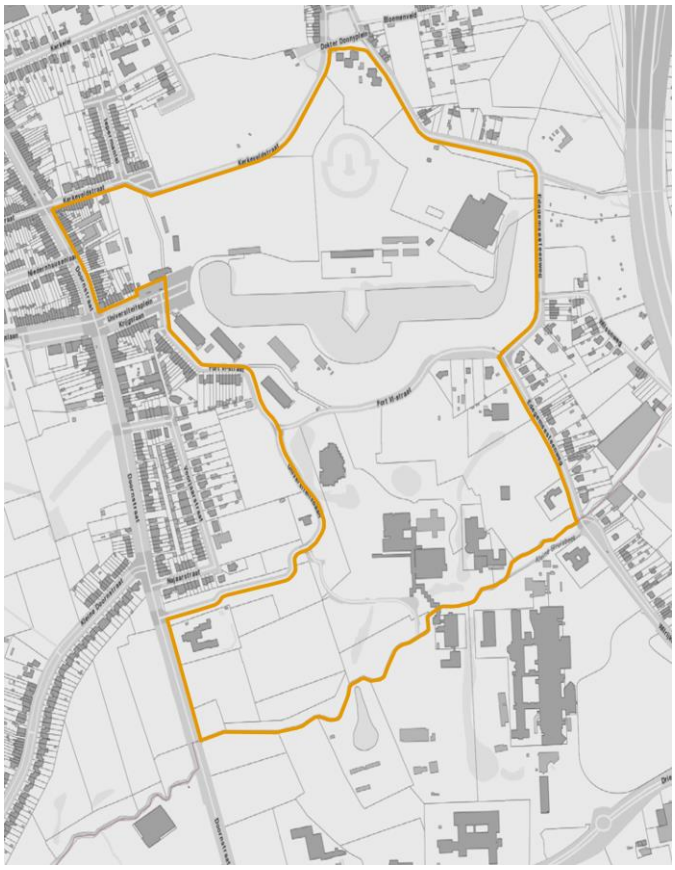
Artikel 4. Definities

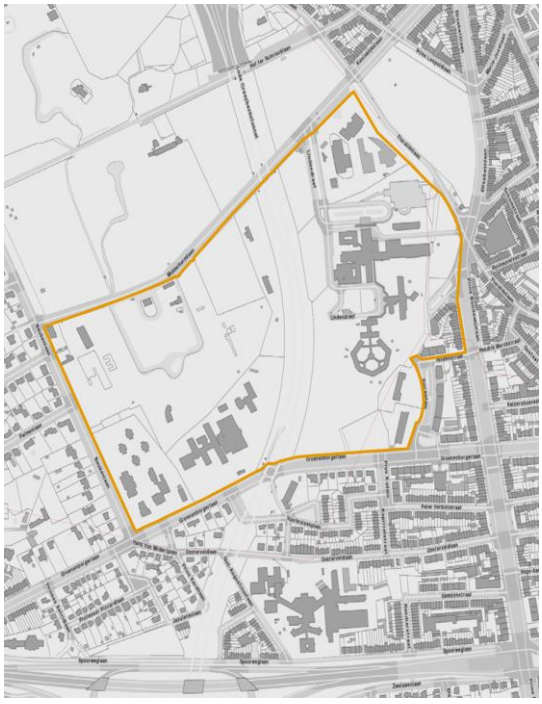
Toelichting bij opgenomen definities

- **Afgebakend gebied waar een plafond voor studentenkamers van kracht is**: het afgebakend gebied is tekstueel beschreven in de bouwcode zelf. Hieronder is een grafische weergave van het afgebakend gebied opgenomen.



- **Afgebakende campusterreinen**: de afgebakende campusterreinen zijn tekstueel beschreven in de bouwcode zelf. Hieronder is een grafische weergave van de afgebakende campusterreinen opgenomen.


Campus Drie Eiken


Campus Middelheim

- **Co-living (duurzaam kamerwonen)**: Het betreft duurzaam kamerwonen cfr. omzendbrief RWO 2011/1. De voorwaarden die aan deze woonvorm gekoppeld zijn, hebben vooral betrekking op de exploitatiefase van een project en niet zozeer op het ontwerp ervan. Daarom zullen de voorwaarden uit de definitie ook worden opgelegd in de bijzondere voorwaarden van de omgevingsvergunning, zodat er ook zal op gecontroleerd kunnen worden.

- **Duurzame HVAC-installaties**: het maximale geluidsvermogen 40 dB op 1 meter afstand van een leefruimte in de definitie is gebaseerd op het behalen van de VLAREM richtwaarde 35 dB 's nachts in 'categorie 4 woongebieden'. Theoretisch vermindert het geluidsniveau van puntbronnen met 6 dB bij een verdubbeling van de afstand (starten bij 1 m afstand). VLAREM geluidsnormen blijven onverminderd van toepassing voor ingedeelde inrichtingen (installaties vanaf 5kW).

- **Eenheidsbebouwing**: Eenheidsbebouwing verwijst naar een bouwkundig geheel waarbij meerdere gebouwen of woningen identiek of met sterk gelijkende kenmerken worden ontworpen en gebouwd. Het doel is om eenheid en consistentie te creëren in het uiterlijk van de gebouwen, zodat ze als één geheel worden beschouwd.

- **Retailcluster:** deze werden afgebakend in de Beleidsnota Detailhandel en zijn weergeven op de kaart in bijlage bij de bouwcode.

Voor de volgende begrippen wordt geen definitie voorzien. De definitie van hogere of specifieke regelgeving wordt gehanteerd:

- **Afvalwater** - zoals omschreven in Besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II).

- **Bereikbaarheidsprofiel** – zoals omschreven in het Richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies, mobiliteitstoets en MOBER.

- **CHE – gebied** - cultureel, historisch en/of esthetisch waardevol gebied zoals aangeduid in het gewestplan, bijzondere plannen van aanleg en in ruimtelijke uitvoeringsplannen.

- **Constructie** – zoals omschreven in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, afgekort "VCRO".

- **Erfgoedwaarden** – zoals omschreven in het onroerend erfgoeddecreet.

- **Handelsgeheel** – zoals omschreven in het decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid.

- **Herbouwen** – zoals omschreven in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, afgekort "VCRO", art. 4.1.1, 6°

- **Kamer** – definitie Vlaamse Codex Wonen van 2021, art. 1.3 §1 °25.

- **Kernwinkelgebied** – zoals omschreven in het decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid.

- **Kleinhandelscategorie** –zoals omschreven in het Decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid.

- **Netto-handelsoppervlakte** - zoals omschreven in het Decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid.

- **Student** - zoals omschreven in art 53 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

- **Mobiliteitsprofiel** – zoals omschreven in het Richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies, mobiliteitstoets en MOBER.

- **Verbouwen** – zoals omschreven in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, afgekort "VCRO", art. 4.1.1, 12°.

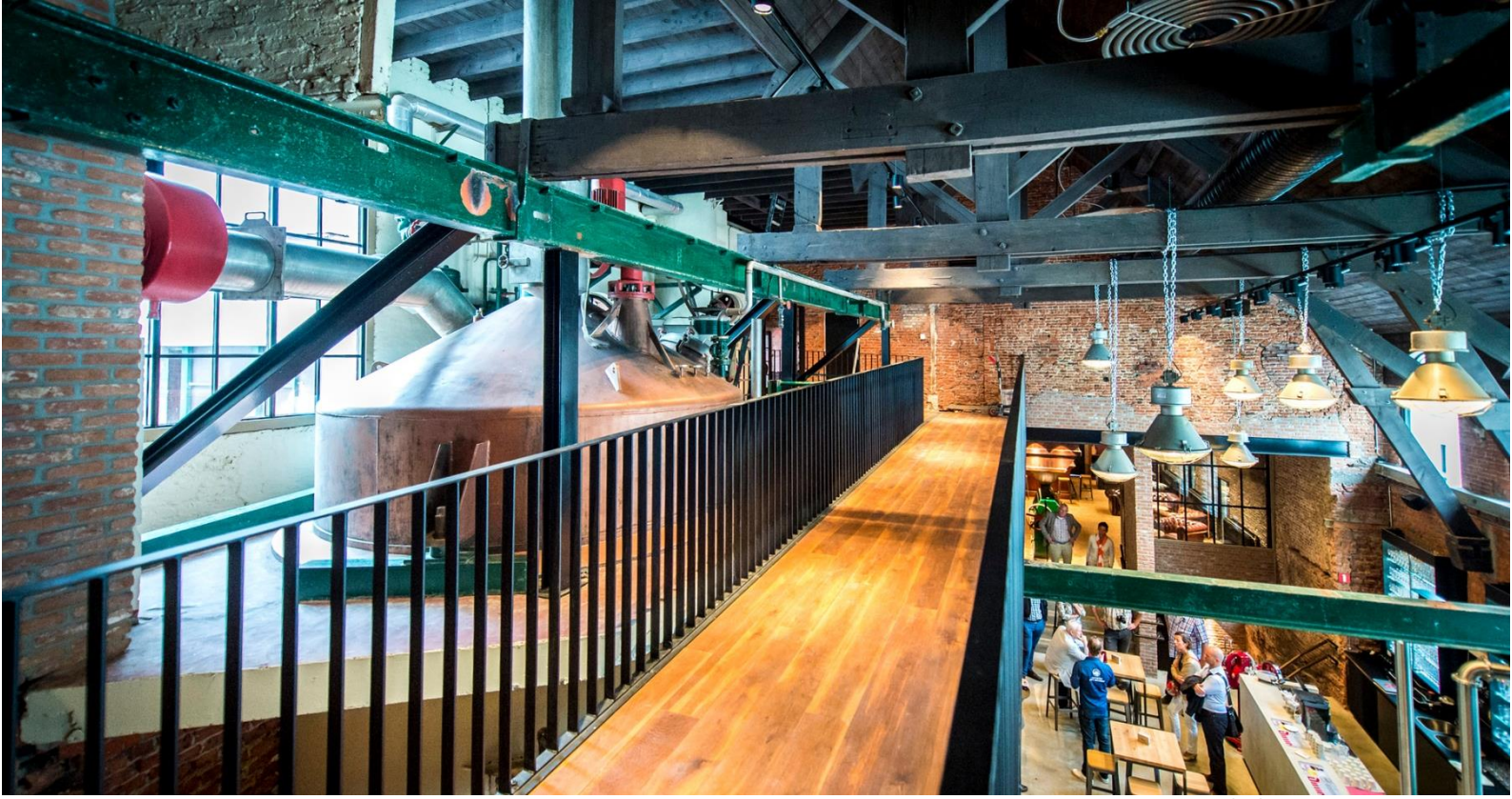
- **Waterdoorlatende of Waterpassende verharding:** Waterdoorlatende verhardingen bestaan uit poreus materiaal waar water door kan. Waterpasserende verhardingen bevatten of creëren poriën waarlangs het water kan infiltreren.

- **Woning** – Definitie Vlaamse Codex Wonen van 2021, art. 1.3 §1 °66.

- **Woongelegenheid** – zoals omschreven in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, afgekort "VCRO".

- **Zaakgebonden publiciteitsinrichting**- zoals omschreven in de gewestelijke Publiciteitsverordening 2023.

- **Zaakgebonden publiciteitsboodschap**- zoals omschreven in de gewestelijke Publiciteitsverordening 2023.



© Frederik Beyens

3 Omgevingskwaliteit

Hoe groot of hoe klein een project ook is, het moet altijd zorgen voor omgevingskwaliteit. Dat wordt bekeken met aandacht voor:

- Een levend Erfgoed
- De noden van de Toekomst
- Een goed evenwicht tussen verschillende functies

Artikel 5. Ontwikkelingsgerichte aanpak van erfgoed

Artikel 5 § 1

De onderstaande paragrafen zijn te zien als een gemeentelijke verfijning van en aanvulling op de gewestelijke regelgeving.

Artikel 5 § 2

Gebouwen zijn nooit af. Ze veranderen doorheen de tijd. Ook als ze erfgoed zijn. De stad vindt het belangrijk om erfgoed een toekomst te geven.

Wat er precies met een gebouw mag of kan gebeuren, hangt af van de waarde van het erfgoed. Beschermde monumenten worden bewaard en gerestaureerd, slechts gedeeltelijk beschermde

erfgoedpanden kunnen ook veranderen. Daarbij kunnen ze een nieuwe bestemming, betekenis en invulling krijgen, als de erfgoedwaarde behouden blijft.

De term “erfgoedwaarde” is opgenomen in het onroerend erfgoeddecreet: de archeologische, architecturale, artistieke, culturele, esthetische, historische, industrieel-archeologische, technische waarde, ruimtelijk-structurerende, sociale, stedenbouwkundige, volkskundige of wetenschappelijke waarde waaraan onroerende goederen en de cultuurgoederen die er integrerend deel van uitmaken hun huidige of toekomstige maatschappelijke betekenis ontlenen.

Artikel 5 § 3

De erfgoedwaarde van een gebouw hangt af van de erfgoedelementen. Die bestaan uit twee groepen:

1. Structurele onderdelen: gevels, daken, kelders, verdiepingen, raam- en deuropeningen, trappen, …
2. Visuele onderdelen (soort schrijnwerk, dakbedekking, gevelafwerking, vloeren, decoratie, …)

Daarbij zijn de erfgoedelementen aan de buitenkant van een gebouw belangrijker dan die aan het interieur.

