



ONTWERP BOUWCODE STAD ANTWERPEN

Bestuursakkoord 2019-2024

“§ 311: We vereenvoudigen en verbeteren de procedures voor het krijgen van een stedenbouwkundige vergunning. We vereenvoudigen de Bouwcode zodat ze op hoofdlijnen de ruimtelijke kwaliteit bewaakt en verder de technische vereisten voor veiligheid, woonkwaliteit en mobiliteit handhaaft...”

Disclaimer

Deze tekst bevat het ontwerp van de stedenbouwkundige verordening Bouwcode.

1	Voorwoord	5
2	Algemene bepalingen	7
	Artikel 1: Toepassingsgebied	7
	Artikel 2: Algemeen kader	7
	Artikel 3: Afwijkingsmogelijkheid	7
	Artikel 4: Definities	8
3	Omgevingskwaliteit	18
	Artikel 5: Ontwikkelingsgerichte aanpak van erfgoed	18
	Artikel 6: Ruimtelijke draagkracht	19
	Artikel 7: Programmatorische draagkracht, stedelijke verweving van functies	20
	Artikel 8: Visuele en vormelijke inpassing	21
4	Gebruikskwaliteit	23
	Artikel 9: Minimale hoogte van ruimten	23
	Artikel 10: Daglichttoetreding, uitzicht en minimale luchttoevoer	24
	Artikel 11: Bereikbaarheid van de functie	25
	Artikel 12: Minimale oppervlakte buitenruimte	26
	Artikel 13: Ondergrondse en bovengrondse uitsprongen	27
	Artikel 14: Insprongen en openingen aan voorgevels	29
	Artikel 15: Technische uitsprongen	30
	Artikel 16: Energievoorziening	31
	Artikel 17: Afvoerkanalen en uitlaten van alle gassen	32
	Artikel 18: Stabiliteit en scheidingsmuren	33
	Artikel 19: Afvalverzameling	34
	Artikel 20: Daken	36
	Artikel 21: Rioleringselementen	37
5	Open ruimte	38

Artikel 22: Maat van de open ruimte	38
Artikel 23: Inrichting van de open ruimte	39
Artikel 24: Behoud en groenbescherming	41
Artikel 25: Groeninrichting	42
6 Wonen	43
Artikel 26: Minimale nettovloeroppervlakte van een woongelegenheden	43
Artikel 27: Woningmix	44
Artikel 28: Beschermen van eengezinswoningen	45
Artikel 29: Spreiding en mix studentenkamers	46
7 Werken	47
Artikel 30: Detailhandel	47
Artikel 31: Verweven van bedrijvigheid	49
8 Parkeren	50
Artikel 32: POET-principe is leidend	50
Artikel 33: Fietsparkeren maximaal op eigen terrein	55

1 Voorwoord

21^{ste}-eeuwse stedelingen verwachten veel van hun stad: een aangename plek om te wonen, te ondernemen, te werken, te studeren en te ontspannen. Een levendige woonstad op maat van de Antwerpenaren.

*Deze bouwcode is een belangrijk instrument om de wensen van deze 21^{ste}-eeuwse Antwerpenaren waar te maken. De richtlijnen in deze bouwcode dienen om de **kwaliteit** van zowel gebouwen als open ruimte te verzekeren. En dit vanuit verschillende perspectieven: omgeving, ondernemen, gebruik, klimaatopgaven, wooncarrières en mobiliteitsuitdagingen. Een klantgerichte bouwcode bewaakt op hoofdlijnen de ruimtelijke kwaliteit en handhaaft de technische vereisten rond veiligheid, woonkwaliteit en mobiliteit. Als overheid geven we vertrouwen aan wie investeert, en stellen we ons in de beoordeling van omgevingsdossiers op als ‘civil servants’.*

***Omgevingskwaliteit** garanderen we door toekomstgericht te bouwen of te transformeren met respect voor heden en verleden. Verenigbaar met de huidige of geplande omgeving, en met een evenwichtige en aantrekkelijke mix van functies.*

*Antwerpen heeft een rijke ontstaansgeschiedenis. Elke periode kende haar plannen en projecten die voortbouwden op wat bestond, en die nieuwe tijdslagen toevoegden aan het stedelijk weefsel. We willen dan ook zorgvuldig omgaan met die historische gelaagdheid en tegelijk oog hebben voor de toekomstwaarde van het bouwkundig erfgoed. De focus ligt op een toekomstgerichte **transformatie** van dit erfgoed zodat het rijke verleden van de stad én de identiteit van de stad duidelijk leesbaar blijven. **Voortbouwen** op het bestaande als toekomstgerichte strategie.*

*Daarom wordt ook de relatie van een gebouw met de omgeving voortaan bekeken vanuit dit **toekomstperspectief**. Het uitgangspunt is dat de schaal van een straat, laan, plein en park gediversifieerde bouw mogelijkheden toelaat. Het gaat hier om een morfologische strategie die het samenspel tussen de bebouwde ruimte en de onbebouwde ruimte dirigeert.*

*In die bebouwde en open ruimte willen we waar mogelijk ook een evenwichtige **verwevenheid** van wonen, werken, recreëren en ontmoeten. Hier ligt immers net de aantrekkingskracht van de stad. De dynamiek en nabijheid van functies zoals wonen, werken en ontspannen zorgen voor lokale tewerkstelling en heeft een positieve invloed op de dagelijkse mobiliteit.*

*Antwerpen is ook een stad van **ondernemers**, kleinschalig en groot. Ondernemen kan ook in woonbuurten. Zowel binnen als buiten de Ring zoekt de stad naar manieren om wonen en werken dicht bij elkaar te brengen. Dat is goed voor de economie van de stad. Een goed evenwicht tussen wonen en werken brengt beweging in wijken en zorgt ervoor dat mensen dicht bij huis kunnen werken.*

***Gebruikskwaliteit** verzekeren we als gebouwen zo worden ontworpen, ingedeeld en ingericht dat ze een comfortabel, veilig en gezond gebruik mogelijk maken en vlot toegankelijk zijn.*

Verder heeft Antwerpen de ambitie om zijn privaat en publiek patrimonium toekomstbestendig te maken. Dankzij de bouwcode kan ook op perceelsniveau worden ingezet om Antwerpen tegen 2050 klimaatneutraal en klimaatrobuust te maken, samen met een globale groenblauwe verweving in de stad. Denk maar aan meer groene verblijfsruimte, kleinschalige stroomopwekking uit zon en wind of het verwarmen van woningen en gebouwen via warmtenetten. Daarnaast willen we verstandig omgaan met ruimte om Antwerpen weerbaar te maken tegen hittestress, droogte en/of

watergevoeligheid. Zowel publiek als privaat, en zowel op het maaiveld als tegen gevels en op daken, onderscheiden we daarvoor het potentieel.

*Met aandacht voor een divers woonaanbod en kwaliteitseisen voor verschillende woongelegenheden wil de stad iedereen de kans bieden om een succesvolle **wooncarrière** uit te bouwen in Antwerpen.*

We vernieuwen en bouwen verder aan onze stad. Zo blijven we verder inzetten op de leefkwaliteit in onze stad en zorgen we ervoor dat Antwerpen de meest leefbare stad van heel Vlaanderen wordt.

2 Algemene bepalingen

Artikel 1: Toepassingsgebied

De bouwcode is van toepassing op het grondgebied van de stad Antwerpen, uitgezonderd het havengebied en de bevaarbare waterlopen en bijhorende infrastructuur.

Artikel 2: Algemeen kader

§ 1: Opheffingsbepaling:

Deze bouwcode vervangt alle voorgaande bouwcodes.

§ 2: Overgangsbepaling:

Deze bouwcode is van toepassing voor aanvragen tot omgevingsvergunningen ingediend na de inwerkingtreding van deze bouwcode.

§ 3: Onverminderd de geldende regels m.b.t. brandveiligheid, kan de vergunningverlenende overheid, ambtshalve of op advies van de brandweer, voorwaarden opleggen met betrekking tot de brandbestrijdingsmiddelen, de inplanting en toegangswegen, compartimentering en evacuatie, bouwelementen, constructie van compartimenten en evacuatieruimten, constructie van bijzondere lokalen en technische ruimten en de uitrusting van het gebouw.

Artikel 3: Afwijkingsmogelijkheid

§ 1 De vergunningverlenende overheid kan afwijkingen toestaan op de voorschriften van deze verordening.

De afwijking kan worden toegestaan omwille van o.a. de grote omvang van het project, zijn erfgoedwaarde, de voorgestelde innovatieve en verbeterende oplossing, conflicterende en onoplosbare voorwaarden vanuit andere of sectorale regelgeving.

De afwijking kan pas toegestaan worden indien de vergunningverlenende overheid oordeelt dat door de afwijking voorgestelde werken minstens gelijkwaardig zijn. De gelijkwaardigheid moet beschouwd worden over het geheel van de voorschriften en dus bijeengenomen minstens dezelfde mate van veiligheid, leefbaarheid, beeldkwaliteit en duurzaamheid garanderen en dit zowel voor onroerende goederen en voorwerpen op het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, als voor de ruimere omgeving.

De afwijking moet tevens in overeenstemming zijn met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en, indien van toepassing, de historische waarde van het gebouw.

§ 2 Motivering afwijkingen

De motivering moet duidelijkheid geven over de gewenste afwijking(en) van het project ten opzichte van de verordening. De beschrijvende nota motiveert de vraag tot afwijking. Ze beschrijft de te verwachten impact van deze afwijkingen op de kwaliteiten die door de verordening worden beoogd voor het project en de omgeving.

§ 3 Ambtshalve afwijking

De vergunningverlenende overheid kan op eigen initiatief of naar aanleiding van het gemotiveerd verzoek van de aanvrager op gemotiveerde wijze een afwijking toestaan op de verordening. Zij toetst hierbij aan de criteria opgenomen in paragraaf 1 van dit artikel.

Artikel 4: Definities

Aaneengesloten bebouwing

Bebouwingswijze waarbij het hoofdgebouw minstens twee gemene muren of wachtgevels of een combinatie van beide heeft.

Afgebakend gebied voor studentenkamers

Percelen gelegen aan één van volgende straten:

Ambtmanstraat, Ankerrui even kant nrs. 2 t.e.m. 56, Apostelstraat, Blindestraat, Borzestraat, Boterhamstraat, Cellebroedersstraat, Eikenstraat, Falconplein oneven kant nrs. 1 t.e.m. 57, Falconrui, Frans Halsplein, Generaal Belliardstraat, Gramayestraat, Gratiekapelstraat, Grote Kauwenberg, Hamerplaats, Hessenbrug, Hessenplein, Hessenstraatje, Hoornstraat, Houtenbrug, Huikstraat oneven kant nrs. 1 t.e.m. 53, Israelietenstraat, Italielei oneven kant nrs. 10 t.e.m. 124, Jan van Lierstraat, Jezusstraat, Jozef De Hasquestraat, Kaasbrug, Kattenstraat, Keizerstraat, Kipdorp, Klapdorp, Kleine Kauwenberg, Koepoortbrug, Koningstraat, Korte Brilstraat, Korte Klarenstraat, Korte Noordstraat, Korte Sint-Annastraat, Korte Winkelstraat, Lange Brilstraat, Lange Klarenstraat, Lange Nieuwstraat, Lange Noordstraat, Lange Sint-Annastraat, Lange Winkelstraat, Lansstraat, Markgravestraat, Meir oneven kant nrs. 1 t.e.m. 125, Minderbroedersrui oneven kant nrs. 1 t.e.m. 61, Minderbroedersstraat, Molenbergstraat, Morgenstraat, Mutsaardstraat, Ossenmarkt, Oudeleeuwenrui even kant nrs. 2 t.e.m. 58, Paardenmarkt, Paradijsstraat, Parochiaanstraat, Paternosterstraat, Pieter Van Hobokenstraat, Predikerinnenstraat, Prinsesstraat, Prinsstraat, Pruynenstraat, Raapstraat, Rijnpoortvest, Rodestraat, Roskamgang, Rozenstraat, Sint-Jacobsmarkt, Sint-Jacobstraat, Sint-Katelijnevest oneven kant nrs. 1 t.e.m. 67, Sint-Nicolaasplaats, Stadswaag, Stijfselrui, Stijfselstraat, Toog, Twaalfmaandenstraat, Ulrikstraat, Van Boendalestraat, Varkensmarkt, Vekestraat, Venusstraat, Zwanengang.