Om te bepalen of erfgoedelementen bewaard of net veranderd worden, bekijken we zowel de erfgoedwaarde als de noden van de nieuwe plannen (functie, hedendaagse gebruikskwaliteit en duurzaamheidsverwachtingen). Dit gaat bijvoorbeeld om het plaatsen van een lift om het pand integraal toegankelijk te maken.

Als een erfgoedelement niet op een goede manier bewaard kan worden, bijvoorbeeld vanwege de slechte bouwfysische toestand, de buitenproportionele financiële gevolgen van een restauratie of de impact op het nieuwe gebruik, dan kan overwogen worden het element te vervangen. Die vervanging kan gemaakt worden vanuit het historisch model, of het kan een interpretatie zijn die inspeelt op de oorspronkelijke elementen.

Artikel 5 § 4

Als de bestaande bebouwing in de buurt van je project gelijke/dezelfde erfgoedkenmerken heeft, moet je hiermee rekening houden bij de ingrepen die je van plan bent.

Dat kan bijvoorbeeld spelen in het materiaalgebruik, de architecturale uitwerking, het volume of de inpassing in het straatbeeld.

Hiermee wil de stad het uitzicht van de omgeving bewaken. Zeker als je project gelegen is in een zone met culturele, historische en/of esthetische waarde, zal deze situatie zich vaak voordoen.

Deze zones kunt u raadplegen op
https://omgeving.antwerpen.be/percelenkaart/laag/gebouw-in-che-gebied

Is de aanvraag gelegen binnen CHE-gebied, zal bij de beoordeling van de gevelafwerking extra aandacht gaan naar de inpassing van het gevelbeeld in het straatbeeld zowel qua architectuur, kleurstelling als materiaalgebruik.

Ingrepen voor meer comfort of energetische en technische verbeteringen moeten de bestaande erfgoedelementen zoveel mogelijk respecteren.

Artikel 5 § 5

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning hoort ook een analyse en motivatie met informatie over de aanwezige erfgoedwaarden. Daarin staat hoe er met het erfgoed rekening wordt gehouden. Hoe uitgebreid die beschrijving is, hangt af van de geplande werken, maar bevat zeker volgende onderwerpen:

- Een bouwhistorisch onderzoek met daarin de bouw- en verbouwingsgeschiedenis van het gebouw of het geheel van gebouwen,
- Een volledige beschrijving van het gebouw of de onderdelen die zullen veranderen, aangevuld met foto's en plannen,
- Een objectieve beoordeling van de waarde van de aanwezige erfgoedelementen.

Artikel 5 § 6

Om het historisch beeld van het erfgoed te bewaren, is het nodig om alle veranderingen aan de zij- en achtergevel en aan de hellende daken van het erfgoed minstens officieel te melden via het omgevingsloket.be, ook al is er geen omgevingsvergunning nodig volgens het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010.

Artikel 6. Ruimtelijke draagkracht

De bevolking zal de komende jaren verder groeien in de stad. Een kwaliteitsvolle stedelijke ontwikkeling biedt ruimte aan kwalitatieve woningen, aan voorzieningen voor bewoners, zet in op het behouden van bepaalde bedrijven in woongebied, en op een variatie aan vervoersmogelijkheden.

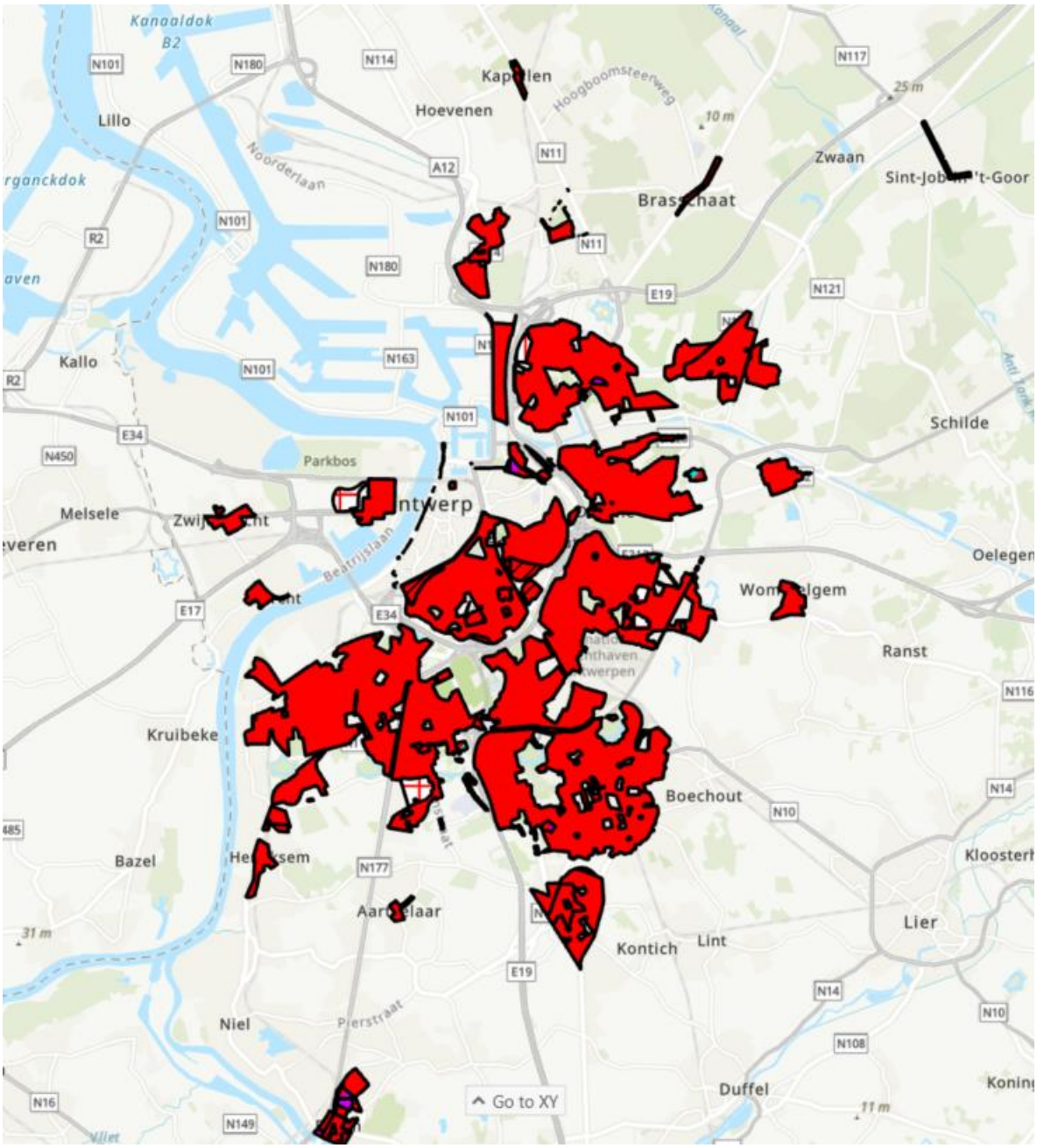
Maar ook de stad moet zich aanpassen aan het veranderende klimaat. Om hitte te vermijden en zware regenbuien op te vangen is er meer groene, onverharde ruimte nodig.

Nieuwe open ruimte combineren met extra gebouwen, dat kan enkel met een kwalitatieve ‘verdichting’. Hierbij wordt er meer gedaan met de bestaande bebouwde ruimte. Voorbeelden zijn hoger bouwen en het groeperen of zelfs ‘stapelen’ van verschillende functies. Omdat verdichting kan leiden tot extra verkeer, is het belangrijk dat dit op goed bereikbare locaties gebeurt, waar je je op verschillende manieren kan verplaatsen, zoals met het openbaar vervoer, de fiets of te voet (‘multimodale ontsluiting’).

Artikel 6 § 1

Dit artikel is een aanvulling op de bijzondere voorschriften over de hoogte van de gebouwen uit het Gewestplan Antwerpen.
https://stadsvernieuwing.antwerpen.be/docs/Stad/Stadsvernieuwing/Bestemmingsplannen/GWP_02000_222_00014_00013/GWP_02000_222_00014_00013_Index_sv.html

Opgelet, dit gewestplan laat in bepaalde zones niet meer dan 3 of 4 bouwlagen toe. Het gewestplan primeert op de Bouwcode.



Woongebieden die niet zijn ingekleurd op bovenstaande kaart hebben een algemene hoogtebeperking van 3 bouwlagen volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan.

Het gebouw moet zich in de omgeving inpassen, maar het moet daarom nog niet noodzakelijk uniform of eenvormig zijn met zijn omgeving, maar het moet wel een bewuste relatie aangaan met zijn omgeving. Dit moet duidelijk gemotiveerd worden in de vergunningsaanvraag.

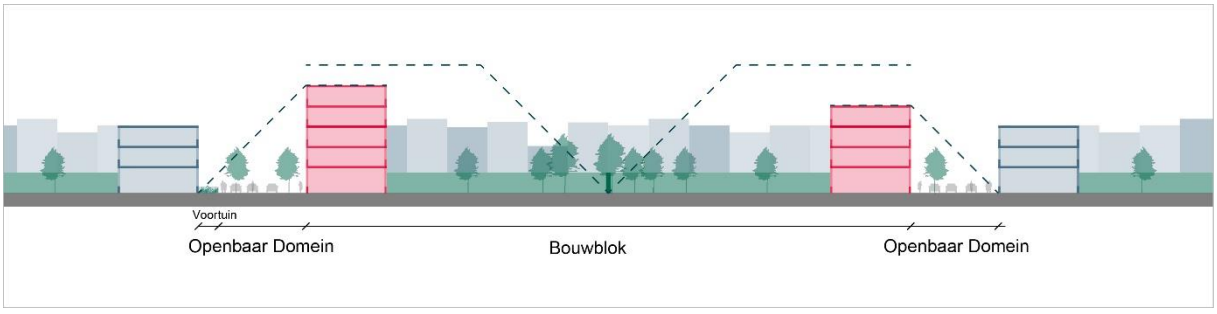
De verdichting gebeurt het best aan de randen van het bouwblok, op de grens met het openbaar domein.

In gebieden waar de gebouwen een sterke samenhang vertonen, is het best om de schaal (hoogte, breedte en diepte) van de bestaande gebouwen te volgen. Hiervan kan afgeweken worden als de schaal van het openbaar domein en het bouwblok dit toelaten.

1. Afstand tussen de voorgevels in een straat.
Deze afstand wordt in de eerste plaats bepaald door de straatbreedte, en wordt eventueel aangevuld door voortuinstroken. Hoe groter deze afstand, hoe hoger de maximale bouwhoogte in de bouwblokwand. Zowel voor licht, lucht, als privacy is deze afstand immers leidend. We concretiseren dit d.m.v. van een denkbeeldige lijn onder een hoek van 35 à 45 graden uit te zetten aan de voet van de tegenoverliggende gevel (indien aanwezig). Het uitgangspunt is 35 graden. Een marge tot 45 graden is relevant om rekening te houden met de eigenheid van de site, zoals de (gewenste) plafondhoogte van het gelijkvloers, de uitlijning op aanpalende panden, omgaan met verschillen in maaiveldniveau enz.

2. Afstand tussen de achtergevels in het bouwblok.
Deze afstandsregel geldt uiteraard ook aan de achtergevel van het gebouw. O.w.v. privacy en rust zijn we hier echter dubbel zo streng. Concreet wil dit zeggen: een denkbeeldige lijn onder een hoek van 35 à 45 graden t.h.v het middelpunt van de afstand tussen tegenoverliggende achtergevels. Ook hier is het uitgangspunt 35 graden

3. Strengste bepaalt.
Zowel de afstand tussen de voorgevels als de afstand tussen de achtergevels moeten een bijkomende bouwhoogte rechtvaardigen. Bij afwezigheid van nabijgelegen gevels zal de maximale bouwhoogte in regel beperkt worden tot 6 bouwlagen. Hogere accenten kunnen worden gemotiveerd onder art. 6§2. (zie snede)

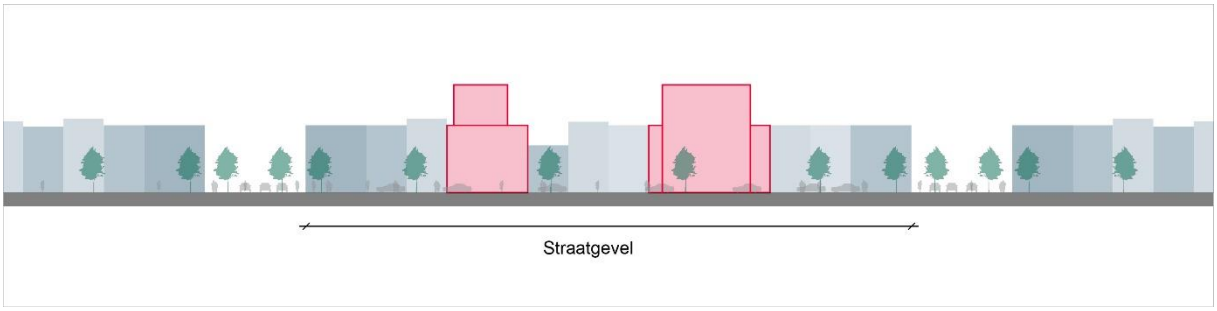


Artikel 6 § 2

Meer concreet zal §1 aanleiding kunnen geven tot scheimuurverhogingen, maar als deze in overeenstemming zijn met de ruimtelijke visie, en dus de ‘geplande’ context, zijn ze ook aanvaardbaar en laten ze gelijkaardige bouwrechten ontstaan bij de aanpalenden.

Hierop afwijken (hoger bouwen) is mogelijk wanneer het grote percelen betreft of wanneer buren samenwerken in een grondcoalitie en er een project ontstaat over meerdere percelen. De kwaliteit en het onderzoek naar de maximale draagkracht moet dan worden aangetoond met een globale inrichtingsstudie voor het gehele bouwblok, met bijhorende MER-screening. Het bouwvolume en in het bijzonder het aantal bouwlagen zal immers worden beperkt door toepassing van art. 7 van de bouwcode en algemeen geldende normering (vb. Inzake brandveiligheid). Bijkomend zullen er in deze gevallen ook geen ongewenste scheimuuraanpassingen toegelaten worden.

Hiermee wordt het beeld van de uniforme kroonlijsthoogte losgelaten, en vervangen door verspringende bouwhoogten. Dit komt niet alleen de verdichting ten goede, maar is ook een adequaat middel om het street-canyon effect tegen te gaan: turbulentie rond gebouwen zorgt voor afkoeling en het wegventileren van fijn stof.



Artikel 6 § 3

Eerder bij uitzondering kan een afwijking op het gewenste stedelijke gabariet zoals gedefinieerd onder §1 en §2 verdedigbaar zijn, wanneer op basis van een gebiedsgerichte ruimtelijke visie op een straat of omgeving het wenselijk/mogelijk is om er een morfologische transformatie te laten plaatsvinden. Hieromtrent wordt gewezen op de expertise van de stadsbouwmeester in het kader van dergelijke projecten en de wenselijkheid van de voorbespreking om tot een gedragen project te komen. Vaak gaat het dan over een atypisch grote verdichting van het stedelijk weefsel , bijvoorbeeld door hoogbouw.
Of de locatie daarvoor geschikt is en het voorgenomen project daarin inpasbaar, wordt onderzocht aan de hand van deze criteria:

- Ten eerste kan het afwijkende volume en programma van een project ertoe leiden dat hierdoor de context of het stedenbouwkundig referentiekader verandert, waardoor een andere interpretatie mogelijk wordt en ook wenselijk is.

- Ten tweede moet de bestaande open ruimte het mogelijk maken dat er op deze specifieke plek een sterk afwijkend project kan gecreëerd worden.

- Ten derde moet dit project voor het grotere ruimtelijke geheel (buurt, wijk of zelfs stadsdeel) een stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteitstoevoeging opleveren, doordat nieuwe relaties ontstaan binnen het bestaande weefsel en het zijn samenhang versterkt.

- Ten vierde mag de milieu-impact van het voorgenomen project de draagkracht van zijn omgeving niet overschrijden (lichttoetreding, schaduwval, wind, bereikbaarheid, overstromingsrisico…) en moet de gezondheid en omgevingskwaliteit (lucht, geluid en hittestress, fauna en flora) kunnen worden gewaarborgd. De architecturale geschiktheid van het gebouw wordt gescreend in functie van deze criteria en van de toekomstgerichtheid van de ontwikkeling (energie, waterhuishouding …). De stad stelt daarvoor een kader ter beschikking dat ook sturend kan zijn voor desgevallend op te maken plan- of project MER of MER-screening"

Ontwikkelen in binnengebieden wordt ook binnen dit breder perspectief geplaatst, door het bouwpotentieel te koppelen aan het potentieel om een groene, volwaardig publiek toegankelijke ruimte te voorzien in het binnengebied. De ontwikkeling van een groene en volwaardig publieke ruimte wordt een voorwaarde om een project te kunnen realiseren in een binnengebied. Daarbij gelden ook randvoorwaarden t.a.v. omgevingsparameters (licht en bezonning, luchtkwaliteit, geluid, hittestress, ecologie, watergevoeligheid …). Dit vergt een grondig onderzoek naar de impact van de ontwikkeling op de omgevingskwaliteit en de toekomstige blootstelling van bewoners en gebruikers naar gezondheid.

Artikel 7. Programmatorische draagkracht, stedelijke verweving van functies

Een aantrekkelijke stad beschikt over een goed evenwicht tussen wonen, voorzieningen, bedrijven en groen. Deze functiemix draagt bij aan een goede sociale, economische en culturele dynamiek in de stad. Als die functies uitgebreid worden, of er nieuwe functies bijkomen, moet dat een verbetering zijn ten opzichte van het bestaande aanbod. Het mag niet voor conflicten tussen verschillende functies zorgen en het omvormen van functies mag niet voor tekorten zorgen. De leefbaarheid en veiligheid moeten gegarandeerd blijven en de hinder beperkt.

Artikel 7 § 1

Een te grote mix van verschillende functies, de impact van één nieuwe functie of een te grote concentratie van één bepaalde functie kan voor conflicten en overlast zorgen, wat de stad wil voorkomen.

Een functie kan bijvoorbeeld overlast veroorzaken door geluidsproductie, milieuhinder, parkeerdruk, het overmatig genereren van verkeer, laden en lossen en/of storende dag- of nachtactiviteiten, de afname van de beeldkwaliteit, privacy- en inkijkproblemen, en dergelijke meer.

Actoren die nieuwe ontwikkelingen wensen, moeten ook rekening houden met de bestaande toestand. Ze moeten zelf investeren en communiceren om hun ontwikkeling leefbaar te maken en de combinatie met de bestaande toestand te garanderen.

Als men bijvoorbeeld woningen wil bouwen in een gebied met nachtelijke uitbating, dan moeten de toekomstige bewoners en investeerders voldoende geïnformeerd worden over die bestaande, toestand om klachten te vermijden en is men verantwoordelijk om maatregelen te nemen om de leefbaarheid in combinatie met de nachtelijke uitbating te garanderen.

Bij de beoordeling van de programmatorische draagkracht van een aanvraag, bv. de functie wonen, maar ook het aantal (bijkomende) woningen, wordt rekening gehouden met verschillende omgevingsparameters, waaronder:

- Gezondheid en omgevingskwaliteit (luchtkwaliteit, geluidskwaliteit, koelteplekken, ...)
- Groenblauwe kwaliteit (ruimte voor water, ontharding, nabijheid van publiek groen, kwaliteit van het groen, boomkruindekking...)
- Nabijheid van voorzieningen op buurtniveau en wijkniveau
- Nabijheid van openbaar vervoer, (fiets)parkeren, fiets- en voetgangersvriendelijke wegen
- Ruimtelijke veiligheid.

Deze aftoetsing moet de draagkracht en leefbaarheid van het pand en de omgeving garanderen. De aard van de functies, de grootte ervan en de inrichting ervan in het gebouw worden hierop gescreend.

Artikel 7 § 2

Geen bijkomende toelichting.

Artikel 7 § 3

Om jonge gezinnen in de stad te houden, zet de stad in op voldoende onderwijs. De capaciteit van het aanwezige schoolaanbod moet behouden worden, en waar mogelijk en nodig verhogen.

Bestaande scholen kunnen dus niet zomaar omgevormd worden tot andere functies. Voorwaarden voor het omvormen van een bestaande school naar een andere functie:

- Het aantal onderwijsplaatsen moet gecompenseerd worden op andere locaties binnen de stad.

- Voor buitengewoon onderwijs is het ook mogelijk om het aantal plaatsen binnen de zone Antwerpen te compenseren.

- Voor gebouwen van erkende onderwijsinstellingen moet er eerst overleg gebeuren met de stedelijke dienst TV Onderwijs.

Artikel 7 § 4

Gemotiveerd afwijken is mogelijk, bijvoorbeeld voor een publiek toegankelijke open ruimte, mits uit de motivatie blijkt dat dit verenigbaar is met de directe omgeving. Er moet daarnaast altijd een terrastoelating worden aangevraagd.

Artikel 7 § 5

Het uitgangspunt voor laden en lossen van goederen is dat het op eigen terrein wordt opgelost in functie van de verkeerveiligheid en de leefbaarheid. Afwijkingen kunnen uiteraard gemotiveerd worden, bijvoorbeeld voor autovrije zones, winkelgebieden, kleine panden edm, waarbij wordt aangetoond dat de veiligheid op een andere manier kan worden gegarandeerd, bijvoorbeeld door tijdvensters of begeleiding.
Voor een project bestaande uit meerdere gebouwen of exploitanten, die vervat zitten in hetzelfde masterplan, gebiedsontwikkeling edm, waarin wordt voorzien in een gedeelde oplossing kan bij een omgevingsvergunning voor één deelproject uiteraard afgeweken worden. Er moet dan worden gemotiveerd hoe de aanvraag zich inpast in de ruimere visie op het geheel.

Artikel 8. Visuele en vormelijke inpassing

Artikel 8 § 1

3m is gebaseerd op de vaak voorkomende breedte van wagens. Hat kan dus dat voor welbepaalde functies (KMO, etc) grotere breedtes nodig zijn, in dat geval kan een afwijking gemotiveerd worden vanuit de specifieke context.

Artikel 8 § 2

Gevels worden steeds beoordeeld op hun architecturale kwaliteit. Daarbij zijn materiaal- en beeldkwaliteit en erfgoedwaarde belangrijk Volgende elementen spelen daarin een rol:

- Architecturale elementen en hun compositie zoals de inkom en andere gevelopeningen, dagkanten, dorpels en dakranden, dakvormen, plinten, regenwaterafvoer, etc.

- Materialen en hun toepassing zoals bakstenen en hun metselverbanden, etc.

- De representativiteit van het bestaande gevelbeeld zoals een bepaalde architectuurstijl, stijlspecifieke detailleringen, sierelementen, etc.

- Een gevel kan ook met levend groen bekleed worden. Het groen wordt beschouwd als een extra laag op een kwalitatieve gevel. Automatische bewatering en regelmatig onderhoud moet voorzien worden.

- De mate waarin de gevel hittestress vermijdt (ikv het verblijfscomfort van de publieke ruimte). In deze overweging genieten lichtkleurige gevels de voorkeur boven donkerkleurige.

Bij de inpassing in het straatbeeld zijn volgende elementen van belang:

- De beeldondersteunende waarde van de gevel. Deze ondersteunt het straatbeeld in combinatie met andere beeldondersteunende of waardevolle gevels.

- Indien het pand deel uitmaakt van eenheidsbebouwing is de beoordeling van het al dan niet behoud van de eenheid van het geheel noodzakelijk. Deze beoordeling zal leidend zijn voor alle aanvragen binnen het geheel.

- Na-isoleren van gevels: de stad zet in op een obstakelvrije ruimte van 1,5m voor al haar voetpaden (exclusief boordsteen). In uitzonderlijke gevallen is het mogelijk om gevelisolatie toe te staan die de doorgang van 1,50 meter vermindert, als er nog 1 meter obstakelvrije doorgang is (op basis van Het Besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer en bijhorende Omzendbrief van 23 maart 1998).

Artikel 8 § 3

Het wijzigen van het buitenschrijnwerk, de kleur en het materiaal van een gevel van een gebouw heeft een grote impact op de uiteindelijke beeldwaarde van het gebouw en de kwaliteit van de gevelafwerking. Het veranderen van buitenschrijnwerk mag de historische beeldwaarde van de gevels niet verstoren door zijn materiaalgebruik, maatvoering en/of indeling.

Het louter vervangen van vergund schrijnwerk, het aanbrengen van dubbele beglazing met behoud van materiaalgebruik, raamindeling, en een gelijkaardige profieldikte, of normale onderhouds- en schilderwerken zijn niet vergunningsplichtig en dus nog steeds mogelijk.

Wil je toch wijzigingen doorvoeren, dan kan dit door in een omgevingsvergunning een afwijking te motiveren op dit artikel, waarbij wordt aangetoond hoe het nieuwe gevelbeeld het straatbeeld en de architecturale kwaliteit van het gevelbeeld respecteren of opwaarderen.

Bij het schilderen, pleisteren of kaleien van een voorgevel is het daarbij wenselijk elementen en decoraties die niet bedoeld waren om beschilderd, bepleisterd of gekaleid te worden, zoals natuursteen of arduinen plinten en dorpels, onbepleisterd, onbeschilderd en ongekaleid te behouden.

Artikel 8 § 4 en 5

Een afwijking is mogelijk op basis van de beleidsrichtlijn niet-zaakgebonden lichtreclame in gevels van publieke en private gebouwen (24 november 2017).
https://omgeving.antwerpen.be/beleidsrichtlijn-niet-zaakgebonden-lichtreclame

Artikel 8 § 6

Dit is relevant om de levendigheid van Antwerpen hoog te houden. Het gaat dan om een detailhandel- of een reca-invulling, een ruimte voor dienstverlening, een school, een kantoor, een culturele instelling of een andere publiekstoegankelijke functie , maar geen woonruimte.



© Ronny Brits

4 Gebruikskwaliteit

Gebruikskwaliteit wordt getoetst aan het comfort, de veiligheid, gezondheid en toegankelijkheid van het ontwerp, de indeling en de inrichting van gebouwen. Woningen moeten voldoende ruim zijn voor het aantal bewoners en uitgerust met kwalitatieve buitenruimtes (balkon, terras of tuin). Gebouwen moeten een functionele en kwalitatieve inpassing van berging, technische (energie)ruimten en afvalverzameling hebben.

Artikel 9. Minimale hoogte van ruimten

Geen toelichting

Artikel 10. Daglichttoetreding, uitzicht en minimale luchttoevoer

Geen toelichting

Artikel 11. Bereikbaarheid van de functie

Artikel 11 § 1

Geen toelichting

Artikel 11 § 2

Geen toelichting

Artikel 11 § 3

In kernwinkelgebieden staat de detailhandelsfunctie centraal. Daarom is het in die gebieden niet verplicht om de afzonderlijke toegang te voorzien als de grondoppervlakte kleiner is dan 100 m² of de gevelbreedte kleiner is dan 5 meter.