Afgebakende campusterreinen

De afgebakende campusterreinen bestaan uit de campus “Middelheim” en de campus “Drie Eiken” en worden gevormd door volgende straten:

- Campus Middelheim:
Hindenstraat nrs. 1 t.e.m. 27 te 2610 Wilrijk, Lindendreef 1 te 2020 Antwerpen, Middelheimlaan nrs. 1, 59 t.e.m. 71 te 2020 Antwerpen, Prins Boudewijnlaan even kant nrs. 2 t.e.m. 36 te 2600 Berchem, Prinses Josephine Charlottelaan even kant nrs. 8 t.e.m. 18 te 2600 Berchem, Rucaplein nrs. 1 t.e.m. 51, 110 t.e.m. 158, 159 t.e.m. 219, 52-104 te 2610 Wilrijk.
- Campus Drie Eiken:
Dokter Donnyplein even kant nrs. 30 t.e.m. 32, Doornstraat oneven kant nrs. 135 t.e.m. 203 en 331, Edegemsesteenweg nrs. 100, 200, 240, Fort VI-straat nrs. 276, 280, Kerkeveldstraat even kant nrs. 2 t.e.m. 30, Krijgslaan even kant nrs. 28 t.e.m. 46, Universiteitsplein nrs. 1, 5.

Autostalplaats

Plaats (bijvoorbeeld garage of carport) bestemd om een auto van een bewoner of werknemer te stallen. Gericht op langere duur.

Autoparkeerplaats

Plaats bestemd om een auto van een bezoeker te parkeren. Gericht op kortere duur.

Bebouwde grondoppervlakte

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

Beschermde eengezinswoning

Een eengezinswoning waarbij de woning samenvalt met het volledige gebouw en waarvan de

totale bruto vloeroppervlakte maximum 350m² bedraagt, eventuele complementaire functies en zogenaamde 'handelswoningen' inbegrepen.

De complementaire functies zijn de functies die volgens artikel 2, § 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen vrijgesteld zijn van vergunning, en navolgende wijzigingen.

Een handelswoning/handelshuis is een eengezinswoning die naast één woongelegenheden ook één handelsfunctie bevat, waarbij wonen de hoofdfunctie is van dat gebouw en de woon- en handelsfunctie * een duidelijke band hebben waaruit blijkt dat de eigenaar/bewoner ook de uitbater is.

(*onder 'handel' in de 'handelswoning/handelshuis' 'vallen de volgende functiecategorieën: detailhandel of reca of kantoor/diensten/vrij beroep of verblijfsrecreatie (logies) of bedrijvigheid)

Voor de berekening van de bruto vloeroppervlakte wordt enkel de vergunde of vergund geachte vloeroppervlakte op het moment van inwerkingtreding van deze verordening in rekening gebracht.

Beschoeien

Het aanbrengen van een oever- of bodemversteving in de baangracht om afkalving, uitspoeling en instorting tegen te gaan

Binnengebied

Binnenzijde van het bouwblok: geheel van gebouwen en tuinen omgeven door een bouwblok wand.

Bouwblok

Geheel van gebouwen en tuinen omgeven door openbaar domein.

Bouwblok wand

Schil van het bouwblok, bestaande uit gebouwen met een voor het bouwblok kenmerkende bouwdiepte, en eventueel bijhorende onbebouwde ruimte in de schil, nodig voor het functioneren van deze gebouwen.

Bouwdiepte

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

Bouwhoogte

Hoogte gemeten vanaf het laagste straatniveau grenzend aan het perceel waarop het gebouw staat, tot aan het hoogste punt van het gebouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals, schoorstenen, antennes, liftkokers ... De bouwhoogte kan verschillen van de kroonlijsthoogte.

Bouwlaag

Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van het gelijkvloers, bewoonbare kelders of bewoonbare lagen onder het dak. Niet-bewoonbare kelders, niet-bewoonbare zolders, niet-overdekte dakterrassen of dakspeelplaatsen worden niet meegerekend als bouwlaag,

Bouwlijn

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

Broedseizoen

De periode tussen 15 maart en 15 juli.

Bruto vloeroppervlakte (BVO)

De bruto vloeroppervlakte 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 aan het gebouw begrenzend bouwdeelen op vloerhoogte. Hierbij zijn de buitenvlakken van de begrenzingen bepalend. De oppervlakte van trappen, liften en installatieschachten dienen op elk vloerniveau tot de bruto vloeroppervlakte te worden gerekend.

Niet tot de bruto vloeroppervlakte worden gerekend de oppervlakten van:

- uitstekende delen van de buitenwand kleiner dan 0,50 vierkante meter;
- nissen aan de buitenzijde van het gebouw groter dan 0,50 vierkante meter;
- uitwendige vrijstaande kolommen kleiner dan 0,50 vierkante meter;
- schalmgaten en vides groter dan 4,00 vierkante meter;
- 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 1,50 meter;
- (dak-)terrassen en daken;
- open brand- of vluchtrampen aan de buitenzijde van het gebouw.

Buitenruimte

Toegankelijke ruimte in open lucht, zowel op het maaiveld als op de verdiepingen, bedoeld om mensen kwalitatief te laten verblijven. De ruimte beschikt over rechtstreeks daglicht en uitzicht.

Carport

Autostalplaats met een dak en minimum twee open, niet-afgesloten zijden.

Coliving

Een woonvorm waarbij bewoners van kamers op een georganiseerde manier duurzaam samenleven en waarbij er aan volgende voorwaarden is voldaan:

- De woongroep zorgt voor een intern reglement dat het duurzaam samenlevingsverband tussen de bewoners organiseert.
- Elke bewoner ondertekent het intern reglement en leeft dit na.
- De bewoners onderhouden actief een duurzaam samenlevingsverband. Ze delen minimaal één voldoende uitgeruste keuken en een kwalitatieve leefruimte, beiden op maat van de woongroep.
- De woongroep duidt een verantwoordelijke aan, die het aanspreekpunt is voor de diensten van de stad Antwerpen, de burens, de verhuurder, ...
- Alle bewoners zijn gedomicilieerd en hebben hun hoofdverblijfplaats in de woning.

Dakoppervlakte

Verticale projectie op een horizontaal vlak van de buitenafmetingen van het dak.

Dakvlak

Buitenzijde van het dak, uitsprongen en insprongen buiten beschouwing gelaten.

Dakterras

Toegankelijke buitenruimte op het dak van een gebouw (of een deel ervan) dat is aangelegd als een terras. Het is een niet overdekt beloopbaar oppervlak dat wordt afgeschermd door een doorvalbeveiliging.

Doorwortelbaar volume

Een substraat dat wortelgroei toelaat en bevordert en dat via waterdoorlatende of waterpasserende verharding of beluchtungs- en irrigatiebuizen voorzien wordt van water en lucht. Het substraat kan bestaan uit (in volgorde van voorkeur):

- Teelaarde in open plantvak
- Boombunker met bomengrond
- Bomenzand met drukverdelende laag onder verharding
- Skeletbodemp (bodempgranulaat) onder verharding

De indringingsweerstand van het substraat na aanleg en verwerking mag nergens groter zijn dan 3 MPa.

Duurzame HVAC-installaties

Installaties voor de klimatisering van het binnenklimaat met inbegrip van ventilatie, koeling en verwarming. Daaronder worden begrepen:

- Ventilatie-toestellen met warmterecuperatie (systeem D)
- Geothermische water/water warmtepompen met eventuele koelfunctie
- Lucht/water en lucht/lucht warmtepompen met eventuele koelfunctie, wanneer deze voldoen aan volgende parameters:
 - o Het maximale geluidsvermogen (avond-nacht instelling van de installatie, inclusief eventuele geluidswerende omkasting is 40 dB(A)
 - o Correct geplaatst zodat trillingen en geluidsreflecties zoveel mogelijk vermeden worden – niet in een nis, beugel met demping, uitblaasrichting weg van oppervlakken, en indien nodig geluidsabsorberende muren en ondergrond rondom de installatie. Minimaal energielabel A (waterverwarming), A++ (ruimteverwarming 55°C) en A+++ (ruimteverwarming 35°C): toestellenlijst cfr. Gedelegeerde Verordening (EU) nr. 811/2013 van de Commissie van 18 februari 2013 ter aanvulling van Richtlijn 2010/30/EU van het Europees Parlement en de Raad wat de energie-etikettering van ruimteverwarmingstoestellen, combinatieverwarmingstoestellen, pakketten van ruimteverwarmingstoestellen, temperatuurregelaars en zonne-energie-installaties en pakketten van combinatieverwarmingstoestellen, temperatuurregelaars en zonne-energie-installaties betreft.

Enkelvoudige scheidingsmuur

Een muur uit één enkel blad dat de vloeren en daken van de beide aanpalende gebouwen draagt.

Fietsparkeerplaats

Plaats bestemd om een fiets van een bezoeker te parkeren. Gericht op kortere duur.

Fietsstalplaats

Plaats bestemd om een fiets van een bewoner of een werknemer te stallen. Gericht op langere duur.

Fietsverankeringsysteem

Niet-overdekte, niet-afgesloten, verankerde fietsstal- of parkeerplaats.

Garage

Stal- of parkeerplaats voor auto's die regen- en winddicht is.

Gelijkvloers

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

Gemengd gebouw

Gebouw waarin meerdere hoofdfuncties ondergebracht zijn.

Gesloten horecaconstructie

Een terras met overdekte constructie waarvan de terraselementen tot één constructief geheel zijn samengevoegd, dat als uitbreiding van de aanpalende horecazaak dient, al dan niet met verhoogde vloer, en dat volledig afgesloten kan worden.

Gevel

Buitenmuur van een gebouw met uitzondering van de scheimuur.

Gevelbreedte

Breedte van de voorgevel gemeten in een horizontale rechte lijn tussen de twee hoeken gevormd door de voorgevel en de zijgevel(s)/as van de scheidingsmu(u)r(en). De gevelbreedte van een hoekgebouw wordt per straat afzonderlijk gemeten.

Gevelvlak

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

Groendak

Een dak waar het water wordt opgeslagen onder of in de afwerkingslaag en waarbij de afwerkingslaag uit een vegetatielaag bestaat

Groene ruimte

Onverhard, waterdoorlatend, onbebouwd en begroeide oppervlakte.

Grootschalige projecten

Met grootschalige projecten wordt bedoeld:

- a. gebouw met 30 of meer wooneenheden
- b. kantoor vanaf 2.000 m² bruto vloeroppervlakte
- c. bedrijvigheid/KMO vanaf 8.000 m² bruto vloeroppervlakte
- d. handelsfunctie vanaf 750 m² bruto vloeroppervlakte
- e. ziekenhuis
- f. voetbalstadium
- g. cultureel centrum
- h. rust- en verzorgingstehuis
- i. onderwijsinstelling
- j. andere functies met 50 parkeerplaatsen of meer
- k. (openbare rotatie)parking met 50 parkeerplaatsen of meer

Handelsgeheel

Een geheel van kleinhandelsbedrijven (of detailhandelsruimten) binnen eenzelfde gebouw of in aaneengesloten bebouwing waarvoor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen samen bekomen werd.

Horeca

Verzamelnaam voor de functiecategorieën verblijfsrecreatie (hotel) en restaurant, café (met uitsluiting van dancing)

Horecaterras

Een (deel van de openbare) ruimte die privaat in gebruik wordt genomen door een horecazaak om dranken en voedingswaren te consumeren. Het kan de vorm aannemen van een eilandterras of een gevelterras.

Hospitawonen

Een woonvorm waarbij de eigenaar of vruchtgebruiker van een zelfstandige woning, waar hij gedomicilieerd is, maximaal 2 slaapkamers verhuurt aan een student. De student deelt alle

ruimtes met de eigenaar of vruchtgebruiker, met uitzondering van de slaapkamer en een eventuele private studeerruimte. De student neemt zijn intrek in de woning zonder dat er verbouwingswerken worden uitgevoerd. Er verblijft maximaal één student per slaapkamer.

Insprong

Terugspringend bouwdeel ten opzichte van het gevelvlak of dakvlak.

Kelder

Ruimte die volledig of gedeeltelijk onder het maaiveld ligt tussen de fundering en het gelijkvloers.

Kroonlijsthoogte

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

Kroonprojectie

De loodrechte projectie van de kruin van volgroeide hoogstammige bomen op de bodem.

Large boom

Boom met een hoogte van meer dan 11 meter tot ca. 35 meter en een takvrije stamlengte tussen 4,5 tot 7 meter.

Levende afsluiting

Haag of begroeide draadafsluiting.

Maaiveld

Bovenvlak van huidig of toekomstig bouwterrein.

Meergezinsgebouw

Gebouw waarin minimum twee woningen zijn ondergebracht. (kamer en/of zelfstandige woongelegenheden)

Mezzanine

Tussenvloer naast een vide. De tussenvloer is een vaste constructie en heeft een oppervlakte die kleiner is dan de oppervlakte van de ruimte waarin ze is geplaatst is.

Netto-handelsoppervlakte (NHO)

De ruimte die bestemd is voor verkoop van goederen en die publiek toegankelijk is. Bijvoorbeeld een kassazone of inkomzone valt onder de berekening van het oppervlakte. Een magazijn valt niet onder de berekening, maar er moet een duidelijke afscheiding zijn tussen publiek toegankelijk gedeelte en het magazijn.

Netto-vloeroppervlakte (NVO)

De netto vloeroppervlakte is de vloeroppervlakte gemeten tussen de begrenzende bouwdelen. Ze wordt berekend als het verschil van de bruto-vloeroppervlakte en de constructieoppervlakte.

Tot de netto vloeroppervlakte behoren ook:

- de vloeroppervlakten ingenomen door leidingen, radiatoren en andere verwarmingselementen, kastenwand en dergelijke;
- de oppervlakten ingenomen door deuropeningen, vensternissen, uitsparingen en nissen in de verticaal opgaande bouwdelen, zolang de vloeroppervlakte die ze creëren groter is dan 0,50 vierkante meter.
- De niet-dragende wanden.

Niet tot de netto vloeroppervlakte behoren:

- de vloeroppervlakten ingenomen door schouwen, kolommen, leidingkokers;

- verblijfsruimten, waarvan de in aanmerking te nemen netto-vloeroppervlakte kleiner is dan 4,00 vierkante meter;
- niet bewoonbare kelder;
- oppervlakte (al dan niet onder schuine daken) met een vrije hoogte minder dan 1,80 meter;
- Borstweringen van terrassen;
- Autostalplaatsen en fietsstalplaatsen.

Niet bewoonbare kelder

Kelder waarvan het vloerniveau lager is dan 1m10 ten opzichte van het maaiveld of waarvan de vrije hoogte kleiner is dan 2m20.

Niet-invasieve planten

Planten die niet opgenomen zijn op de Unielijst met Invasieve Uitheemse Soorten (IAS) van de Europese Unie.

No-go zone

Zone waar geen kleinhandel gewenst is, ook niet als nevenfunctie. De zone is niet of moeilijk toegankelijk voor particulieren en consumenten.

Ontkoppelde scheidingsmuur

Een scheidingsmuur die is opgebouwd uit twee of meer afzonderlijk dragende bladen, gescheiden door een luchtsponw of door isolatiemateriaal. Elk blad draagt slechts de vloeren en daken van één gebouw.

Openbaar domein

Alle goederen die toebehoren aan een openbare rechtspersoon en die bestemd zijn voor het algemeen gebruik of voor de openbare dienstverlening.

Publieke ruimte

Ruimte die publiek toegankelijk is, ongeacht de eigendomssituatie.

Open horecaterras

Een open terras dat alleen kan bestaan uit terraselementen en overkappingen, al dan niet verankerd.

Perceel

Stuk grond, al dan niet bebouwd, waaraan een kadastraal nummer is toegekend.

Perceelsgrens

De kadastraal vastgelegde grens tussen twee of meerdere percelen.

Publiek toegankelijke functie

Hiermee wordt bedoeld:

- verblijfsrecreatie (hotel);
- dagrecreatie (met inbegrip van sport);
- detailhandel, dancing, restaurant en café;
- kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen;
- gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen

Retailcluster

Zone voor grootschalige detailhandel, gericht op de verkoop van uitzonderlijke goederen en doelgericht winkelen. Die spelers hebben vaak een grotere ruimtebehoefte. Door hun ligging, schaal en hun doelgerichtheid en gespecialiseerd aanbod hebben retailclusters vaak een regionale functie. Er zijn retailclusters in de periferie en er zijn er in woongebied.

Schadelijke en/of hinderlijke gassen

Gassen afkomstig van verwarmings- of verbrandingstoestellen, dampen afkomstig uit horeca-keukens, dampen afkomstig uit industriële wasdrogers, dampen afkomstig uit mechanische ventilatiesystemen en dampen afkomstig uit de verluchting van afvalbergingen. Ook kunnen hier dampen afkomstig uit verluchtingspijpen van rioleringen onder vallen, voor zover de verluchtingspijpen niet afgesloten zijn door een beluchter.

Scheidingsmuur

Muur die twee eigendommen van elkaar scheidt. Scheidingsmuren kunnen ontkoppeld of enkelvoudig zijn.

Septische put

Septische putten zorgen voor de voorbehandeling van normaal huishoudelijk afvalwater ter verwijdering van vetstoffen, bezinkbare en drijvende stoffen. De septische put is vervaardigd uit beton of kunststof en heeft ten minste twee compartimenten. De verschillende afdelingen van de septische put moeten met elkaar in verbinding gesteld worden d.m.v. in de scheidingsmuren aangebrachte openingen die groot genoeg zijn om beroering in de middenzone te vermijden.

Sorteerstraat

Systeem van containers dicht bij de woning waar de bewoner zelf zijn huishoudelijk afval selectief naar toe brengt. Het systeem wordt volgens de technische en stedenbouwkundige richtlijnen van de stad geplaatst op publiek toegankelijk terrein. Het systeem wordt gebruikt onder toezicht en volgens de reglementering van de stad. De bedieningszone van een sorteerstraatje bedraagt 150 meter in loopafstand, gemeten vanaf de voordeur tot de dichtstbijzijnde container.

Straatbeeld

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

Straatwand

De samenvoeging van alle voorgevels tussen twee straathoeken.

Studio

Een zelfstandige woongelegenheden bestaande uit één verblijfsruimte, die dienst doet als woonkamer, slaapkamer en keuken.

Technische installaties

Installaties of zelfstandige onderdelen ervan die geen verblijfsfunctie hebben, zuiver utilitair zijn en bijdragen tot de technische werking van het gebouw, zoals HVAC, liften,...

Terras

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

Theoretische voetpadbreedte

In straten waar geen voetpaden zijn afgebakend, wordt de breedte theoretisch vastgelegd. De breedte wordt dan berekend in de veronderstelling dat in het midden van de straat een rijweg van 4 meter gelegen is. De theoretisch voetpadbreedte is dan: $(\text{straatbreedte} - 4 \text{ meter}) / 2$.

Toegelaten bouwvolume

Theoretisch volume waarbinnen een constructie zich moet bevinden.

Toekomstboom

Dit is een jonge boom die voldoet aan alle voorwaarden om te kunnen uitgroeien tot een generatieboom. Een generatieboom is een boom die meer dan 120 jaar oud kan worden, die met andere woorden meerdere generaties stadsbewoners kan overleven. Om dat te bereiken moet de boom aan volgende voorwaarden voldoen:

- Een soort die van nature minstens 120 jaar oud kan worden;
- Op een plaats staan waar de natuurlijk grootte bereikt kan worden of in geval van een grootteklasse A minstens een kroonprojectie van 100 m² kan gehaald worden. Daarvoor is zowel boven- als ondergronds voldoende ruimte nodig;
- Een beschermde status die de boom vrijwaart van beschadigingen tijdens zijn hele levensduur;

Totem

Publiciteitsdrager bestaande uit een paal waaraan publiciteitsborden bevestigd zijn/worden.

Tuin

Niet-openbare ruimte in de openlucht die zich situeert op de begane grond. De tuin kan gelegen zijn aan de voor-, zij- en/of achterkant van het gebouw.

Verblijfsruimte

Ruimte voor het langdurig verblijven van mensen. Hieronder vallen, zonder limitatief te zijn: leefruimten, keukens, slaapkamers, kamers, kantoor/bureelruimten, onderwijslokalen. Enkele voorbeelden van ruimten die hier niet onder vallen: badkamers, toiletten, handelszaken, restaurants, cafés, ruimten voor industrie en ambacht, bergplaatsen.

Verharding

Kunstmatig aangelegde grondbedekking (al dan niet door het uitvoeren van constructieve werken) om het weerstandsvermogen van de bodem te vergroten en die mogelijks de waterdoorlaatbaarheid ervan beperkt.

Verspreide bewinkeling

Wijkverzorgende commerciële functies die niet binnen een winkelgebied vallen. Ze zijn vaak historisch ingebed in het stedelijke weefsel.

Vrije hoogte

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

Waterhoudende leeflaag

Het geheel van teelaarde en waterretentiesysteem bedoeld om het aanplanten van hoogstammige bomen mogelijk te maken. Ze heeft een minimale dikte van 1 meter vanaf de bovenzijde van de waterdichting van de ondergrondse bouwlaag. Deze dikte wordt vermeerderd met de dikte van het gekozen waterhoudend systeem. Er moet in deze leeflaag dus minimaal 1m teelaarde worden voorzien in functie van voldoende wortelzone die toelaat om hoogstammige bomen aan te planten met bijkomend een waterretentiesysteem dat toelaat water vast te houden tijdens droge periodes.

Wijkverzorgende commerciële functie

Een aanbod van diensten en producten gericht op de dagelijkse noden van de mensen die wonen of werken in een bepaalde wijk en waarbij 10 minuten wandelen als actieradius geldt (dit komt benaderend overeen met 800 meter in vogelvlucht of 1000 meter werkelijke afstand).

Winkelarm gebied

Gebieden bestemd voor KMO's of industriële activiteiten

Woningdelen

Verschillende personen wonen op duurzame wijze samen in een beschermde eengezinswoning. Ze delen alle leefruimtes, met uitzondering van de slaapkamer. Ze onderhouden actief een duurzaam samenlevingsverband en leven samen als gezin.

Zelfstandige woonegelegenheid

Een woning waarin een toilet, een bad of douche en een kookegelegenheid aanwezig is. Het gaat om een eengezinswoning, een appartement of een studio. Indien één van deze voorzieningen ontbreekt voldoet de woning niet aan deze definitie en betreft het een kamer.

Zoneringsplan voor de behandeling van afvalwater

Plan opgemaakt door de Vlaamse Milieumaatschappij dat de ligging van de vier zuiveringszones inzake de zuivering van afvalwater weergeeft. Per zone zijn bepaalde maatregelen opgelegd met betrekking tot waterafvoer. De zones zijn te raadplegen via het geoloket van de Vlaamse MilieuMaatschappij.