Artikel 11 § 4

Dit is niet het geval bij zorgwonen, omdat dit 'tijdelijk ondergeschikte wooneenheden' zijn en geen zelfstandige woongelegenheden.

Artikel 11 § 7

Zo kan onderbenutte ondergrondse privé parking ook gebruikt worden door buurtbewoners.

Artikel 11 § 8

De stad wil dat onbebouwde percelen worden afgesloten met een openmazige afsluiting. Zo worden onverzorgde en onveilige plekken in de stad vermeden.

Een andere afsluiting kan overwogen worden naargelang de aard van het perceel en de verwachte tijdsduur van het onbebouwde karakter.

Artikel 12. Minimale oppervlakte buitenruimte

Artikel 12 § 1

Een kwalitatieve buitenruimte is een bruikbare buitenruimte, die bij voorkeur over een minimale zontoetreding en uitzicht beschikt.

De buitenruimte van een woning kan privé of collectief zijn. Een collectieve buitenruimte moet om bruikbaar te zijn, ofwel direct toegankelijk zijn vanuit de woningen die erop aangewezen zijn, ofwel toegankelijk zijn via een gemeenschappelijke ruimte.

Artikel 13. Ondergrondse en bovengrondse uitsprongen

Artikel 13 § 1

Een afwijking kan overwogen worden indien privatieve infrastructuur op- of onder het openbaar domein ook burgerrechtelijk wordt toegestaan door de wegbeheerder. Die zal vaak ook de stad zelf zijn. Die afwijkingen zullen dan wel een algemeen belang moeten dienen, zoals collectieve regenwaterputten, BEO-velden of lokale warmtenetten, waarbij ook de noodzakelijke beheersafspraken zullen moeten geregeld worden.

Artikel 13 § 2

Geen toelichting.

Artikel 13 § 3

Dit geldt ook voor de achtergevel. Enkel vanuit de specifieke aard van de architectuur kan een gemotiveerde afwijking overwogen worden

Artikel 13 § 4

Geen toelichting.

Artikel 13 § 5

Geen toelichting.

Artikel 13 § 6

Geen toelichting.

Artikel 13 § 7

Gesloten horeca-terrassen vormen een belangrijk onderdeel van de levende en bruisende stad.

Een afwijking is mogelijk als de stad een terrasplan heeft opgemaakt voor de strategische horecakern. In dat geval primeren de bepalingen van dat plan.

Artikel 13 § 8

Meer info en regels hieromtrent zijn opgenomen in het terrasreglement: https://www.antwerpen.be/product/terrastoelating en "Algemeen reglement privatieve inname openbaar domein open horecaterrassen" en de daarbij horende zoneringsplannen voor de strategische horecakernen, waarin bijzondere bepalingen zijn opgenomen.

Artikel 14. Insprongen en openingen aan voorgevels

Artikel 14 § 5

Een sociaal veilige ruimte is ontworpen met het oog op een sociaal veilige beleving bij de gebruiker en het maximaal vermijden van overlast.

Kenmerken:

- Zichtbaarheid (zien en gezien worden)

- Eenduidigheid in statuut (publiek of privaat)
- Eenduidigheid in functie (activiteiten op de geschikte plaats)
- Toegankelijkheid
- Aantrekkelijkheid (esthetische kwaliteit, aangename beleving, aandacht voor onderhoud en beheer)

Dit is mogelijk dankzij een goede verhouding tussen breedte, diepte en hoogte, kwalitatieve materialen en verlichting. In een diepere doorgang worden bijvoorbeeld extra ramen voorzien die sociale controle toelaten.

Artikel 15. Technische installaties

Artikel 15 § 1

Bekijk de definitie van een duurzaam HVAC-installatie in artikel 4 van de bouwcode.

Technische installaties die buitenshuis geplaatst mogen worden (machinekamers van liften, klimaatbeheersingssystemen zoals warmtepompen, schotelantennes, …) kunnen voor visuele hinder, reuk- en lawaaihinder zorgen. De stad wil er via de bouwcode voor zorgen dat de technische installaties zo weinig mogelijk opvallen en de hinder ervan beperken. Daarom neemt de bouwcode verschillende regels op.

- Installatie tegen voorgevels: enkel voor grotere reconversieprojecten en groepsrenovaties, als dit de architecturale verschijning van het gebouw niet in het gedrang brengt, of als het inpasbaar is in het straatbeeld met een kwalitatieve geveluitsprong.
- Om geluidsoverlast en visuele overlast voor omwonenden te beperken, kunnen best deze maatregelen genomen worden:

  1. Dat hangt in de eerste plaats af van het toestel zelf. Kies daarom voor toestellen met lage geluidsproductie.

  2. Hoe meer afstand tot de ontvanger, hoe minder geluidshinder.

  3. Om een omkasting te plaatsen tegen een gevel of hard oppervlak, dan is trillingsdemping noodzakelijk. Let er wel op dat omkasting vaak duur is, voor weinig geluidswering zorgt en een negatief effect kan hebben op de installatie.

  4. Om geluidsweerkaatsing te vermijden is het aangeraden om de installatie niet in een nis te plaatsen.

5. Het aanbrengen van geluidsabsorberende bekleding van oppervlakten of beplanting kan bijdragen aan het dempen van het geluid.

6. Met het uitzicht van een kenmerkende dak uitbouw wordt bijvoorbeeld een schoorsteen bedoeld.

Als een plaatsing op het dak, de achter- en zijgevel niet mogelijk is, kan er een gemotiveerde afwijking aangevraagd worden om de installatie op de voorgevel te plaatsen. Het moet dan een kwalitatieve geveluitsprong zijn die inpasbaar is in het straatbeeld.

Kleinschalige windenergiesystemen zijn toegelaten op het dakvlak, bij voorkeur binnen het gevelvlak.

Artikel 16. Energievoorziening

Artikel 16 § 1

De vloer van de centrale ruimte voor warmteverdeling bevindt zich logischerwijze op het maaiveld of maximaal 3 meter onder het maaiveld zodat koppeling met een eventueel warmtenet dat in de straat loopt zo efficiënt mogelijk kan worden uitgevoerd. De aanpassingen binnen het gebouw zijn dan minimaal. De ruimte is ofwel rechtstreeks bereikbaar vanaf het openbaar domein of via de gemeenschappelijke delen. De ruimte kan desgevallend deel uitmaken van een stookplaats die aan dezelfde voorwaarden voldoet.

Leidingskokers of leidingschachten vertrekken vanuit de centrale ruimte voor warmteverdeling en zijn vanaf alle verdiepingen eenvoudig bereikbaar. Ze worden zo ingeplant dat elke woongelegenheid aan minstens 1 koker grenst in een ruimte die minstens een doorsnede van 0,30 meter op 0, 30 meter.

Het wordt ook bij kleinere projecten die gelegen zijn in één van de pilootzones warmtenetten aangeraden om een wachtleiding te voorzien voor aansluiting op het warmtenet.

Meer informatie over de planning en realisatie van warmtenetten op www.antwerpenmorgen.be/warmtenet .

Artikel 17. Afvoerkanalen en uitlaten van alle gassen

Artikel 17 § 1

De uitlaat van een gasafvoerkanaal moet voldoende ver van ramen en ventilatieopeningen liggen om hinder te vermijden:

- decentrale houtverwarmingstoestellen volgen de ‘leidraad voor het voorkomen en beperken van hinder van rook afkomstig van huishoudelijke houtverwarmingstoestellen’ van de Vlaamse overheid.

- dampafvoersystemen van commerciële keukens volgen de ‘Code goede praktijk - Voorkomen en beheersen van milieuhinder van kleinschalige lucht- en dampafvoersystemen’ van de Vlaamse overheid

Artikel 18. Stabiliteit en scheidingsmuren

Geen toelichting

Artikel 19. Afvalverzameling

Artikel 19 § 1

Een eigen, afgescheiden en voldoende verluchte afvalberging is belangrijk voor het comfort en de hygiëne in gebouwen met meerdere gezinnen en/of functies.

Artikel 20. Daken

De bouwcode volgt hier de gewestelijke Hemelwaterverordening en laat de keuze tussen groendak of hemelwatergebruik over aan de aanvrager.

Om vrijgesteld te zijn van de groenddakplicht, legt de bouwcode bijkomend op dat regenwater minstens moet worden hergebruikt voor toiletspoeling en/of wasmachine.

Artikel 21. Rioleringselementen

Artikel 21 § 1

De praktische uitwerking van het afvalwater- en regenwatersysteem van het gebouw staat in §4 van de brochure van de Vlaamse Milieumaatschappij ‘Waterwegwijzer bouwen en verbouwen’.

Artikel 21 § 2

Bij het inrichten van een parking is er keuze tussen waterdoorlatende of waterpasserende verharding voor de parkeervakken en rijweg, of enkel voor de parkeervakken. Dit hangt af van de intensiteit waarmee de parking wordt gebruikt.

Vanaf 3 parkeerplaatsen (circa 50m²) is er een olie/waterafscheider nodig bij gesloten (niet waterdoorlatende) verharding.

Artikel 21 § 3

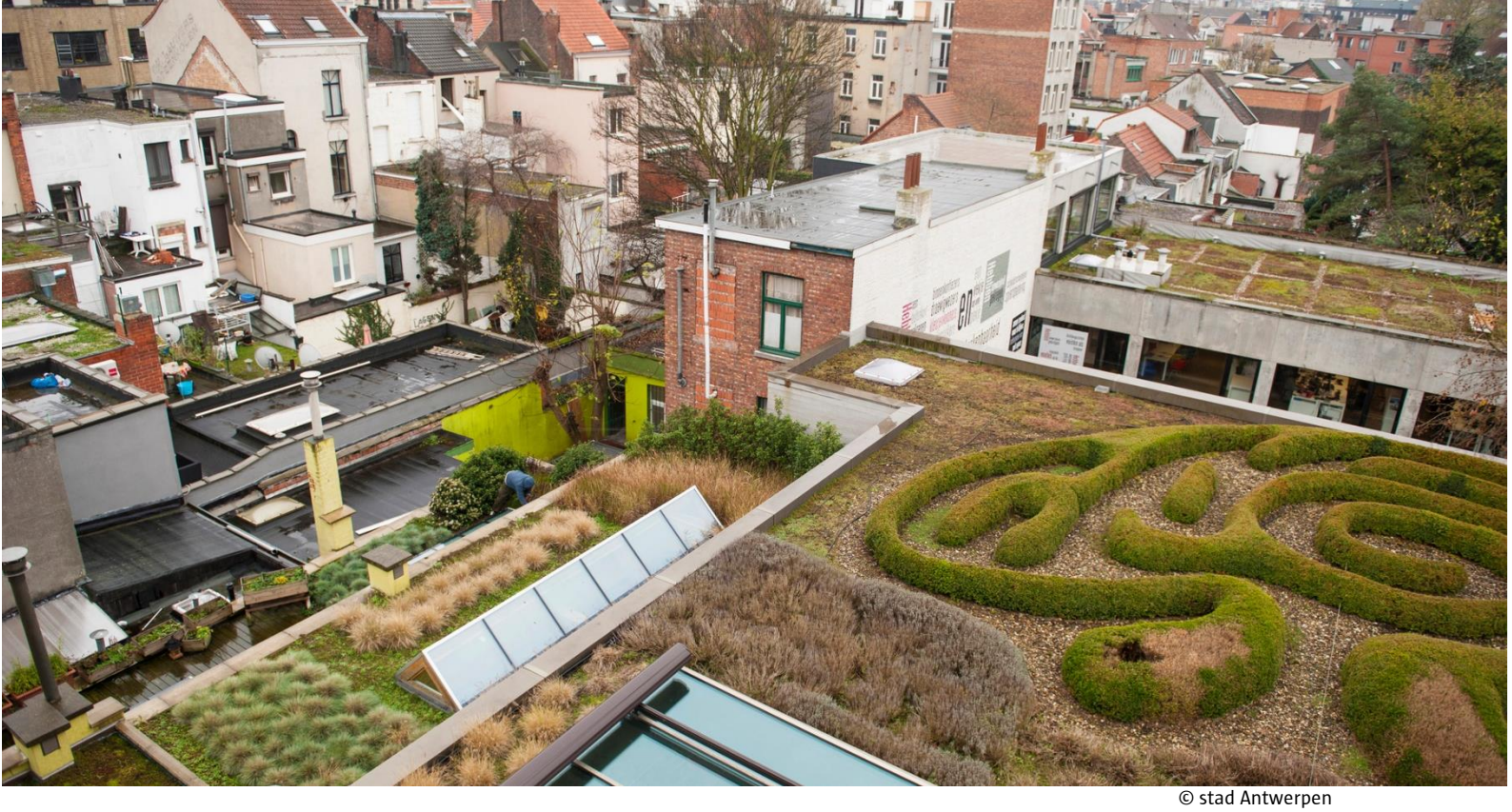
Geen toelichting.

Artikel 21 § 4

Het verbod op het overwelven en inbuizen van grachten en onbevaarbare waterlopen van categorie 3 is het uitgangspunt dat in de bouwcode wordt voorzien. Het in stand houden van waterlopen is zeer belangrijk voor het beheersen van wateroverlast. Het overwelven en inbuizen van waterlopen dient vermeden of alleszins tot een minimum beperkt te worden omdat deze ingrepen een negatieve impact hebben op zowel waterkwantiteit als waterkwaliteit. Dergelijke ingrepen wijzigen immers de waterafvoer van het water en reduceren het bergingsvermogen en de infiltratiemogelijkheden van de gracht of de waterloop en zorgen bij langdurige en of hevige regenval voor opstuwing. Ze verhogen daardoor de kans op overstromingen en wateroverlast, verminderen aanzienlijk het zelfreinigend vermogen en werken verontreiniging in de hand. Bovendien schaden dergelijke ingrepen het beheer van de oever- en bodemvegetatie evenals de oevers zelf en bemoeilijken ze het onderhoud van de gracht of de waterloop.

De bouwcode beperkt werkzaamheden aan waterlopen om de verschillende functies van de waterloop te beschermen. Een open gracht of waterloop heeft een groter waterbergend vermogen met een vertraagde afvoer waardoor de kans op wateroverlast verkleint en waardoor het waterinfiltrerend en het zelfreinigend vermogen vergroot. De gracht of waterloop krijgt een hogere natuurwaarde en meer kansen voor natuurontwikkeling doordat de structuurkenmerken ervan worden hersteld. Een waterloop of gracht wordt bij voorkeur in een openbare groene ruimte geïntegreerd omdat dit de beeldkwaliteit van het landschap bevordert.

Een gemotiveerde afwijking kan hierop worden toegestaan, bijvoorbeeld indien het voor de aanleg van een openbare ruimte noodzakelijk is of het de enige toegang tot een kadastraal perceel betreft.



© stad Antwerpen

5 Open ruimte

Antwerpen wil tegen 2050 klimaatrobuust zijn. Dit betekent dat we als stad de uitdagingen van mogelijke wateroverlast, droogte, hitte en extreme weersomstandigheden hebben aangepakt. Dat doen we door meer kwalitatief groen en water (of buffers) te voorzien. En dit niet alleen in publieke parken, pleinen en groene straten, maar ook in private tuinen, voortuinen, open ruimte of op gevels en daken.

De aaneengesloten onbebouwde ruimte op het perceel moet groot genoeg zijn, zodat die ook gebruikt kan worden voor kwalitatief groen en wateropvang.

Kwalitatief groen is belangrijk voor zowel de leefkwaliteit als ecologie. Het is belangrijk om de hoeveelheid beplanting minstens gelijk te houden en om nieuwe aanplantingen bij voorkeur streekeigen en/of beplanting te voorzien die goed tegen het veranderende klimaat bestand is, zoals lange periodes van droogte.

Om de aanvrager te wijzen op mogelijke (niet vergunningsplichtige) klimaatadaptieve ingrepen op zijn perceel, worden ‘blauwe of groene’ afwijkingsmogelijkheden beschreven in de toelichtende nota van deze bouwcode.

Artikel 22. Maat van de open ruimte

Artikel 22 § 1

De projectoppervlakte is bepalend voor het berekenen van de 20% open ruimte. Deze oppervlakte is de contour van het goed waarop de omgevingsvergunningsaanvraag betrekking heeft. Deze kan bestaan uit minstens 1 perceel of meerdere (delen van) percelen.

Als het niet mogelijk is om aan deze voorwaarde te voldoen, moet een afwijking grondig gemotiveerd worden. De stad wil bijvoorbeeld voorkomen dat bedrijvigheid uit het stedelijk weefsel trekt, afwijkingen zijn mogelijk als het gaat om het verweven van bedrijvigheid met andere functies, zoals kantoren of diensten, of het behouden van bestaande bedrijfsruimte. Maar ook op hoekpercelen, ondiepe percelen of overbouwde percelen heeft deze 20% regel niet altijd het gewenste effect.

Artikel 23. Inrichting van de open ruimte

Artikel 23 § 1

Onder verharding verstaan we niet enkel de klassieke, volledige verharding, maar ook alle types van halfverharding en alle types van zwembaden, waterdichte vijvers, tuinbergingen, serres, afdaken en andere constructies.

Voor §1 van dit artikel kan een afwijking gemotiveerd worden, waarbij op basis van onderstaande tabel meteen compenserende groene maatregelen moeten worden voorzien. Hierbij wordt de lokale impact van extra verharding minstens gecompenseerd door het toevoegen van kwalitatief groen, of zelfs verbeterd.

Logischerwijze is dit vooral relevant voor kleinere tuinen, gezien de toegelaten verharding relatief is aan de grootte van de tuin en dus in grote tuinen reeds veel verharding toegelaten is.

De afwijkingstabel werd opgemaakt op basis van wegingsfactoren gebruikt in het BAF Brussel (https://www.gidsduurzamegebouwen.brussels/biodiversiteit-bevorderen/evaluatie-project-via-baf-biodiversiteitspotentieel-oppervlaktefactor) en BAF Berlijn, waarbij rekening werd gehouden met het compenserend groenvolume op middellange termijn van de tuin. Op lange termijn zal de balans dus positief zijn.

Opmerking: het aanbrengen van beplanting tegen gevels kan een impact hebben op de brandveiligheid van het gebouw. https://www.buildwise.be/nl/publicaties/buildwise-artikels/2021-03.04/ bevat hieromtrent meer informatie.

Maatregelen	Compensatiegraad in m² extra verharde opp.
Bomen Large	6 m² verharding = 1 L boom
Bomen Medium	4 m² verharding = 1 M boom
Bomen Small	2 m² verharding = 1 S boom
Bestaande daken vergroenen met 'Groenblauw dak' – zie verder tabel categorie 1	1 m² verharding = 1,2 m² groendak
Bestaande daken vergroenen met 'Kruiden-grassen dak' – zie verder tabel categorie 2	1 m² verharding = 1,6 m² groendak
Bestaande daken vergroenen met 'Basis groendak'	1 m² verharding = 2 m² groendak
groene gevels, geworteld op eigen terrein	1 m² verharding = 8 lopende meter groene gevel
Hagen	1 m² verharding = 6 lopende meter haag
Ontharding van de voortuin tov de laatst vergunde toestand	1 m² ontharding = 1 m² verharding
Het aansluiten van natuurlijk ingerichte wadi's aan reeds vergunde daken	1 m2 verharding = 6m2 wadi

Bijkomende voorwaarden bij het gebruik van de tabel:

- Bomen en ander waardevol groen rooien om bijkomend te verharden is niet toegestaan.

- Het vergroenen van bestaande daken komt enkel in aanmerking als deze op geen enkele manier verplicht zijn tot het aanleggen van een groendak, bijvoorbeeld vanuit de hemelwaterverordening of eerdere vergunningsvoorwaarden, idem voor het aansluiten van natuurlijk ingerichte wadi's aan reeds vergunde daken.

- De compenserende groene maatregel wordt deel van de nieuwe vergunde toestand. Een dergelijke boom mag dus niet gekapt worden. Als het groen afsterft of ziek wordt, moet het opnieuw aangeplant worden conform de opgelegde voorwaarden.

- De groen maatregelen moeten een minimale basiskwaliteit hebben volgens de criteria in onderstaande tabellen.

Bomen (categorieën afgestemd op het groenplan en bomenplan van de stad) :

categorie	min. Doorwortelbaar volume in niet-verhard opp	Min. stamomtrek bij aanplant	Min. hoogte	min. kruinoppervlak bij aanplant	Geschatte min. kruinopp korte termijn (5j)	Geschatte min. kruinopp eindbeeld (+25j)
Small	9 m²	14/16 cm	3m	2m² (1,5m diameter)	2-4m2(2,25 diameter)	8,5m2 (3,3 diameter)
Medium	25 m²	14/16 cm	nb	2m² (1,5m diameter)	6-9m2 (3-3,5 diameter)	25m2 (5,5m diameter)
Large	60 m²	14/16 cm	nb	3m² (2m diameter)	9-12m2 (3,5-4m diameter)	40-60m2 (7-9m diameter)

Daken:

categorie	beschrijving	min. buffervolume	min. substraatlaag	Substraat laag	Min dakopbouw
cat. 1	groenblauwe daken	80 l water / m²	20 cm	FLL-gekeurd in niet chemisch materiaal	wortelwerende laag, drainagelaag (bij plat dak), substraatlaag en beplantingslaag
cat. 2	Kruidengrassen dak	50 l water / m²	10-20 cm	FLL-gekeurd in niet	Wortelwerende laag,

				chemisch materiaal	drainagelaag (bij plat dak), substraatlaag en beplantingslaag
cat. 3	Basis groendak	35 l water / m²	6-10 cm	FLL-gekeurd in niet chemisch materiaal	wortelwerende laag, drainagelaag (bij plat dak), substraatlaag en beplantingslaag

- Grondgeboden groene gevels

Min. hoogte klimhulp en bij snoei	3m
Max. hoogte volgens standaard advies BZA	8m
Aantal planten per per lopende meter	1
Max. afstand tussen klimplanten	1m
Min. diepte van plantvak t.a.v. klimphulp	30cm

- Hagen

Min hoogte haag bij aanplant	0.8cm
Min aantal planten per lopende meter	4
Min hoogte haag bij volgroeiing en snoei	2m

Bij een gemotiveerde afwijking, voeg je volgende elementen toe aan de vergunningsaanvraag:

- Duid (eventuele) bestaande verharding en constructies, bestaand groen, met vermelding van afmetingen en types groen en grootte van beplanting (hoogte, kruindiameter, breedte …) aan op de plannen en voeg foto's toe aan de beschrijvende nota.
- Duid voor-, achter- en zijtuinen aan met de afmetingen en oppervlaktes.
- Duid de te behouden en de nieuwe verharding en constructies aan op de plannen, en vermeld de afmetingen ervan. Geef aan welke delen onder een afwijking vallen.
- Voeg een lijst met de compenserende groene maatregelen uit de tabel toe. Vermeld de wetenschappelijke naam van de plantsoort, de positie, vorm, hoogtes, kruindiameter, breedte, technische opbouw (bij groendaken en groene gevels), bij aanplant en bij volgroeiing, en de voorziene onverharde doorwortelbare ruimte volgens de technische randvoorwaarden.
- Een rekentabel op basis van de groen tabel (zie voorbeeld) :

gekozen maatregel	hoeveelheid (aantal, meter, …)	wegingsfactoren volgens groen tabel	equivalent aantal m2 extra verharding
Bomen Large	2	6 m2 verharding	12 m2
Bomen Medium	1	4 m2 verharding	4 m²
…	…	…	…
TOTAAL			16m²

Artikel 23 § 2

Geen toelichting.

Artikel 23 § 3

Wanneer ondergrondse bouwlagen nodig zijn die buiten de footprint van de gebouwen komen, moet dit op een doordachte manier ontworpen worden. Laat dit bijvoorbeeld onder de verharde terrassen komen. De onverharde ruimte in volle grond moet zo groot mogelijk blijven. Let ook op de definitie van waterhoudende leeflaag, waarbij ook waterretentie een rol speelt.

Artikel 23 § 4

Voortuinen worden als volwaardig onderdeel van de tuin beschouwd en zijn dus best zo veel mogelijk onverhard omdat ze zo

- het zicht en de leefkwaliteit van de straat of het bouwblok verbeteren;
- regenwater kunnen laten infiltreren;
- de opwarming van de stedelijke omgeving beperken.

De noodzakelijke verharding wordt best voorzien in waterdoorlatend en/of grasdoorgroeibaar materiaal.

Opritten van aanpalende percelen moeten zoveel als mogelijk gebundeld worden, zo gaan er minder parkeerplaatsen op het openbaar domein verloren. Ook moet er bij de plaatsing van opritten maximaal rekening gehouden worden met waardevolle beplanting en vaste inrichtingen op het openbaar domein zoals elektriciteitscabines, bushaltes, …

Artikel 23 § 5

Het artikel heeft betrekking op voortuinen. Bij projectontwikkelingen, waarbij nieuwe (grootschalige) bebouwing wordt voorzien, waarbij de (ondergrondse) parking dmv. een afzonderlijke in- en uitrit wordt ontsloten, kan desgevallend een gemotiveerde afwijking op de maximum breedte van de oprit in overweging worden genomen.

Artikel 23 § 6

Geen toelichting.

Artikel 24. Behoud en groenbescherming

Artikel 24 § 1

Met het “maximaal behouden” van de aanwezige bomen en waardevolle natuurlijke en landschappelijke elementen, wordt bedoeld – vergelijkbaar met het maximaal behoud van

onroerend erfgoed – dat een verwijdering of vervanging van de groenelementen maar kan worden overwogen als het behoud ervan niet haalbaar is.

Redenen om deze elementen te bewaren en eventueel zelfs bijkomend aan te planten:

- Ze verhogen de leefkwaliteit en ecologische waarde van de stad, bijvoorbeeld hoogstammige bomen zijn moeilijk vervangbaar.
- Vaak zijn het overblijfselen van oudere landschappelijke structuren en hebben ze een belangrijke historische waarde.

Elke aanvraag voor het kappen van bomen die niet onder het Bosdecreet vallen moet grondig worden gemotiveerd en door evenwaardige nieuwe aanplanting op hetzelfde terrein gecompenseerd worden. Dit kan op basis van een attest van een gecertificeerd boomverzorger of andere expertise, om een weigering te voorkomen.

Artikel 24 § 2

Geen toelichting.

Artikel 24 § 3

Geen toelichting.

Artikel 24 § 4

Terreinen met een omvangrijk groenvolume zijn:

- Tuinen groter dan 200 m²,
- Groene bufferzones,
- Braakliggende percelen met spontane natuurontwikkeling
- ...