De vier zones zijn:

- het centrale gebied met reeds bestaande aansluiting op een zuiveringsstation;
- het geoptimaliseerde buitengebied met recente aansluiting op een zuiveringsstation;
- het collectief te optimaliseren buitengebied, dit is de zone waar de aansluiting nog zal worden gerealiseerd; het individueel te optimaliseren buitengebied, waar het afvalwater verplicht hetzij lokaal gezuiverd wordt, hetzij - waar er slechts sporadisch afvalwater wordt geproduceerd - opgevangen wordt in een gesloten opvangsysteem voor ophaling door een erkende verwerker, opdat aan de milieuwetgeving (Vlarem II) voldaan wordt.

3 Omgevingskwaliteit

Artikel 5: Ontwikkelingsgerichte aanpak van erfgoed

- § 1: Bij beschermd erfgoed is maximaal behoud van de erfgoedwaarden essentieel.**
- § 2: Bij erfgoed opgenomen in de vastgestelde of wetenschappelijke inventaris zal het behoud van de erfgoedwaarden worden afgewogen ten opzichte van de mogelijkheden tot transformatie en functionele herbestemming.**
- § 3: Bij onroerende goederen gelegen in een zone met culturele, historische en/of esthetische waarde wordt de wenselijkheid van behoud getoetst aan het beeldbepalend karakter van de omgeving.**
- § 4: Bij wijzigingen aan erfgoed opgenomen in de vastgestelde of wetenschappelijke inventaris, en bij onroerende goederen die volgens het gewestplan, een bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan gelegen zijn in een gebied met culturele, historische en of esthetische waarde, moet de beschrijvende nota bij de omgevingsvergunningsaanvraag een analyse bevatten met informatie over de erfgoedwaarden.**
- § 5: Bij erfgoed opgenomen in de vastgestelde of wetenschappelijke inventaris, en bij onroerende goederen die volgens het gewestplan, een bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan gelegen zijn in een gebied met culturele, historische en of esthetische waarde, zijn alle wijzigingen aan de zij- en achtergevel en aan hellende daken minstens meldingsplichtig.**

Artikel 6: Ruimtelijke draagkracht

- § 1:** De maat, vorm en het uitzicht van een gebouw passen visueel en vormelijk in de omgeving. De eigen aard van de omgeving, of dus de omvang en morfologie van het bouwblok en de schaal van het aanpalende openbaar domein, vormen het uitgangspunt. De bouwfocus ligt in eerste instantie op de rand van het bouwblok, eerder dan in het binnengebied.
- § 2:** Bouwvolumes die verenigbaar zijn met de omgeving maar afwijken van de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogten, worden opgelost op het eigen perceel: wanneer het volume atypisch is ten opzichte van de aanpalenden mag dit geen ongewenste scheimuuraanpassing tot gevolg hebben.
- § 3:** Voor projecten die sterk afwijken van het gangbare gabarit, moet in de beschrijvende nota afzonderlijk aandacht worden besteed aan de visuele inpassing ervan, met inbegrip van de conclusies van de voorbespreking met de stadsbouwmeester.
De specifieke impact van deze projecten op de verblijfskwaliteit van de omliggende gebouwen en de publieke ruimte, wordt beoordeeld en afgewogen op basis van hun locatie- en architecturale geschiktheid.
De verkeersgeneratie wordt beoordeeld in functie van het bereikbaarheidsprofiel van de gebouwen en hun omgeving en het mobiliteitsprofiel van de functie.

Artikel 7: Programmatorische draagkracht, stedelijke verweving van functies

§ 1: Het programma en de omvang van het programma zijn afgestemd op de typologie en grootte van het gebouw, het perceel of projectgebied en de omgeving. De aard en de grootte van de functies enerzijds en de typologie en de schaal van een project anderzijds moeten verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving.

§ 2: De inpassing van een gebouw is afgestemd op het perceel, de perceelsgrenzen, wegen en paden en andere gebouwen op het perceel, de bereikbaarheid van het perceel en op de omgeving.

- 1.** Bij de creatie van bouwvolumes wordt rekening gehouden met het gebruik van het gebouw en met bezonning, uitzichten en privacy van overige gebouwen in de omgeving.
- 2.** De in- en uitritten van en naar een ondergrondse garage moeten maximaal inpandig worden geconcipeerd. De eerste vijf meter ervan mag, vanaf de openbare weg, maximaal een helling van 4 % hebben.

§ 3: Voor het wijzigen van de hoofdfunctie van gebouwen waarin gesubsidieerd onderwijs wordt georganiseerd, moet er in de beschrijvende nota een capaciteitsgarantie worden voorzien die rekening houdt met de capaciteitsplanning van de stad. Die beschrijvende nota bevat ook de conclusies van de voorbespreking met de stedelijke dienst bevoegd voor onderwijs.

§ 4: Een horecaterras in binnengebied is niet toegelaten.

§ 5: Bij nieuwbouw, herbouw, volume-uitbreiding of functiewijziging moet het laden en lossen op eigen terrein worden voorzien. Enkel bij grootschalige projecten zijn gemeenschappelijke laad- en lospunten mogelijk.

Artikel 8: Visuele en vormelijke inpassing

§ 1: Voor het plaatsen van een toegangspoort gelden volgende regels:

1. Per 8 meter perceelsbreedte is er maximaal 1 toegangspoort toegestaan. De toegangspoort mag maximaal 3 meter breed zijn. Indien de perceelsbreedte meerdere toegangspoorten toelaat, kunnen deze ook gekoppeld worden tot een maximale breedte van 6 meter.
2. In voorgevels van minder dan 8 meter breed is een toegangspoort verboden. Dit geldt voor elk gevel(deel) grenzend aan het openbaar domein van het gebouw afzonderlijk.

§ 2: De afwerking van gevels gebeurt met kwaliteitsvolle materialen die het straatbeeld opwaarderen.

Volgende handelingen aan een voorgevel zijn verboden, tenzij uitdrukkelijk vergund:

1. Het her- of overschilderen, in een kleur die in strijd is met het kenmerkende straatbeeld;
2. Het aanbrengen van een nieuwe pleisterlaag met een andere kleur en/of oppervlaktetextuur dan oorspronkelijk vergund;
3. Het vervangen van bestaand schrijnwerk door schrijnwerk in een ander materiaal, in een andere kleur of met een andere raamverdeling.

§ 3: Zaakgebonden publiciteit

1. Zaakgebonden publiciteit is statisch en bevat dus geen bewegende beelden of dynamische verlichting en wordt enkel toegestaan op steigerdoeken, op voorgevels en ramen in de voorgevel of middels totems.
2. De publiciteit is in verhouding met de maat van het gebouw, het aangrenzende openbaar domein en de omgeving en belemmert de verblijfskwaliteit en de sociale controle niet.
3. De publiciteit kan statisch aangestraald of statisch inwendig verlicht worden.
4. In CHE-gebied, voor onroerende goederen opgenomen in een vastgestelde of wetenschappelijke inventaris en voor beschermd erfgoed geldt dat zaakgebonden publiciteit op het gevelvlak of gevelopeningen enkel mag bestaan uit losse letters.
5. Publiciteit in het gevelvlak en aan vaste uitsprongen mag niet voor gevelopeningen geplaatst worden of gevelornamenten bedekken.
Indien ze geplakt of gespoten worden op een gevelopening mag ze maximaal 50% van de opening bedekken en geen raamkaders bedekken.
Publiciteit haaks op het gevelvlak: Een banier wordt geplaatst: Binnen de zone tussen 2,60 meter boven het aangrenzende maaiveld en de derde verdieping De afmetingen van een lichtbak moeten voldoen aan volgende voorwaarden: Maximum 0,60 meter hoog; Maximum 0,60 meter uit de gevel.

6. Totems zijn enkel toegelaten in retailclusters, de Singel, de Ring en in industriegebieden als de voorgevel zich bevindt op meer dan 5 meter van de rooilijn met een beperking tot 1 totem per voorgevel of desgevallend per handelsgeheel.

§ 4: Niet-zaakgebonden publiciteit

1. Niet-zaakgebonden publiciteit is statisch en bevat dus geen bewegende beelden of verlichting en is enkel toegelaten op een steigerdoek, een werfafsluiting of een volledig vrijstaande wachtgevel. Led-schermen kunnen niet voor niet-zaakgebonden publiciteit.
2. Deze kan statisch aangestraald of statisch inwendig verlicht worden.
3. Op steigerdoeken en werfafsluitingen is niet-zaakgebonden publiciteit enkel toegelaten tijdens de noodzakelijke periode van de werken waarvoor er een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd verleend met een maximale duur van 1 jaar of het bewijs kan geleverd worden van geakteerde meldingsplichtige handelingen met een maximale duur van 6 maanden of, van omgevingsvergunning vrijgestelde of niet-vergunningsplichtige handelingen met een maximale duur van 1 maand.
4. De niet-zaakgebonden publiciteit op steigerdoeken mag maximaal 2/3 van de volledige oppervlakte van het doek beslaan:
 - a. Aan gebouwen gelegen in CHE-gebied;
 - b. Aan gebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Minimaal 1/3 van de oppervlakte van de steigerdoek wordt voorzien van een fotosimulatie, in hoge resolutie, van de nieuwe toestand.
 - c. Binnen een straal van 50 meter van beschermde monumenten.

§ 5: Het gelijkvloers van een publiek toegankelijke functie die aan het openbaar domein of aan een voortuinstrook grenst, moet aan de straatzijde minstens een invulling krijgen die zichtbaar is vanaf het openbaar domein en bijdraagt aan de beleavingswaarde van het openbaar domein.

§ 6: De rolluiken van publiek toegankelijke functies, gelegen in kernwinkelgebied moeten openmazig zijn.

4 Gebruikskwaliteit

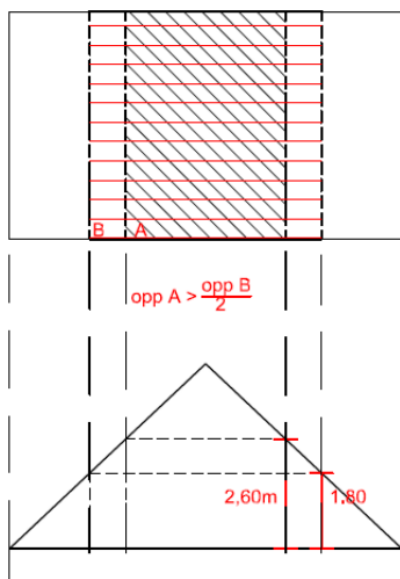
Artikel 9: Minimale hoogte van ruimten

§ 1: Bij nieuwbouw, herbouw, verbouwing, volume-uitbreiding of functiewijziging, waarbij de hoogte tussen de constructieve vloerplaten en/of dakplaten gewijzigd wordt, moeten deze ruimten een minimale vrije hoogte hebben zoals aangeduid in de tabel:

Verblijfs- horeca- of detailhandelsruimte	2,60 meter
Overige ruimte	2,20 meter
Kruipkelder	0,60 meter

Bij een functiewijziging van een verblijfs- horeca- of detailhandelsruimte, waarbij de vrije hoogte tussen vloer en plafond niet gewijzigd wordt, volstaat een minimale vrije hoogte van 2,40 meter indien dit overeenkomt met de laatst vergunde of vergund geachte toestand.

§ 2: Onder schuine daken moet de helft van de netto-oppervlakte van de verblijfs-, horeca- of detailhandelsruimte een vrije hoogte hebben van minstens 2,60 meter, te meten vanaf 1,80 meter vanaf het vloerniveau.