Artikel 25. Groeninrichting

Een "publiek toegankelijke parking" verwijst naar een parkeergelegenheid die toegankelijk is voor derden (dus anders dan de eigenaar en werknemers) die een voertuig wil parkeren, al dan niet tegen betaling.



© AG Vespa, Bart Gosselin

6 Wonen

Iedereen moet goed kunnen wonen in Antwerpen. Een evenwicht tussen verschillende soorten woningen is dus belangrijk. Daarom geeft de stad aandacht aan betaalbare woningen, starterswoningen en voldoende ruime woningen. Ook beschermt de stad bestaande eengezinswoningen tegen de opdeling ervan in appartementen. Die woningen zijn immers belangrijk om grote gezinnen aan te trekken en in de stad te houden.

Artikel 26. Minimale nettovloeroppervlakte van een woongelegenheid

Artikel 26 § 1

Dit artikel bepaalt hoe groot elke soort woning minstens moet zijn. Dit is een absoluut minimum. Het is ook belangrijk dat de oppervlakte van de leefruimte groot genoeg is voor het aantal slaapkamers in de woning.

De bouwcode bepaalt niet hoe groot de kamers binnen een woning moeten zijn. Als vuistregel geldt dat de oppervlaktematen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen als absolute minimumoppervlaktematen gelden. De afmetingen van het Vlaamse departement 'Wonen in Vlaanderen' zijn wel het absolute minimum. Het is ook belangrijk dat de oppervlakte van de leefruimte groot genoeg is voor het aantal slaapkamers in de woning.

Kwaliteit primeert echter op kwantitatieve parameters. Een globale kwaliteit wordt bepaald door de leefkwaliteit van de ruimere omgeving (buurt), gedeelde voorzieningen, vernieuwende concepten en een kwalitatief ontwerp van de woning zelf. Bijvoorbeeld in colivingprojecten, kan een afwijking gemotiveerd worden in functie van de maximale te behouden waardevolle structuren.

Gemotiveerd afwijken blijft mogelijk in stadsontwikkelingsprojecten via een zogenaamd ‘Stadsbouwmeesterlabel’ op basis van een hoge globale omgevingskwaliteit of een gebiedsgerichte woonbehoeftestudie. Meer info op https://www.antwerpenmorgen.be/nl/toekomstvisies/kwaliteitsbewaking/over.

Gebouwen waarvoor bij wet, decreet of besluit specifieke veiligheids- en/of kwaliteitsnormen werden vastgelegd, gericht op de vloeroppervlakte, kunnen afwijken op de minimale oppervlaktenormen in deze paragraaf. Het bewijs van erkenning en/of subsidiëring afgeleverd door de bevoegde overheid moet bij de vergunningsaanvraag worden gevoegd.

Enkel de bescheiden woningen die volgens de wetgeving moeten voorzien worden, zijn vrijgesteld van de oppervlaktenormen van §1. De woningen die deel uitmaken van het bescheiden woonaanbod moeten uitdrukkelijk aangeduid worden in de omgevingsvergunningsaanvraag.

Artikel 27. Woningmix

Artikel 27 § 1

Deze woningmix is nodig om in een woonaanbod te voorzien dat overeenkomt met de huidige en de toekomstige grootte van de Antwerpse gezinnen. Omdat het gemiddelde op minimaal 1,8 wordt gelegd, betekent dit dat in een gebouw met 4 kleinere woningen bijvoorbeeld ook een zelfstandige woning met 4 of meer slaapkamers moet geïntegreerd worden. Deze norm laat gezinnen ook toe om beperkt te groeien in hun woning, een jong gezin moet bijv. zijn eerste kind kunnen opvoeden zonder te verhuizen. De woningmix is derhalve ook van toepassing op het bescheiden woonaanbod.

Het gemiddelde wordt in beginsel berekend per gebouw. Voor een project bestaande uit meerdere gebouwen die vervat zitten in dezelfde omgevingsvergunningsaanvraag of verkavelingsvergunningsaanvraag, kan voor een gebouw afgeweken worden op het minimale gemiddelde, als het gemiddelde over alle gebouwen minimaal 1,8 bedraagt en de afwijking gemotiveerd kan worden vanuit de goede ruimtelijke ordening.

Een studio wordt in deze context gezien als een zelfstandige woongelegenheid met 1 slaapkamer.

Wanneer een project dat reeds in de laatst vergunde toestand moest voldoen aan dit voorschrift verder wordt verbouwd of uitgebreid, moet het gemiddeld aantal slaapkamers van alle zelfstandige woningen minimaal 1,8 blijven bedragen.

Kwaliteit primeert echter op kwantitatieve parameters. Een globale kwaliteit wordt bepaald door de leefkwaliteit van de ruimere omgeving (buurt), gedeelde voorzieningen, vernieuwende concepten. Gemotiveerd afwijken blijft mogelijk in stadsontwikkelingsprojecten via een zogenaamd ‘Stadsbouwmeesterlabel’ op basis van een hoge globale omgevingskwaliteit of een gebiedsgerichte woonbehoeftestudie.

Een uitzondering wordt voorzien voor woningen en kamers van erkende residentiële zorgvoorzieningen of erkende woonmaatschappijen. Deze zijn onderworpen aan specifieke sectorale regelgeving, met bijzondere kwaliteitsvereisten en -waarborgen die niet steeds compatibel zijn met de vereisten van de bouwcode, waaronder de vereiste woningmix; Gezien de specifieke sectorale regelgeving, zijn deze woontypologieën bovendien niet vergelijkbaar met andere residentiële voorzieningen. Om deze reden is een afwijking op de gevraagde woningmix objectief en redelijk te verantwoorden. Het bewijs van erkenning en/of subsidiëring afgeleverd door de bevoegde overheid moet bij de vergunningsaanvraag worden gevoegd.

Kamerwoningen zijn geen zelfstandige woningen en vallen dus buiten dit voorschrift.

Duurzame woongroepen zoals colivings, maar ook grotere studentenhomes zullen doorgaans bestaan uit een mix van kamerwonen en kleine zelfstandige wooneenheden met grote collectieve delen, en vormen een welkome aanvulling op de stedelijke woningmix. Een afwijking kan hier worden gemotiveerd.

Artikel 28. Beschermen van eengezinswoningen

Op dit moment zijn er heel wat eengezinswoningen, bijvoorbeeld herenhuizen of grondgebonden woningen . Deze gebouwen worden echter steeds vaker opgedeeld in meerdere kleinere appartementen.

Nochtans zijn deze klassieke ‘huizen’ zeer geliefd bij jonge gezinnen. Daarom wil de stad het aanbod aan eengezinswoningen, kleiner dan 350 m² beschermen tegen omvorming naar meergezinsgebouwen en functiewijzigingen.

Dit gaat om alle gebouwen die aan de criteria van de ‘beschermde eengezinswoning’ voldoen (zie definities bouwcode). Soms is er een interpretatie nodig van de oude bouwplannen (de vergund (geachte) toestand) om het statuut van de eengezinswoning te beoordelen. Volg in dat geval de beslissingsboom.

1. Kan de woning en de andere functie autonoom functioneren?
    a. Is er een aparte inkom?
    b. EN Is er een aparte trap naar de bovengelegen woning?
    c. EN Heeft de andere functie (mogelijkheid tot) eigen sanitair?
        - NEE: pand wordt niet als opgedeeld beschouwd
        - JA: ga naar stap 2
2. Wordt het gelijkvloers volledig ingenomen door de andere functie? (bevindt bijvoorbeeld de verblijfsruimte van de woning zich niet op het gelijkvloers?)
    a. NEE: ga naar stap 3
    b. JA: ga naar stap 4
3. Heeft de woning alle noodzakelijke voorzieningen om als zelfstandige woning te functioneren (behalve een buitenruimte)?

    a. NEE: pand wordt niet als opgedeeld beschouwd.
    b. JA: ga naar stap 4
4. Is er in de laatst vergunde toestand een verbinding tussen de andere functie en woning?
    a. NEE: pand wordt als opgedeeld beschouwd
    b. JA: opdeling te beoordelen. Waarschijnlijk functioneert de handelswoning nog steeds als één geheel. (eventueel is er bijkomend onderzoek nodig of handel en woning verschillende eigenaars hebben via de kruispuntdatabank ondernemen en/of het kadaster, is er geen fysieke doorgang tussen de functies aanwezig in de bestaande toestand, …)

Artikel 28 § 1

De beschreven voorwaarden voor de functiewijziging in de verordening zijn tevens van toepassing op de van vergunning vrijgestelde functiewijzingen zoals bepaald in artikel 2, § 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen die vrijgesteld zijn van vergunning, en navolgende wijzigingen.

In uitzonderlijke gevallen kan een beschermde eengezinswoning toch gesupprimeerd worden. Dit is bijvoorbeeld gemotiveerd mogelijk indien de eengezinswoning de uitbreidingsmogelijkheden verhindert van de naastliggende functie, terwijl de uitbreiding noodzakelijk is om deze activiteit te kunnen verderzetten. Dit kan het geval zijn bij de uitbreiding van bijvoorbeeld een school of hotel.

Een andere (tijdelijke) afwijking hierop kan gemotiveerd worden voor functies die ontstaan vanuit een maatschappelijke nood. Een maatschappelijke nood wordt bepaald door het tekort van een bepaalde lokale voorziening. Het stedelijke gemiddelde of een norm (als die bestaat) worden als referentiewaarde gebruikt om te bepalen of er een tekort is en hoe groot dit is. De cijfers hiervoor zijn online raadpleegbaar via stad in cijfers. In voorkomend geval wordt de woning wel nog steeds beschouwd als een te beschermen eengezinswoning, en de functiewijzing als een tijdelijke invulling.

Artikel 28 § 2

Hospitawonen is een oplossing voor mensen die in hun woning willen blijven wonen en tegelijkertijd een betaalbare woonplaats willen bieden aan studenten. Gezien de kleinschaligheid van de woonvorm en het feit dat de student deelneemt aan het gezinsleven van de eigenaar of vruchtgebruiker, is er geen sprake van een omvorming tot een meergezinsgebouw als aan volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De verhuurder is eigenaar of vruchtgebruiker van de woning, is er gedomicilieerd en heeft er zijn hoofdverblijfplaats. De verhuurder verhuurt maximaal 2 slaapkamers aan studenten. Er verblijft maximaal 1 student per slaapkamer.

- Er worden geen (al dan niet vergunningsplichtige) verbouwingswerken uitgevoerd in functie van een wijziging van het aantal woongelegenheden of in functie van een vermeerdering van het aantal slaapkamers. Noch wordt er een extra toilet, badkamer of keuken gerealiseerd.

- De woning heeft één deurbel, één brievenbus, één inkom.
- Er zijn geen afzonderlijke tellers voor nutsvoorzieningen.
- De student neemt deel aan het gezinsleven van de eigenaar.
- De zelfstandige woning voldoet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De verhuurder meldt de woning aan bij Kotweb als studentenwoning.

Woningdelen (duurzaam samenwonen) is een (goedkopere) oplossing voor alleenstaanden en jonge starters om na hun studies in de stad te blijven wonen. De bewoners (maximum 6) wonen op duurzame wijze samen als gezin in een (beschermde) eengezinswoning of appartement, waardoor er geen sprake is van een vergunningsplichtige omvorming tot meergezinsgebouw.. Om uit te maken of de bewoners een 'gezin' vormen, is het noodzakelijk dat de bewoners er uit vrije wil voor kiezen om in één woning samen te wonen en gezamenlijk een huishouden te voeren. Dat is dus heel iets anders dan alleenstaanden die samen een kamerwoning betrekken, (= kamerwonen). Aanwijzingen van een duurzaam samenlevingsverband zijn:

- De bewoners van de woning zijn er gedomicilieerd en hebben er hun hoofdverblijfplaats.
- De bewoners hebben een gemeenschappelijke rekening waarvan gezamenlijke kosten betaald worden.
- Er worden geen (al dan niet vergunningsplichtige) verbouwingswerken uitgevoerd in functie van een wijziging van het aantal woongelegenheden of in functie van een vermeerdering van het aantal slaapkamers. Noch wordt er een extra toilet, badkamer of keuken gerealiseerd.
- De woning heeft één deurbel, één brievenbus, één inkom.
- Er zijn geen afzonderlijke tellers voor nutsvoorzieningen.

De woning moet voldoen aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 28 § 3

De woonfunctie op zich wordt immers niet beschermd, waardoor bij een integrale functiewijziging is toegelaten dat ze verdwijnt. Het is immers vaak onmogelijk om die te verenigen met de nieuwe functie op de beschikbare ruimte.

Artikel 28 § 4

In dit geval is het gezinswonen wel degelijk te verenigen met de nieuwe functie op de beschikbare ruimte.

Duurzame woongroepen zoals coliving zullen doorgaans bestaan uit een mix van kamerwonen en kleine zelfstandige wooneenheden met grote collectieve delen, en vormen een welkome aanvulling op de stedelijke woningmix. Daarom wordt hier een uitzondering voorzien bij het opdelen van een niet-beschermde ééngezinswoning. Deze uitzondering wordt echter niet standaard voorzien bij sloop- en nieuwbouw, omdat coliving bij uitstek beschouwd wordt als een manier om bestaande grote woningen of erfgoedpanden in gebruik te nemen voor meerdere (eenpersoons-)gezinnen zonder ingrijpende constructieve of typologische wijzigingen

Artikel 28 § 5

Dit geldt dus ongeacht of de ééngezinswoning beschermd is of niet.