§ 3: Onverminderd de voorwaarden van §1 mag het vloerniveau van een verblijfsruimte maximum 1,10 meter onder het niveau van het aangrenzende maaiveld liggen

Artikel 10: Daglichttoetreding, uitzicht en minimale luchttoevoer

§ 1: Elke verblijfsruimte moet openingen hebben voor de toetreding van daglichten en het bieden van uitzicht. Deze openingen moeten aan elk van de volgende eisen voldoen:

- 1. De oppervlakte van het totaal van de openingen is minimaal 10% van de nettovloeroppervlakte van de ruimte, met een minimum van 1 m².**
- 2. Deze minimale oppervlakte van de openingen is voorzien van doorzichtig materiaal.**
- 3. Minimum 1 m² van de openingen biedt een horizontaal uitzicht en bevindt zich tussen 1 en 2 meter boven het loopvlak van de verblijfsruimte.**
- 4. In de berekening komen enkel deze verticale ramen, schuine dakramen of opengaande dakkoepels in aanmerking, welke rechtstreeks (of hun delen) uitmonden in open lucht.**

§ 2: Elke verblijfsruimte moet minimaal één opening hebben in één gevel- of dakdeel zodat de ruimte op natuurlijke wijze geventileerd kan worden. Deze opening moet aan volgende eisen voldoen:

- 1. De opening moet volledig afsluitbaar zijn met een deur of een draaiend of schuivend venster.**
- 2. De opening mondt direct uit in de open lucht.**
- 3. De opening heeft minstens een oppervlakte van 1 m².**

Artikel 11: Bereikbaarheid van de functie

- § 1:** Elke woning moet rechtstreeks of via een gedeelde circulatieruimte (binnen of buiten) toegankelijk zijn vanaf het openbaar domein.
- § 2:** De inkomdeur tot de woning geeft uit op een circulatieruimte of verblijfsruimte. Enkel indien de gevel deel uitmaakt van een aaneengesloten bebouwing en de gevel een breedte heeft van minder dan 5 meter, mag een eengezinswoning worden betreden doorheen een fietsenberging of een aan het wonen verwante functie (alle functiecategorieën) op voorwaarde dat deze ruimtes daglicht laten doordringen in de achterliggende woning
- § 3:** De bovenliggende verdiepingen van percelen met autonoom functionerende functies moeten voorzien worden van een aparte toegang.

In het kernwinkelgebied centrum Antwerpen zone A1 is geen afzonderlijke toegang voor de woning noodzakelijk, indien het een perceel betreft met een bebouwde grondoppervlakte kleiner dan 100 vierkante meter of een gevelbreedte kleiner dan 5 meter.

- § 4:** Binnen een gebouw met minstens 2 woningen moeten alle ruimten die onderdeel vormen van een zelfstandige woongelegenheden, met uitzondering van garages, fietsstalplaats of bergplaatsen, één aaneengesloten geheel vormen. Ze mogen niet van elkaar gescheiden zijn door gemeenschappelijke ruimten zoals traphallen.
- § 5:** Iedere bouwlaag met een verblijfsruimte of buitenruimte moet via een vaste trap en/of helling bereikbaar zijn.
- § 6:** Elk (dak)terras moet toegankelijk zijn via een volwaardige toegang, zoals een deur, schuifdeur, draaideur of opengaand raam tot aan de vloer. Bij dakterrassen op het hoogste dakvlak, zijn ook toegangen via luiken of koepels met trapconstructie toegelaten indien de realisatie van een volwaardige toegang niet mogelijk is.
- § 7:** Toegangen voor voetgangers, fietsers en auto's moeten zo voorzien worden dat een functioneel en comfortabel gebruik mogelijk is. Bij projecten van meer dan 20 autostal- of parkeerplaatsen, moet er minstens één voetgangerstoegang tot de parking rechtstreeks vanaf het openbaar domein bereikbaar zijn.
- § 8:** Elk onbebouwd perceel binnen een aaneengesloten straatwand moet op de bouwlijn worden afgesloten. De afsluiting is openmazig en heeft een minimale hoogte van 2,6 m. Er wordt een afsluitbare toegang voorzien in functie van het onderhoud van het perceel met een maximale breedte van 1,2 m. Deze verplichting vervalt als het onbebouwd perceel een publiektoegankelijke groene invulling krijgt en als dusdanig ingericht en onderhouden blijft.

Artikel 12: Minimale oppervlakte buitenruimte

§ 1: Bij nieuwbouw, herbouw, volume-uitbreiding, wijziging van het aantal zelfstandige woongelegenheden, of functiewijziging naar wonen moet elke nieuwe of gewijzigde zelfstandige woongelegenheden over een kwalitatieve buitenruimte beschikken.

De minimale nettovloeroppervlakte van deze buitenruimte is 4 m², vermeerderd met 2 m² nettovloeroppervlakte per slaapkamer, te rekenen vanaf de tweede slaapkamer.

§ 2: Bestaande buitenruimten bij zelfstandige woongelegenheden mogen niet verkleind worden tot onder de in §1 genoemde minimale oppervlakte.

Artikel 13: Ondergrondse en bovengrondse uitsprongen

- § 1:** Onder het openbaar domein is het niet toegelaten kelders, autostalplaatsen, autoparkeerplaatsen, infiltratie- en buffervoorzieningen, hemelwater-, bezink- en andere putten die behoren tot een particulier perceel aan te leggen. Kelderopeningen zijn wel toegelaten. Zij mogen niet meer dan 0,30 meter uitspringen ten opzichte van het gevelvlak, ze zijn met de bovenzijde gelegen in het vlak van het voetpad en moeten worden afgedekt. De maasopeningen bedragen niet meer dan 2cm.
- § 2:** Onder de voortuinstrook is het niet toegelaten kelders aan te leggen. Kelderopeningen, toegangen tot een fietsenkelder, putten en reservoirs zijn wel toegelaten maar mogen het groene karakter van de voortuin niet aantasten zoals in artikel 20 is omschreven.
- § 3:** Bovengrondse geveluitsprongen moeten begrepen zijn tussen twee verticale vlakken onder een hoek van 45° ten opzichte van elke erfscheiding en de kroonlijst en een schuin vlak onder een hoek van 45° ten opzichte van de kroonlijst. Bijkomend mogen ze in geen geval een negatieve invloed hebben op het gebruik en de bezonning van naast- of onderliggende verblijfsruimten en buitenruimten.
- § 4:** Geveluitsprongen die de binnenruimte vergroten, nemen minder dan de helft van de geveloppervlakte in.
- § 5:** Geveluitsprongen die de binnenruimte vergroten aan de bouwvrije zone van zijtuinen zijn toegelaten, voor zover de uitkraging minstens 3 meter (horizontaal gemeten) van de perceelsgrens verwijderd blijft.
- § 6:** Geveluitsprongen boven het openbaar domein en de voortuin:
1. Moeten zelfdragend zijn vanaf de gevel en mogen dus geen bijkomende steun nemen door middel van kolommen;
 2. Moeten op minstens 2,60 meter boven het peil van het voetpad gelegen zijn, uitgezonderd van gewone geveluitsprongen (vensterbanken, deurdorpels, hemelwaterafvoerbuizen, ornamenten, ...) die niet meer dan 0,15 meter uitkragen;
 3. Mogen niet meer dan 1,25 meter uitkragen ten opzichte van het gevelvlak. De uitkraging moet bovendien minstens 0,75 meter (horizontaal gemeten) van de voetpadrand verwijderd te blijven. Bij afwezigheid van een voetpadrand geldt de theoretische voetpadbreedte;
 4. Geveluitsprongen in de omgeving van toekomstbomen en large bomen mogen niet dichterbij dan 7 meter van de stam van een boom komen.
- § 7:** Gesloten horecaconstructies in de voortuinstrook en/of op het openbaar domein zijn enkel toegelaten onder onderstaande voorwaarden:

1. De constructie staat op de hoek van een bouwblok of vormt een doorlopend lint van verschillende constructies met eenzelfde bouwdiepte. De horecaconstructie wordt zonder tussenruimte tegen de gevel gebouwd. In het geval de constructie op een hoek van een bouwblok staat kan de constructie aan de zijde waar geen lint van gelijkaardige constructies aanwezig is een gesloten zijkant hebben. Indien het een lint van constructies betreft, moeten deze tegen elkaar gebouwd worden tenzij tussen de constructies een ontsluiting gelegen is naar een bovenliggende verdieping.
2. De constructie hindert de circulatie op het openbaar domein niet en is ondergeschikt aan het openbaar domein. Bijgevolg moet er steeds een obstakelvrije voetpadbreedte van 1.50 meter gevrijwaard blijven en is de diepte van de constructie beperkt tot 4 meter.
3. De constructie veroorzaakt geen schade aan de straatbevloering en vergt geen constructieve wijzigingen aan de voorgevel van het pand. Alle openbare nutsvoorzieningen moeten steeds bereikbaar blijven.
4. Op onverharde groenzones, in de wortelzone van bomen of onder bomen is een constructie niet toegelaten.
5. De constructie reikt niet hoger dan:
 - a. de onderkant van de vensterdorpel van de eerste verdieping, ofwel
 - b. 5 meter boven het aangrenzende maaiveld, indien er geen vensters op de eerste verdieping zijn, ofwel
 - c. de onderkant van de kroonlijst, indien het gebouw slechts één bouwlaag heeft.
6. De constructie voldoet aan volgende kwalitatieve vereisten:
 - a. Maximaal voorzien van beglazing of ander doorzichtig materiaal voor de verticale vlakken, met een minimum van 75%;
 - b. Het overige materiaal moet afgestemd zijn op het pand waar de horecazaak gevestigd is en de aangrenzende bebouwing.

§ 8 Overkappingen verankerd aan een gevel of bestrating en die zich over het openbaar domein of een private voortuin bevinden, zijn enkel toegelaten onder volgende voorwaarden:

1. De overkapping is onmiddellijk inklapbaar, uitschuifbaar en/of oprolbaar.
2. Tenten, zijn niet toegestaan.
3. De overkapping mag de terraszone niet overschrijden.
4. De vrije doorgangshoogte bedraagt steeds minimum 2,20 meter.

Artikel 14: Insprongen en openingen aan voorgevels

§ 1: Insprongen grenzend aan het openbaar domein of publieke ruimte moeten 's nachts afgesloten kunnen worden indien:

- 1. de diepte van de insprong groter is dan 2 meter en meer dan de helft van de breedte van de insprong bedraagt;**
- 2. of indien de insprong naar achter toe verbreedt of hoeken heeft die onzichtbaar zijn vanaf het openbaar domein**

§ 2: Insprongen dieper dan 1 meter achter de bouwlijn moeten verlicht worden.

§ 4: Deuren, ramen en poorten in gevels die grenzen aan openbaar domein en die zich geheel of gedeeltelijk bevinden onder 2,60 meter boven het aangrenzende maaiveld, mogen niet opendraaien over het openbaar domein, tenzij het een nooduitgang betreft die niet als in- of uitgang gebruikt worden.

§ 5: De maat van een doorgang staat in relatie tot de aard van de achterliggende functie en moet qua breedte, lengte en hoogte kwaliteitsvol zijn om een sociaal veilige ruimte te zijn en doorzichten te bieden naar de achterliggende functies.

Artikel 15: Technische uitsprongen

§ 1: Alle technische installaties worden inwendig in het gebouw ondergebracht.

Uitzondering: schotelantennes, hernieuwbare energiesystemen en de buitenunits van duurzame HVAC-installaties die zonder bijkomende constructieve werken worden geïnstalleerd in bestaande gebouwen, mogen volgens onderstaande regels geplaatst worden:

- 1. Op platte daken op voorwaarde dat de gehele technische installatie niet hoger is dan 2,50 meter ten opzichte van de kroonlijst en binnen een verticale hoek van 45° ten opzichte van alle gevelvlakken vertrekkend vanaf de bovenkant van de kroonlijst. Indien deze installatie zich niet op het hoogstgelegen dak bevindt, moet ze voorzien worden van een omkasting die de architecturale kwaliteit van de omgeving respecteert;**
- 2. Op hellende daken op voorwaarde dat de HVAC-units het uitzicht hebben van een kenmerkende dakuitbouw;**
- 3. Uitwendig met hun bijbehorende leidingen tegen zij- en/of achtergevels conform de bepalingen voor bovengrondse geveluitsprongen;**
- 4. Op minstens 2 meter afstand van het dichtste raam van een verblijfsruimte zowel van het eigen pand als dat van de aanpalenden;**
- 5. Hernieuwbare energiesystemen die zichtbaar zijn vanaf de publieke ruimte, moeten architecturaal geïntegreerd worden.**

Artikel 16: Energievoorziening

§ 1: Bij projecten met een geklimatiseerde (verwarming en/of koeling) nettovloeroppervlakte van meer dan 1000m² (nieuwbouw of herbouw) moet elk gebouw voorzien zijn van een centrale ruimte voor energieverdeling en bijhorende leidingschachten. De grootte van dit lokaal is afhankelijk van het benodigde vermogen. Dit lokaal moet voorzien worden op een technisch geschikte plaats op het perceel, zodat ook kan aangesloten worden op een collectief of openbaar net.