Onder 'vervangende nieuwbouw' wordt ook 'herbouw' begrepen zoals opgenomen in de VCRO.

Indien de gesloopte eengezinswoning kleiner was dan 130 m² en er omwille van de kenmerken van het perceel en vanuit goede ruimtelijke ordening geen woning kan gerealiseerd worden van 130m² kan op deze paragraaf afgeweken worden.

Artikel 29. Spreiding en mix studentenkamers

Wanneer voor 1 januari 2009 een woning werd opgedeeld met het doel studentenhuisvesting te creëren, kan een afwijking worden gemotiveerd op dit artikel onder volgende voorwaarden:

1. Er is geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen toegekend die stelt dat er studentenhuisvesting gecreëerd werd tussen 1 januari 2009 en het moment van de regularisatieaanvraag.

2. De aanvrager moet door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel aantonen dat de stedenbouwkundige inbreuk dateert van voor 1 januari 2009. De aanvrager moet daarvoor zelf bewijsstukken (conformiteitsattest, geregistreerd huurcontract studentenkamer, contract Kotweb, vaststelling pandtoezicht, notariële akte met vermelding aantal studentenkamers, ..) aanleveren.

Het voldoen aan de hoger gestelde voorwaarden, ontslaat de vergunningverlenende overheid niet van een toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening. Aanvragen voor woningen die voor 2009 wederrechtelijk werden gecreëerd maar die voor een onaanvaardbare woningdruk zorgen, kunnen op grond van een onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening worden afgewezen.

Artikel 29 § 1

De maximale kotdichtheid in het 'afgebakend gebied voor studentenkamers' (zie definitielijst) is 40%. De kotdichtheid is de verhouding van studentenkamers tot het aantal geregistreerde inwoners. Door het maximum op 40% te leggen, blijft er een goed evenwicht tussen studenten en bewoners.

Er kunnen geen bijkomende studentenkoten gecreëerd worden in het ‘afgebakend gebied voor studentenkamers’. De bestaande kamers kunnen blijven en verbeterd worden, als de nodige omgevingsvergunning in orde is. Binnen het ‘afgebakend gebied voor studentenkamers’ is het mogelijk om een aantal kamers op de ene locatie te schrappen en datzelfde aantal kamers te creëren op een andere locatie.

Artikel 29 § 2

De stad wil pas afgestudeerden in de stad houden. In gebouwen buiten de ‘afgebakend gebieden’ met 8 studentenkoten moet er daarom ook een zelfstandige woning van minstens 35 m² komen. Deze bijkomende zelfstandige woning kan vervangen worden door andere functies als hierdoor een levendige plint ontstaat zoals een detailhandelszaak, strijkatelier, kinderkribbe, kantoren, …

Grotere studentenhomes zullen dus bestaan uit een mix van kamerwonen en kleine zelfstandige wooneenheden met grote collectieve delen. Omdat het echter fundamenteel over een project voor studentenhuisvesting gaat, is artikel 27 niet van toepassing.

De mix die hier wordt opgelegd heeft tot doel een zekere sociale controle in te bouwen en een beperking op de potentiële overlast van hoge concentraties studentenkamers zonder toezicht. Indien dus geopteerd wordt voor een functionele mix in plaats van een woontype-mix, mag die bijkomende functie dus niet volkomen autonoom functioneren van het wonen.

Artikel 29 § 3

Voeg bij je vergunningsaanvraag altijd het bewijs van erkenning en /of subsidiëring toe.



© LUCID

7 Werken

Antwerpen wil ondernemers stimuleren, zowel starters al gevestigde bedrijven. Industriële, ambachtelijke en handelsactiviteiten worden zoveel mogelijk geclusterd. Hierbij streven we naar sterke en compacte kernwinkelgebieden. Ook wil de stad winkels en verweefbare economische functies voor dagelijkse benodigdheden en activiteiten in elke buurt.

Artikel 30. Detailhandel

De Antwerpse bouwcode bouwt voort op de Beleidsnota detailhandel en verruimt de mogelijkheden voor detailhandel in afgebakende kernwinkelgebieden. Hiermee wil de stad de kernen versterken, leegstand bestrijden en verdere uitrafeling van winkelgebieden voorkomen.

In overig woongebied wordt er ingezet op:

- kleinschalige voorzieningen,
- wijkgerichte karakter,
- multimodale bereikbaarheid.

In winkelarme gebieden wordt detailhandel beperkt tot toonzalen in functie van bedrijfsactiviteiten ter plaatse. De stad voert een uitdoofbeleid voor bestaande detailhandel die geen link hebben met de bedrijfsactiviteiten ter plaatse. Deze detailhandel kan best verplaatsen naar een kernwinkelgebied.

Artikel 30 § 1

De stad wil de bestaande detailhandelstructuur beschermen en versnippering tegengaan. Het opdelen van detailhandelsruimte kan een aantal negatieve effecten hebben, zoals:

- er komt detailhandel bij waar het niet gewenst, bijvoorbeeld op plaatsen waar dit historisch ooit vergund is, maar in winkelarm gebied ligt.
- in kernwinkelgebieden is het geen garantie op een meerwaarde voor het gebied. Soms is het gebied net gebaat bij het behoud van grote detailhandelsruimte. In kernwinkelgebieden zijn er vaak vele kleine, leegstaande panden.

In sommige gevallen kan er gemotiveerd afgeweken worden van deze paragraaf, als er voldaan is aan gebiedsgerichte kwaliteitseisen (brandveiligheid, oppervlakte, soort opdeling, locatie), bijvoorbeeld om:

- leegstand tegen te gaan,
- een voldoende gevarieerd aanbod te behouden,
- een andere publiek toegankelijke functie toe te voegen. Om dit te garanderen in de tijd zal dit uitdrukkelijk worden opgenomen als bijzonder voorwaarde in de vergunning.

Motiveer in de omgevingsvergunningsaanvraag met hoe de aanvraag bijdraagt aan de Antwerpse beleidsvisie en/of de doelstellingen van het Integraal Handelsvestigingsbeleid.

Artikel 30 § 2

Een assortimentswijziging is het wijzigen van een handelscategorie, zoals opgenomen in het decreet integraal handelsvestigingsbeleid.

Artikel 30 § 3

In het hoofdkernwinkelgebied zoals afgebakend in de beleidsnota detailhandel, zijn er naast detailhandelszaken ook horecazaken, dienstverlening, dagrecreatie en gemeenschapsvoorzieningen mogelijk. Hierbij moet het gelijkvloers aan straatzijde publiek toegankelijk blijven, om de publieke interactie tussen de binnenruimte en het openbaar domein te behouden.

Kernwinkelgebied	Detailhandel		Wonen	
	gelijkvloers	*verdiepingen*	*gelijkvloers*	*Oppervlakte*
hoofdkernwinkelgebied A1	verplicht; of andere publiek-toegankelijke functie	T	NT	alle
hoofdkernwinkelgebied B1	T	T mits behoud van woonfunctie	functie-wijziging NT	alle
kernwinkelgebied centrum Antwerpen A2	T	T mits behoud van woonfunctie	functie-wijziging NT	alle
kernwinkelgebied centrum Antwerpen B2	T	NT	T	alle
lokaal kernwinkelgebied A3	T	T mits behoud van woonfunctie	functie-wijziging NT	alle
lokaal kernwinkelgebied B3	T	NT	T	<400m² nvo
				400m²-1000m² nvo
				>1000m² nvo
buurtkernwinkelgebied D	T	NT	T	<400m² nvo
				>400m²

T	toegelaten
NT	niet toegelaten
WV	wijkverzorgend

Artikel 30 § 4.

Geen toelichting.

Artikel 31. Verweven van bedrijvigheid

De stad stimuleert het verweven van bedrijven in de stad en wil daarmee tegengaan dat bedrijven wegtrekken uit de stad.

Niet-hinderlijke bedrijven kunnen verweven worden met andere niet-economische functies, zoals wonen. Het is belangrijk dat de bedrijven hun werking, bereikbaarheid en laad- en losmogelijkheden kunnen behouden.

Productieve zones zijn zones dichtbij woongebieden, goed multimodaal ontsloten, met activiteiten onder de functiecategorie industrie en bedrijvigheid. Onder voorwaarden kunnen deze activiteiten gemengd worden met andere economische of ondersteunende functies, zoals kantoren of diensten. Er komt meer flexibiliteit om een grotere economische mix te creëren. Ruimte voor productiebedrijven is echter schaars. Het is daarom aangewezen om de bijkomende economische en ondersteunende functies bovenop de productiebedrijven te stapelen.

Artikel 31 § 1

Geen toelichting.

Artikel 31 § 2

Een ruimtelijk economische analyse is maatwerk, af te stemmen op het dossier in kwestie, maar dient volgende criteria te behandelen:

a. Situering
   Wat is de huidige toestand? Welk type vastgoed wordt er aangeboden en tegen welke voorwaarden : kantoor / magazijn / winkel / …
   Welke ruimtelijk technische componenten zijn er, zoals een loskade, zwaardere vloeren, hoge plafonds, hoogspanning, lichtinval, hoge poorten, …
   Is er al een basis omgevingsvergunning (bouw en milieu) die bedrijvigheid toelaat?

b. Marktsituatie (vraag en aanbod)
   Is er leegstand? Zo ja, kan aangetoond worden dat de beschikbare ruimte actief en aan een marktconforme prijs voor vastgoed voor bedrijvigheid is aangeboden?
   Zijn er herstelwerken of aanpassingen nodig en mogelijk om de ruimte wel succesvol op de markt te brengen als bedrijvigheid?

c. Overige ruimtelijke parameters
   Mobiliteit, waterhuishouding en dergelijke in functie van relevantie.

De uiteindelijke ruimtelijk economische analyse moet aantonen dat het gebouw (al dan niet met nodige ingrepen) niet opnieuw voor economische functies kan hergebruikt worden vooraleer er sprake kan zijn van een herbestemming (m.a.w. er mag geen louter financiële motivatie zijn voor de herbestemming).

Ook in het geval van herbestemming moet onderbouwd bekeken worden in hoeverre er toch een gedeelte bedrijvigheid kan behouden blijven.

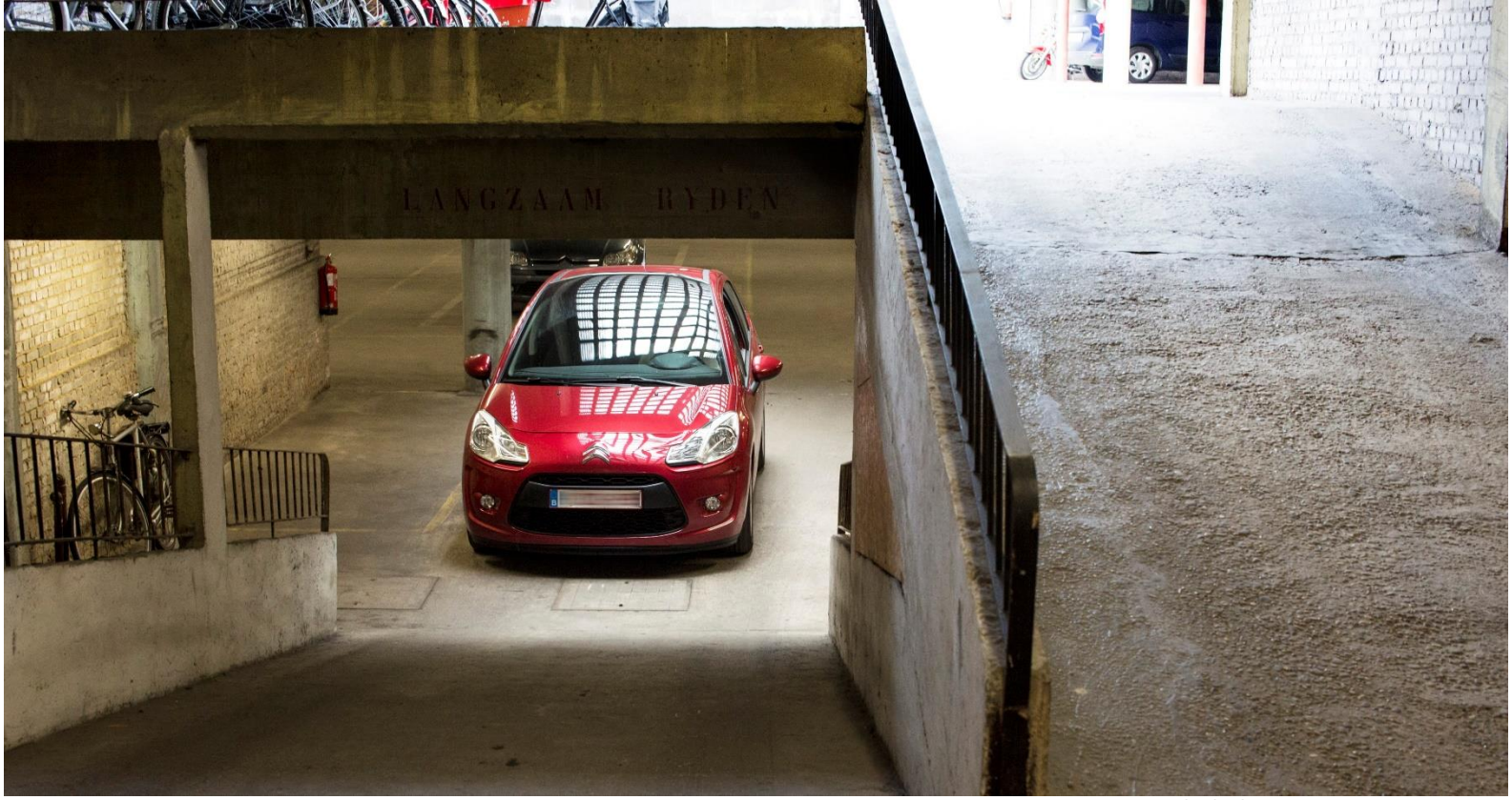
Bijkomende inspiratie kan gehaald worden uit https://www.vlaio.be/nl/publicaties/ruimtelijk-economisch-onderzoek-een-leidraad-voor-lokale-besturen en https://omgeving.vlaanderen.be/nl/excentriciteit-in-kernen-ruimtelijke-ontwikkeling-en-duurzaam-vervoer-ontwikkelgids

Artikel 31 § 3

Geen toelichting.