Vermogen	Minimale Afmetingen lokaal		
	Lengte	Breedte	Hoogte
≤650kW	350 cm	160 cm	250 cm
>650 tem 1200kW	450 cm	180 cm	250 cm

§ 2: Voor projecten (nieuwbouw of herbouw) die aansluitbaar zijn op een operationeel warmtenet zijn nieuwe of uitbreidingen van bestaande stookinstallaties op aardgas niet toelaatbaar.

Artikel 17: Afvoerkanalen en uitlaten van alle gassen

§ 1: Alle gassen moeten afgevoerd worden via aparte daartoe bestemde kanalen. De kanalen moeten uitmonden in de open lucht. Een afvoerkanaal mag door de zij- of achtergevel naar buiten worden geleid, om dan verder tegen de muur naar boven te lopen en uit te monden boven het dakvlak, op voorwaarde dat kleur, materiaal en uitzicht is afgestemd op de verschijningsvorm van het gebouw.

§ 2: Het aanbrengen van de uitlaat van afvoerkanalen in gevels, of kelderopeningen, is verboden, uitgezonderd:

- 1.** Roosters voor het afvoeren van ventilatie lucht. In een voorgevel bevindt het rooster zich minimaal 2m20 boven het voetpad;
- 2.** Roosters voor het afvoeren van waterdampen, voor zover zij geen hinder vormen voor de omgeving. In een voorgevel bevindt het rooster zich minimaal 2m20 boven het voetpad;
- 3.** Uitmondingen van rookgassen van type C-verwarmingstoestellen in zij- en achtergevels, voor zover de vigerende normen worden nageleefd.

Artikel 18: Stabiliteit en scheidingsmuren

§ 1: Gevels op de rooilijn moeten minimaal 1,75 meter onder het openbaar domein gefundeerd worden zodat er geen verzakingsgevaar bestaat bij wegwerkzaamheden.

§ 2: Zowel de constructie als de afwerking van scheidingsmuren moeten brandoverslag verhinderen.

§ 3 Zowel enkelvoudige als ontkoppelde scheidingsmuren zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:

- a. nieuwe scheidingsmuren hebben minstens een brandweerstand van Rf 2 uur;
- b. aflopen, schouwkanalen, verluchtingsbuizen en andere leidingen mogen niet ingewerkt worden in de scheidingsmuur;
- c. het gedeelte van de scheidingsmu(u)r(en) in geval van plat dak, heeft een opstand van minimaal 0,30 meter ten opzichte van het hoogste aangrenzende dakvlak. Deze opstand mag niet met brandbaar materiaal bekleed worden. Bij hellende daken waarbij deze dakopstand omwille van isolatiedoeleinden niet mogelijk of gebruikelijk is, moet de dakisolatie ofwel vallen onder brandreactie klasse A1 of A2 (EN 13501-1), ofwel moet de plafondzijde afgewerkt worden met een materiaal met een brandwerendheid van minimaal EI60.
- d. De zichtbaar blijvende onderdelen van de scheidingsmuur moeten volwaardig en volgens de regels der kunst afgewerkt worden.

Bijkomend geldt voor enkelvoudige scheidingsmuren dat ze uitgevoerd dienen te worden in massief, ongeperforeerd materiaal, met een minimale dikte van 0,18 meter.

Artikel 19: Afvalverzameling

§ 1: Bij nieuwbouw, herbouw, functiewijziging of het vermeerderen van het aantal woongelegenheden, waarbij het project minimaal 4 woningen telt, moeten de bepalingen van dit artikel worden nageleefd.

§ 2: Deze gebouwen moeten eengemeenschappelijke afgescheiden afvalberging hebben die voorzien is van verluchting. Deze afvalberging moet bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke ruimte van waaruit men het huisvuil vlot naar de openbare weg kan verplaatsen. Bij gebouwen van maximaal 7 woongelegenheden moet de nettovloeroppervlakte minimaal 4 vierkante meter bedragen. Per begonnen schijf van 4 bijkomende woongelegenheden dient een bijkomende nettovloeroppervlakte van 1,5 vierkante meter te worden voorzien. Vanaf de 56^{ste} woongelegenheden wordt dit een bijkomende nettovloeroppervlakte van 1 vierkante meter per begonnen schijf van 4 bijkomende woongelegenheden.

Voor kamers wordt deze norm met 50% verminderd.

Aantal woongelegenheden		Minimale netto-vloeroppervlakte
1 t.e.m. 7		4 m ²
8 t.e.m. 55	1 t.e.m. 7 8 t.e.m. 55	4 m ² Vermeerderd met 1,5 m ² per begonnen schijf van 4 woongelegenheden
56 en meer	1 t.e.m. 7 8 t.e.m. 55 56 en meer	4 m ² Vermeerderd met 1,5 m ² per begonnen schijf van 4 woongelegenheden Vermeerderd met 1 m ² per begonnen schijf van 4 woongelegenheden

In één kunnen ook meerdere gemeenschappelijke afvalbergingen voorzien worden. In dat geval wordt de minimale nettovloeroppervlakte per afvalberging bepaald volgens het aantal woonegelegenheden dat ervan gebruik maakt.

- § 3: Bij aanvragen van 50 of meer woonegelegenheden kan de vergunningverlenende overheid de aanvrager bijkomend verplichten tot het aanleggen van een sorteerstraatje.**
- § 4: Functies anders dan wonen moeten een afgescheiden afvalberging hebben die voorzien wordt van verluchting, met een nettovloeroppervlakte van minimaal 4 vierkante meter per berging.**
- § 5: Een afvalberging mag gedeeld worden door verschillende functies anders dan wonen. Afvalverzameling ten behoeve van een woonfunctie mag enkel gedeeld worden met de afvalverzameling voor kantoren en diensten.**

Artikel 20: Daken

§1: Het is verplicht om nieuwe daken van meldings- en vergunningsplichtige constructies aan te leggen als een groendak indien deze daken een helling hebben van minder dan 15° en een oppervlakte hebben van ten minste 20 m². Aan dakopstanden, rond lichtkoepels, afvoerbuizen enzovoort moet eveneens een niet-brandbare strook van 30 cm aangebracht worden om branduitbreiding te beperken.

Voor daken groter dan 60 m² is maximaal 1/3de van de dakoppervlakte vrijgesteld van de verplichting een groendak te plaatsen indien op het dak een vergund dakterras aangelegd wordt. Voor daken kleiner of gelijk aan 60 m² is desgevallend tot 20 m² vrijgesteld van deze verplichting.

Indien op het dak energieopwekkende systemen geplaatst worden dan vervalt de verplichting om een groendak te plaatsen voor de oppervlakte die deze voorzieningen innemen op het dak. De verplichting vervalt ook voor dat deel van de dakoppervlakte waarvan het regenwater wordt gerecupereerd voor hergebruik voor sanitaire doeleinden

§2: Voor platte daken of delen ervan die niet als groendak of dakterras worden ingericht, is een lichtkleurige dakbedekking verplicht.

Artikel 21: Rioleringselementen

§ 1: Horeca-inrichtingen en andere bedrijven en instellingen waar voedsel wordt verwerkt en/of waar warme maaltijden ter plekke worden geconsumeerd, zijn verplicht hun afvalwater via vetafscheiders te lozen.

§ 2: Het rioleringsnetwerk van niet-overdekte parkings met meer dan 3 autoparkeerplaatsen die niet integraal ingericht worden met een waterdoorlatende of waterpasserende verharding, moeten voorzien worden van de noodzakelijke olie/waterafscheiders.

1. Alle delen van de afscheider moeten in verband met reinigingswerkzaamheden makkelijk toegankelijk zijn.
2. De uitlaat van de afscheider moet voorzien zijn van een stankafsluiter.
3. Het is verboden afvoerleidingen van een WC of waterplaats, van mineraalhoudend afvalwater of van hemelwater op de afscheider aan te sluiten.

§ 3: Voor het centrale gebied en het collectief geoptimaliseerd buitengebied zoals opgenomen in de zoneringsplannen van de Vlaamse Milieumaatschappij is de aanleg van een septische put verplicht. Septische putten in PVC beschikken over het erkend kwaliteitslabel De aanvrager legt de gescheiden riolering tot aan de rooilijn en volgt daarbij de specificaties zoals opgelegd door de rioolbeheerder.

§ 4: Het overwelfen en inbuizen van grachten en onbevaarbare waterlopen van categorie 3 is niet toegestaan.

5 Open ruimte

Artikel 22: Maat van de open ruimte

§ 1: Bij nieuwbouw, herbouw, functiewijziging of bij een volume-uitbreiding met toename van de bebouwde grondoppervlakte moet minimaal 20% van de oppervlakte van het perceel of van het projectgebied op het niveau van het maaiveld onbebouwd zijn. Deze open ruimte moet zich bevinden in de zone voor zij-, achtertuinen en/of binnenplaatsen.

Uitzondering:

Het is mogelijk minder dan 20% van het perceel onbebouwd te laten indien het perceel in een kernwinkelgebied gelegen is.

Artikel 23: Inrichting van de open ruimte

§ 1: In zij- en achtertuinen of binnenplaatsen zijn verhardingen toegestaan, met een maximum van:

1. 20 vierkante meter voor tuinen tot 60 vierkante meter;
2. 1/3 van de totale tuinoppervlakte voor tuinen groter dan 60 vierkante meter;

Bovengrondse parkeer- of stalplaatsen in de zij- of achtertuin in open lucht moeten voorzien worden in een kwalitatieve waterdoorlatende en bij voorkeur gras doorgroeibare verharding.

Het stallen van wagens in de zij- of achtertuin is toegelaten op voorwaarde dat het groene karakter behouden blijft en de constructie kwalitatief wordt ingepast in het architecturaal ontwerp.

§ 2: De onverharde ruimte moet als kwalitatieve groene ruimte aangeplant worden. Bij het aanleggen van groen moet er gekozen worden voor klimaatbestendige en niet-invasieve planten en dit in de verschillende vegetatielagen (strooisel-, kruid-, struik-, en bomenlaag) met aandacht voor de juiste locatie (zon/schaduw).

§ 3: De open ruimte bestaat uit volle grond.

Uitzondering:

Mits op eigen terrein wordt voldaan aan de infiltratieverplichtingen in volle grond, zijn ondergrondse bouwlagen onder de open ruimte mogelijk. Dit op voorwaarde dat een waterhoudende leeflaag wordt voorzien boven op de ondergrondse constructie, die toelaat om hoogstammige bomen aan te planten.

§ 4: Voortuinen zijn vrij van constructies met uitzondering van tuinafsluitingen, fietsverankeringsystemen in open lucht, brievenbussen en de verhardingen vermeld onder §5.

§ 5: In voortuinen zijn enkel volgende verhardingen toegelaten:

1. Paden palend aan de bebouwing en toegangspaden hebben een maximumbreedte van 1,50 meter;
2. Opritten naar een autostalplaats of naar een autoparkeerplaats met een maximumbreedte van 3 meter;
3. Halfverharding onder fietsverankeringsystemen;
4. Halfverharding voor het stallen van wagens in de voortuin, op voorwaarde dat dit niet kan of mag in de zij- of achtertuin, het perceel breder is dan 8 meter en het groene karakter behouden kan blijven;

Een auto- of fietsstalplaats of -parkeerplaats wordt voorzien van een kwalitatieve waterdoorlatende of waterpasserende verharding en is minimum voor 50% groendoorgroeibaar.

De noodzakelijke verharding in een voortuin wordt maximaal gecombineerd om zo een grotere oppervlakte in te kunnen zetten voor kwalitatief groen en infiltratie van hemelwater.

§ 6: De voortuin moet afgesloten worden door een levende afsluiting, een muurtje of een hek, alle met een hoogte van maximum 1 meter. Tot de voortuinafsluiting behoren zowel afsluitingen langs de openbare ruimte als afsluitingen tussen voortuinen onderling.

§ 7: Hemelwater afkomstig van verharde oppervlaktes moet infiltreren op het eigen terrein.

Hemelwater mag niet afstromen naar het openbaar domein.

Een infiltratievoorziening wordt bovengronds als een infiltratiekom, wadi of vijver aangelegd. Indien bovengronds niet of slechts gedeeltelijk kan is ze ondergronds aan te leggen als een poreuze buis, infiltratieput of verbonden systeem van kunststofkratten. De infiltratievoorziening situeert zich steeds boven de grondwaterspiegel en garandeert een buffervolume van minimaal 54 l per m² afwaterende oppervlakte. In geval van ondergrondse en niet-infiltrerende buffering bedraagt het buffervolume 75 l/m².

Artikel 24: Behoud en groenbescherming

- § 1: Aanwezige bomen en waardevolle natuurlijke en landschappelijke elementen moeten maximaal behouden blijven.**
- § 2: Bij het uitvoeren van werken moeten alle mogelijke voorzorgen genomen worden om wortels, kroon en stam van de aanwezige bomen te beschermen, om bodemverdichting in de wortelzone te voorkomen en om aanvullend water te geven als de bomen in het bereik van een droogzuiging staan.**
- § 3: Het vellen van hoogstammige bomen binnen een straal van maximaal 15 meter rondom de vergunde of vergund geachte woning, landbouwbedrijfswoning of landbouwbedrijfsgebouwen of bedrijfswoning of bedrijfsgebouwen is meldingsplichtig**
- § 4: Tijdens het broedseizoen is het snoeien of vellen van bomen niet toegelaten op terreinen met een omvangrijk groenvolume.**

Artikel 25: Groeninrichting

§ 1: Bij publiek toegankelijke parkings voor personenwagens in open lucht worden minstens de parkeerplaatsen zelf ingericht met een waterdoorlatende of waterpasserende verharding en fundering.

§ 2: Publiek toegankelijke parkings groter dan 100m² in open lucht worden als volgt ingericht:

- 1. Bomen zijn verplicht. De kroonprojectie van de opgaande beplanting van de volgroeide bomen en/of heesters heeft een oppervlakte van minimaal 20 % ten opzichte van de oppervlakte van de parking;**
- 2. Opdat de bomen het gestelde volume kunnen bereiken moet het doorwortelbaar volume in volgende verhouding staan met de kroonprojectie: 1 m³ doorwortelbaar volume per m² kroonprojectie. Het doorwortelbaar volume kan als volgt voorzien worden**
 - a. een open plantvak;**
 - b. een doorwortelbaar volume onder de verharding;**
 - c. of een combinatie van beide.**

§ 3: Groenbuffers die binnen een omgevingsvergunning worden opgelegd, worden beplant met bomen zodat een groenscherm ontstaat dat over de volledige oppervlakte voor een visuele afscherming zorgt.

§ 4: Voor bomen moet zowel onder- als bovengronds voldoende ruimte voorzien worden. Ondergronds in de vorm van een laag teelaarde met een dikte van minimaal 1 meter, bovengronds door voldoende afstand te bewaren tot naburige constructies zodat de boom zijn volwassen kroonvolume kan bereiken.

6 Wonen

Artikel 26: Minimale nettovloeroppervlakte van een woongelegenheid

§ 1: Bij nieuwbouw, herbouw, wijziging van het aantal woongelegenheden of functiewijziging moet elke nieuwe of gewijzigde woning voldoen aan volgende minimale oppervlakenormen :

Woningtype	Minimale nettovloeroppervlakte
Kamer, uitgezonderd kamer voor arbeidskrachten	14 vierkante meter, te vermeerderen met 3 m ² per toegevoegde functie (keuken, badkamer of toilet)
Studio	35 vierkante meter
Zelfstandige woongelegenheid met 1 slaapkamer	51 vierkante meter
Zelfstandige woongelegenheid met 2 slaapkamers	70 vierkante meter
Zelfstandige woongelegenheid met 3 slaapkamers	83 vierkante meter
Zelfstandige woongelegenheid met 4 slaapkamers of meer	97 vierkante meter

Uitzonderingen:

1. Voor woningen waarvoor de vergunning door een erkende residentiële zorgvoorziening of woonmaatschappij (of door hun gevolmachtigde) wordt aangevraagd, blijven de erkennings- en/of subsidiëeringsnormen gelden. Deze woningen moeten niet voldoen aan de oppervlakenormen zoals in dit artikel voorzien.

2. Indien het project in het kader van de verplichtingen van het decreet 'Grond- en Pandenbeleid' een bescheiden woonaanbod moet voorzien, gelden de minimale oppervlakenormen zoals gesteld in dit artikel niet voor deze woongelegenheden. De overige woningen, inbegrepen 'betaalbare' of 'bescheiden' woningen die boven op het wettelijk bepaald aantal voorzien worden, moeten wel beantwoorden aan de oppervlakenormen zoals in dit artikel voorzien.

Artikel 27: Woningmix

§1: Bij het verkavelen van gronden en voor nieuwbouw of herbouw van meergezinsgebouwen met 5 of meer zelfstandige woonegelegenheden, het opdelen van een woning of meergezinsgebouw in 5 of meer zelfstandige woonegelegenheden of de functiewijziging naar 5 of meer zelfstandige woonegelegenheden, moet het gemiddeld aantal slaapkamers van alle zelfstandige woonegelegenheden, die werden gecreëerd na inwerkingtreding van deze verordening, minimaal 1,8 bedragen.

Uitzondering: voor zelfstandige woonegelegenheden waarvoor de vergunning door een erkende residentiële zorgvoorziening of woonmaatschappij (of hun gevolmachtigde) wordt aangevraagd, blijven de erkennings- en/of subsidiëeringsnormen gelden. Deze zelfstandige woonegelegenheden moeten niet voldoen aan de gemiddelde slaapkamernorm zoals in dit artikel voorzien.

Artikel 28: Beschermen van eengezinswoningen

§ 1: De functiewijziging van een beschermde eengezinswoning is verboden.

Uitzonderingen:

1. In het kernwinkelgebied van de stad (zone A1) is de functiewijziging van een beschermde eengezinswoning naar detailhandel toegelaten.

2. Een complementaire functie in een beschermde eengezinswoning is toegelaten, op voorwaarde dat aan alle volgende vereisten voldaan is:

- 1. Minimaal 130 m² nettovloeroppervlakte beschikbaar blijft voor de woonfunctie.**
- 2. De functie beperkt is tot één enkele functie naast de woonfunctie.**
- 3. De functie in totaal minder dan 50% van de totale nettovloeroppervlakte van de eengezinswoning inneemt.**
- 4. De tuin, in het geval er een is, rechtstreeks toegankelijk is vanuit de woning.**
- 5. Een doorgang aanwezig is tussen de complementaire functie en de functie wonen.**

§ 2: Een beschermde eengezinswoning mag niet worden omgevormd tot een meergezinsgebouw. Woningdelen en hospitawonen worden niet beschouwd als een omvorming tot een meergezinsgebouw.

§ 3: Een functiewijziging van een niet-beschermde eengezinswoning waarbij de woonfunctie integraal verdwijnt, is toegelaten.

§ 4: Het omvormen van een niet-beschermde eengezinswoning naar een (al dan niet functioneel gemengd) meergezinsgebouw is toegelaten, mits minimum één zelfstandige woongelegenheid met een nettovloeroppervlakte van minstens 130 m² en met een aansluitende buitenruimte van minimum 15 m² gerealiseerd wordt.

Uitzondering: Als de niet-beschermde eengezinswoning wordt omgevormd tot coliving, moet er geen zelfstandige woongelegenheid met aansluitende buitenruimte worden voorzien.

§ 5: In de vervangende nieuwbouw van ééngesinswoningen moet, in geval van een (al dan niet gemengd) woonproject, per gesloopte eengezinswoning opnieuw minstens één zelfstandige woongelegenheid worden gerealiseerd van minimaal 130 m² nettovloeroppervlakte met een aansluitende buitenruimte van minimaal 15 m².

Artikel 29: Spreiding en mix studentenkamers

- § 1: Bij de inwerkingtreding van de bouwcode wordt het aantal vergunde of vergund geachte studentenkamers in het afgebakende gebied voor kamers geplafonneerd. Op de percelen gelegen in het afgebakend gebied voor kamers mag bij nieuwbouw, herbouw, wijziging aantal woongelegenheden of functiewijziging het aantal studentenkamers niet vermeerderd worden.**
- § 2: Voor studentenkamerprojecten die niet gelegen zijn in het afgebakend gebied voor kamers en niet gelegen zijn op de afgebakende campusterreinen is per 8 kamers minimaal één zelfstandige woongelegenheden verplicht, tenzij een verenigbare publiek toegankelijke, levendige functie in de plint wordt voorzien.**
- § 3: Uitzondering: voor kamers uitgebaat door een erkende residentiële zorgvoorziening, jeugdzorgcentrum, internaat geldt dit artikel niet.**

7 Werken

Artikel 30: Detailhandel

§ 1: Het opdelen van detailhandelsruimten is verboden

§ 2: In woongebied wordt een nieuwe detailhandelsruimte of een uitbreiding of assortimentswijziging van een vergunde detailhandelsruimte groter dan 400 m² nettohandelsoppervlakte enkel toegestaan indien deze wijkverzorgend is.

Uitzondering: deze bepaling geldt niet in kernwinkelgebied en winkelarm gebied.

§ 3: Voor kernwinkelgebieden gelden onderstaande bepalingen. De afbakening van de zones gebeurt door het college van burgemeester en schepenen.

1. kernwinkelgebied centrum Antwerpen zone A1:
In kernwinkelgebied zone A1 is in alle ruimtes op het gelijkvloers die grenzen aan het openbaar domein, uitgezonderd een inkomhal, uitsluitend detailhandel of een andere publiek toegankelijke functie toegelaten. Deze functies zijn ook op de verdiepingen toegelaten.
2. kernwinkelgebied centrum Antwerpen zone B1, kernwinkelgebied centrum Antwerpen A2 en lokaal kernwinkelgebied zone A3:
In deze gebieden is de functie detailhandel op de bovenliggende verdiepingen toegelaten, in zoverre ook een woonfunctie behouden blijft.
Een functiewijziging naar wonen is verboden in ruimtes op het gelijkvloers die grenzen aan het openbaar domein, met uitzondering van een inkomhal.
3. kernwinkelgebied centrum Antwerpen zone B2:
In kernwinkelgebieden zone B2 is de functie detailhandel enkel op het gelijkvloers toegelaten.
4. lokaal kernwinkelgebied zone B3:
In kernwinkelgebieden zone B3 is de functie detailhandel enkel op het gelijkvloers toegelaten.

Detailhandelsruimten groter dan 400 m² nettohandelsoppervlakte zijn enkel toegelaten indien ze wijkverzorgend zijn. Voor volgende kleinhandelscategorieën, gebaseerd op het decreet integraal handelsvestingsbeleid, geldt een maximale nettohandelsoppervlakte van 1.000 m²:

- Persoonsuitrusting (categorie 2)
- Vervoers- en transportmiddelen (categorie 4)
- Volumineuze goederen (categorie 5)
- Niet-volumineuze goederen (categorie 6)

Tot de inwerkingtreding van deze categorieën geldt een maximale nettohandelsoppervlakte van 1000 m² voor volgende categorieën:

- Persoonsuitrusting (categorie 2)
- Andere (categorie 4)

5. buurtkernwinkelgebied zone D

In buurtkernwinkelgebied zone D is de functie detailhandel uitsluitend op het gelijkvloers toegelaten.