Artikel 31 § 4

Geen toelichting.



© Elisabeth Verwaest

8 Parkeren

De openbare ruimte in de stad en het aantal parkeerplaatsen op straat is beperkt. Om de stad bereikbaar en aantrekkelijk te houden moet de parkeerdruk verlicht worden en wordt er gestreefd naar een efficiënt gebruik van parkeerplaatsen, zowel op privaat als op openbaar terrein. Door het opleggen van parkeernormen wordt iedere bouwheer verplicht om een parkeeroplossing te creëren op eigen terrein. Op die manier voorkomen we de verhoging van de parkeerdruk, en kan het openbaar domein meer en meer gevrijwaard worden van geparkeerde auto's. De stad neemt maatregelen om ervoor te zorgen dat er minder parkeerdruk op het openbaar domein komt. Vanaf 30 woongelegenheden worden er geen bewonersvergunningen meer uitgereikt.

Bij de omgevingsvergunningsaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen geldt het POET-principe (Parkeren op Eigen Terrein). De aanvrager is verantwoordelijk voor het realiseren van de vereiste autoparkeerplaatsen en fietsparkeerplaatsen op eigen terrein.

Artikel 32. POET-principe is leidend

Bij de berekening van de parkeernorm is ook een aandeel voorzien voor bezoekers van het project. Het is toegelaten om parkeerplaatsen in te zetten als (private) buurtparking. Hierdoor komt er meer rotatie in het straatparkeren en zijn er minder plaatsen nodig.

Artikel 32 § 1

Geen toelichting.

Artikel 32 § 2

Het is mogelijk om aanpalende bestaande parkeerplaatsen te gebruiken, op voorwaarde dat deze geen invulling zijn van een andere bestaande parkeerbehoefte. De aanvrager moet een eigendomsrecht op de parkeerplaatsen aantonen. Huur- of andere tijdelijke overeenkomsten zijn niet toegelaten.

Artikel 32 § 3

De vergunningverlenende overheid kan op eigen initiatief of naar aanleiding van een gemotiveerd verzoek van de aanvrager, opgenomen in de toelichtingsnota, een afwijkende parkeerbehoefte toestaan.

De aanvrager motiveert de afwijking op vlak van mobiliteit, aan de hand van de methodologie beschreven in de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (ISBN 9789066286665) https://www.crow.nl/publicaties/toekomstbestendig-parkeren. De vergunningverlenende overheid kan de afwijking overwegen ten voordele van het algemeen belang of de goede ruimtelijke ordening bij grootschalige projecten.

De norm per functie verschilt al naargelang de ligging in de stad. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen centrumgebied, centrumschil en overig gebied. De gebiedsafbakening is opgenomen als bijlage bij de bouwcode.

De aanduiding van de multimodale knooppunten zijn opgenomen als bijlage bij de bouwcode. Deze multimodale knooppunten zijn onderverdeeld in 4 categorieën: interregionale, regionale, lokale en buurt. Deze worden in stad Antwerpen uitgerold onder de noemer 'Slimme schakels'. De indeling is onder andere afhankelijk van de plaats van elk punt in het netwerk, de aangeboden verbindingen op die plaats en de toekomstplannen voor de schakel.

Verschil dagelijkse bezoeker en piekbezoeker bij gebedshuizen:

- dagelijkse bezoekers zijn de bezoekers die de site bezoeken voor regelmatige liturgische diensten en/of bijhorende activiteiten die samenhangen met het gebedshuis. Deze parkeerbehoefte moet op eigen terrein gerealiseerd worden.

- Piekbezoekers zijn bezoekers die naar het gebedshuis komen op de drukste momenten. De parkeerbehoefte wordt bij voorkeur op eigen terrein gerealiseerd. Dit kan ook elders opgevangen worden, op voorwaarde dat dit volgens het vervoersplan mogelijk is. Uit het vervoersplan moet blijken dat tijdens de exploitatie van het gebedshuis de extra piekgebruikers daadwerkelijk gebruik kunnen maken van de oplossingen uit het vervoersplan.

Of er een huisartsentekort is, wordt nagegaan aan de hand van objectieve parameters die op Vlaams niveau wordt ontsloten. Het gaat om de verhouding tussen het aantal huisartsen en het

aantal inwoners binnen een bepaalde afstand tot de huisarts.
https://www.vlaanderen.be/departement-zorg/

Artikel 32 § 4

Voor functies die niet vermeld staan in de weergegeven tabel, worden de meest recente CROW parkeerkengetallen uit Nederland gehanteerd. Voor functies die noch vermeld zijn in de tabel van de bouwcode, noch in de CROW parkeerkengetallen, dient in de beschrijvende nota een onderbouwing en berekening te worden gedaan voor de parkeerbehoefte die het project zal genereren, met vermelding of deze al dan niet op eigen terrein kan gerealiseerd worden.

Ook voor de functies waarvoor parkeernormen werden voorzien kan in uitzonderlijke gevallen een beoordeling op maat nodig zijn. De berekening op maat gebeurt door de vergunningverlenende overheid onder meer op basis van volgende beoordelingselementen in hiërarchische volgorde:

- parkeernormen volgens bovenstaande tabel;
- BPA/RUP;
- CROW- kengetallen;
- Mobiliteitsstudie;
- Bedrijfsvervoersplan;
- Parkeeronderzoek;
- concrete invulling van het project: aantal gebruikers (bezoekers, werknemers, studenten,…), maximum capaciteit bij bv evenementen of sportinfrastructuur, modal split, bezetting per wagen,(boven)lokale functie, meervoudig/complementair gebruik.

Artikel 32 § 5

Geen toelichting.

Artikel 32 § 6

Geen toelichting.

Artikel 32 § 7

Als het niet mogelijk is om de parkeerbehoefte (volledig) te realiseren, kan de aanvrager een gemotiveerde afwijking aanvragen. Hiervoor kunnen onder meer volgende stedenbouwkundige redenen aan de basis liggen:

- RUP/BPA legt een beperking op,

- De grootte en/of vorm van het perceel,
- Erfgoed, beschermde stads- en dorpszichten,
- Inrichting of gebruik van de openbare ruimte (parkeerplaatsen op openbaar domein, straatmeubilair, voetgangersgebied).

Het is mogelijk om een gemotiveerde afwijking aan te vragen als de parkeerbehoefte niet (volledig) gerealiseerd kan worden op eigen terrein.

Als de werkelijke parkeerbehoefte niet (volledig) wordt gerealiseerd op eigen terrein, moet er per ontbrekende autoparkeerplaats een financiële compensatie worden betaald, zoals bepaald in het Belastingreglement op de omgevingsvergunning.

Als de belasting van toepassing is, zal rekening worden gehouden met het aantal plaatsen dat in de bestaande toestand reeds werd afgewenteld op openbaar domein, maar dus enkel als aangetoond wordt dat het realiseren van de integrale parkeerbehoefte niet mogelijk is. Deze bijstelling kan worden toegestaan naar aanleiding van een gemotiveerd verzoek van de aanvrager met opgave van de nodige gegevens (aantal wooneenheden, (bruto vloer)oppervlaktes, aantal gebruikers,…) om de parkeerbehoefte van de (geacht) vergunde toestand te kunnen berekenen.

Voor ééngezinswoningen waar realisatie niet mogelijk is, wordt geen parkeerbelasting opgelegd. Geschrapte plaatsen bij ééngezinswoningen worden wel in rekening gebracht.

Artikel 32 § 8

Een grootschalig project wordt gedefinieerd in artikel 4 van de bouwcode. Voor deze projecten is voorafgaande afstemming tussen aanvrager en vergunningverlenende overheid aangeraden om eventuele bijkomende voorwaarden te bespreken.

Artikel 32 § 9

Een autoparkeerplaats moet voldoende groot zijn om het gebruik en aantal te garanderen. In onderstaande tabel staan richtinggevende minimumdimensies. Afhankelijk van de intensiteit van gebruik en de bijhorende functie kan de aanvrager een andere maat toepassen.

Type	Lengte	Breedte	Hoekplaatsen
Evenwijdig met de rijrichting	5,50 m	2,20 m	6 m lengte
30° met de rijrichting	4,20 m	2,50 m	2,80 m breedte
45° met de rijrichting	4,85 m	2,50 m	2,80 m breedte

60° met de rijrichting	5,15 m	2,50 m	2,80 m breedte
90° met de rijrichting	5,00 m	2,50 m (bruto)	2,80 m breedte

Bij parkings die bestemd zijn voor wonen mag een deel van de parkeerbehoefte gerealiseerd worden als achterliggende parkeerplaatsen. Hierbij moet minimum 1 parkeerplaats per zelfstandige woongelegenheid steeds bereikbaar zijn.

Bij parkings met een hoge parkeerfrequentie zoals bij grootwarenhuizen, rotatieparkings, … wordt aangeraden om een veilige circulatiestroom voor het voetgangersverkeer te voorzien. Die kan best duidelijk gemarkeerd zijn met signalisatie. Bij voorkeur is de circulatie voor wagens gescheiden van die van voetgangers.

Wanneer een hoge turnover gewenst is (bijvoorbeeld bij een Kiss & Ride) moet de tussenafstand 3,50 meter zijn voor haakse vakken.

Artikel 33. Fietsparkeren maximaal op eigen terrein

De aanvrager is verantwoordelijk voor het realiseren van fietsparkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee wordt vermeden dat de fietsparkeerdruk op het openbaar domein terecht komt, ten voordele van de kwaliteit van die openbare ruimte en de leefbaarheid van de stad. Door kwalitatieve fietsvoorzieningen beschikbaar te maken, wordt het fietsgebruik aangemoedigd.

Artikel 33 § 1

Geen toelichting.

Artikel 33 § 2

Geen toelichting.

Artikel 33 § 3

De berekening op maat gebeurt door de vergunningverlenende overheid onder meer op basis van volgende beoordelingselementen:

- vuistregel is 0,55 plaatsen/100 m² BVO;
- capaciteit op eigen terrein en openbare ruimte;
- het type van gebruik;
- bedrijfsvervoersplan;

- concrete invulling van het project: aantal gebruikers (bezoekers, werknemers, studenten,…), maximum capaciteit bij bv evenementen of sportinfrastructuur.

Artikel 33 § 4

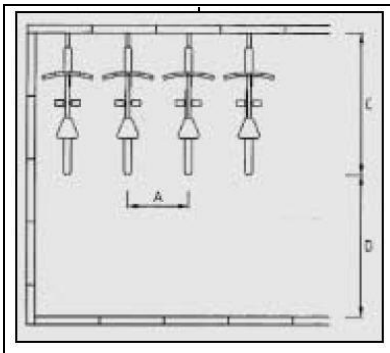
Een fietsparkeerplaats heeft een afmeting van minimaal 1,5 m² per fiets, inclusief circulatieruimte. De gewenste dimensies zijn afhankelijk van het soort fietsen en het stallingssysteem. Onderstaande maten zijn richtinggevend. Het is belangrijk dat de fietsenstallingen op een comfortabele manier bereikbaar zijn.

Voor (het verbouwen van) eengezinswoningen, waar de ruimte beperkt is, kan aanvrager een afwijkende maatvoering motiveren. De vergunningverlenende overheid dient deze afwijking te beoordelen.

Ondergrondse fietsparkeerplaatsen moeten bereikbaar zijn via een goed toegankelijke helling, een trap met fietsgoot of een lift.

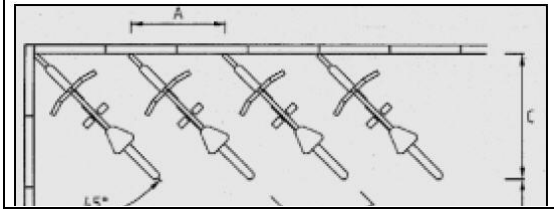
Het is aangeraden om grotere fietsparkeerplaatsen te voorzien om fietsen met fietstassen, bakfietsen en speed pedelecs comfortabel te kunnen stallen. Ook als er veel rotatie is, zoals bij een supermarkt, is het aan te raden om grotere parkeerplaatsen te voorzien. Een combinatie van grotere en kleinere fietsparkeerplaatsen is mogelijk.

Type 1: Loodrecht



systeem	A	C	D
1 laag, 1 niveau	0,75 m	1,7 m (dubbel systeem) 1,8 m (enkele rij)	1,7 m
1 laag, hoog-laag	0,6 m	1,7 m (dubbel systeem) 1,8 m (enkele rij)	1,7 m

Type 2: Hoek van 45°



systeem	A	B	C	D
1 niveau	0,90 m	0,60 m	1,60 m	1,60 m

	hoog-laag	0,50 m	0,40 m	1,60 m	1,60 m

Artikel 33 § 5

Geen toelichting