Detailhandelsruimten groter dan 400 m² nettohandelsoppervlakte zijn enkel toegelaten indien ze wijkverzorgend zijn. De kleinhandelscategorie 2 'persoonsuitrusting' is niet toegelaten groter dan 400m² nettohandelsoppervlakte.

§ 4 In winkelarme gebieden geldt een verbod op nieuwe detailhandelsruimten. Detailhandel kan hier enkel als nevenfunctie, waarbij voor de kleinhandelscategorie 'voeding' daarenboven een maximale netto vloeroppervlakte van 400 m² geldt.

Artikel 31: Verweven van bedrijvigheid

§ 1: Een bedrijfsgebouw of gebouwengeheel met de vergunde functie bedrijvigheid mag opgedeeld worden op voorwaarde dat de units niet kleiner zijn dan 250 m² nettovloeroppervlakte.

§ 2: De functiewijziging van een gebouw of gebouwen met de functie industrie en bedrijvigheid naar wonen is enkel toegelaten als uit de ruimtelijk economische analyse blijkt dat het behoud van de functiecategorie industrie en bedrijvigheid niet aangewezen is.

§ 3: Op bedrijventerreinen (grootschalig, KMO en productieve zones) moet bij nieuwbouw of herbouw het gelijkvloers steeds ingericht worden met een minimale plafondhoogte van zes meter, bijhorende toegangspoorten en laad- en losmogelijkheden om optimaal bereikbare en bruikbare bedrijvigheid in de sokkel te vrijwaren.

§ 4: Toonzalen gelinkt aan bedrijvigheid op hetzelfde perceel zijn toegestaan tenzij de bedrijvigheid louter een logistieke functie of magazijn betreft. De bruto-oppervlakte van een toonzaal mag daarenboven:

- **maximaal 25% van de totale gelijkvloerse bruto vloeroppervlakte innemen;**
- **Maximaal 25% van de totale bovengrondse bruto vloeroppervlakte bedrijvigheid bedragen;**
- **maximaal 400m² netto vloeroppervlakte verkoop van producten onder de kleinhandelscategorie “voeding” aanbieden.**

8 Parkeren

Artikel 32: POET-principe is leidend

- § 1: Bij nieuwbouw, herbouw, verbouwing, volume-uitbreiding, wijziging van het aantal woongelegenheden, functiewijziging of wijziging tussen de gedefinieerde subfuncties in paragraaf 3, moeten de normen voorzien in paragraaf 3 nageleefd worden.
- § 2: De autoparkeerplaatsen voor het opvangen van de parkeerbehoefte van het project moeten gerealiseerd worden binnen de perceels- of projectgrens of op aangrenzend privaat domein, waarbij een vlotte interne connectie over eigen terrein mogelijk moet zijn.
- § 3: Om de parkeerbehoefte van een project te bepalen, worden parkeernormen vastgelegd per functiecategorie in onderstaande tabel. De gegenereerde parkeerbehoefte wordt voor deze functies berekend door de overeenstemmende norm toe te passen op de omvang van de ontwikkeling, verbouwing, of functiewijziging. Er wordt afgerond naar boven indien het bekomen cijfer na de komma groter of gelijk is aan 0,5. De afbakening van de zones gebeurt door het college van burgemeester en schepenen.
- De vergunningverlenende overheid kan op eigen initiatief of naar aanleiding van een gemotiveerd verzoek van de aanvrager, een afwijkende parkeerbehoefte toestaan.

In het kader van het nastreven van een zuinig ruimtegebruik kan, door het gedeeld gebruik van parkeerplaatsen van functies binnen één project waarvan de mobiliteitsvraag complementair is, de totale parkeerbehoefte aangepast worden aan de hand van de methodologie beschreven in de CROW-publicatie “Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen” (ISBN 9789066286665).

Uitzonderingen:

1. Voor ééngezinswoningen waar de realisatie van de autoparkeerplaatsen op het eigen terrein niet mogelijk is, wordt geen parkeerbehoefte opgelegd. Geschrapte plaatsen bij ééngezinswoningen worden wel in rekening gebracht bij de berekening van de parkeerbehoefte van het project.
 2. In de omgeving van multimodale knooppunten wordt de norm aangepast. Voor grote veel gebruikte internationale stations en voor belangrijke interregionale multimodale treinstations wordt binnen een wandelafstand van 10 minuten (of 800 meter) van het centrale punt van dat station de norm verlaagd met respectievelijk 50% en 30%.
- Voor Park & Ride gebouwen aan de rand van de stad wordt binnen een wandelafstand van 10 minuten (of 800 meter) van het centrale punt de norm verlaagd met 20%.
- Dit geldt voor kantoren op de basisnorm, en voor de overige functies op het aandeel bezoekersparkeren (inbegrepen in de norm).
- De vaststelling van de multimodale knopen en park & rides gebeurt door het college van burgemeester en schepenen.

	Centrum- gebied	Centrum- schil	overig gebied	aandeel bezoekers inbegrepen in norm
Project met maximaal 5 zelfstandige woonegelegenheden	1/woning	1/woning	1/woning	0,3/woning
Project met meer dan 5 zelfstandige woonegelegenheden				0,3/woning
- woningen > 90m ² BVO	1,25/woning	1,45/woning	1,7/woning	
- woningen 60-90 m ² BVO	1,05/woning	1,2/woning	1,35/woning	
- woningen < 60m ² BVO	1,0/woning	1,1/woning	1,2/woning	
Sociale koopwoning	1/woning	1/woning	1/woning	0,3/woning
Sociale huurwoning en Sociaal Verhuurkantoor-pro	0,6/woning	0,6/woning	0,75/woning	0,3/woning
Kamer	0,15/kamer	0,25/kamer	0,25/kamer	0,2 /kamer
Assistentiewoning	0,4/woning	0,8/woning	0,8/woning	0,3/woning
Woonzorgcentrum	0,6/kamer	0,6/kamer	0,6/kamer	60%
Kantoor	1,1/100m ² BVO	1,45/100m ² BVO	1,6/100m ² BVO	12.5%

Detailhandel:				
< 400m ² Netto handelsoppervlakte (NHO)	Op maat	Op maat	Op maat	85%
400 tem 1500m ² NHO	2,65/100m ² NHO	3,45/100m ² NHO	4,15/100m ² NHO	93%
>1500m ² NHO	5,1/100m ² NHO	5,8/100m ² NHO	6,6/100m ² NHO	84%
Café > 500m ²	op maat	op maat	6/100m ² BVO	90%
Restaurant > 500m ²	op maat	op maat	13/100m ² BVO	80%
Hotel:				
1*	op maat	0,8/10 kamers	2,3/10 kamers	77%
2*	op maat	2,2/10 kamers	3,9/10 kamers	80%
3*	op maat	3,1/10 kamers	4,7/10 kamers	77%
4*	op maat	4,9/10 kamers	6,8/10 kamers	73%
5*	op maat	7,6/10 kamers	10,1/10 kamers	65%
Crèche (> 500m ² BVO)	0,8/100m ² BVO	1,0/100m ² BVO	1,1/100m ² BVO	0%
Basisonderwijs	0,75/leslokaal	0,75/leslokaal	0,75/leslokaal	0%

Secundair onderwijs	3,0/100 leerlingen	3,6/100 leerlingen	3,9/100 leerlingen	11% (bezoekers zijn hier leerlingen)
Hoger onderwijs en universiteit	op maat	4,5/100 student	5,4/100 student	72% (bezoekers zijn hier studenten)
Volwassenenonderwijs	op maat	4,5/10 student	5,4/10 student	95% (bezoekers zijn hier studenten)
Sporthal	1,45/100m ² BVO	2,0/100m ² BVO	2,65/100m ² BVO	96%
Gebedshuis / gemeenschapscentrum <200 bezoekers (max. gelijktijdig aanwezige mensen)	0,15/bezoek er	0,15/bezoe ker	0,15/bezoek er	Nvt.
Gebedshuis / gemeenschapscentrum >199 bezoekers (max. gelijktijdig aanwezige mensen)	0,15/dagelij kse bezoeker + 0,15/peik- bezoeker of vervoersplan **	0,15/dagelij kse bezoeker + 0,15/peik- bezoeker of vervoerspla n **	0,15/dagelij kse bezoeker + 0,15/peik- bezoeker of vervoersplan **	Nvt.
Huisartsenpraktijk Norm afhankelijk van huisartsentekort: geen tekort/ 25% tekort/50% tekort	1/0,75/0,5 per behandelka mer	1,25/0,95/ 0,6 per behandelka mer	1,5/1,1/0,75 per behandelka mer	57%
Andere functies	Op maat	Op maat	Op maat	Op maat

** Piekebezoeker (= bezoeker van de drukst bezochte wekelijkse eredienst) : voorkeur blijft het POET-principe, maar de piek-parkeerbehoefte kan elders worden opgevangen met een onderbouwd evenementenvervoersplan indien eigen terrein niet mogelijk is.

- § 4: Voor functies waarvoor geen parkeernorm werd vastgelegd, wordt de parkeerbehoefte op maat bepaald aan de hand van de CROW-kencijfers.
- § 5: Bestaande parkeerplaatsen moeten zoveel mogelijk behouden blijven. Wanneer door de ontwikkeling, verbouwing of functiewijziging bestaande vergunde of vergund geachte parkeerplaatsen verdwijnen, wordt de berekende parkeerbehoefte van het project vermeerderd met het aantal geschrapte plaatsen voor zover zij noodzakelijk blijven om te voldoen aan de parkeerbehoefte van de nieuwe toestand (dus met inbegrip van eventueel ongewijzigde, bestaande functies in de nieuwe toestand). Het opmaken van een parkeerboekhouding binnen de beschrijvende nota is in dergelijke situaties noodzakelijk.
- § 6: De uiteindelijke parkeerbehoefte van een project is de som van de berekende parkeerbehoefte volgens de overeenstemmende normen of de vaststelling 'op maat' en het aantal geschrapte en noodzakelijke plaatsen.
- § 7: De autoparkeerplaatsen worden op eigen terrein voorzien om de parkeerbehoefte op te vangen. Als dat niet mogelijk is, wat moet blijken uit de vergunningsaanvraag, kan de parkeerbehoefte geheel of deels op een aanpalend terrein worden opgevangen. Indien op eigen terrein of een aanpalend terrein minder plaatsen gerealiseerd kunnen worden dan de parkeerbehoefte, wordt door de vergunningverlenende overheid het aantal ontbrekende autoparkeerplaatsen vastgesteld als het verschil tussen de parkeerbehoefte en het aantal te realiseren nuttige autoparkeerplaatsen.
- § 8: Voor grootschalige projecten kunnen bijkomende specifieke voorwaarden worden opgelegd.
- Om de uiteindelijke doelstelling van het POET-principe te doen slagen, moeten de vereiste parkeerplaatsen op eigen terrein niet enkel gerealiseerd worden, maar effectief ook in gebruik worden genomen, al dan niet door derden.
 - De vereiste parkeerplaatsen moeten niet binnen de strikte perceelgrenzen van de afzonderlijke deelprojecten worden gerealiseerd. Er kan een geclusterde parking worden ingericht binnen het projectgebied.
De geclusterde parkeerplaatsen moeten vrij toegankelijk en voor bezoekers van woonprojecten maximaal op het maaiveld van het projectgebied worden ingericht.
 - Voor projecten waarvoor verschillende aanvragen voor opeenvolgende deelprojecten worden ingediend, moet elke aanvraag in de beschrijvende nota een actualisatie van de parkeerboekhouding bevatten.
 - Bij projecten waar meer parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd dan noodzakelijk moet de aanvraag in de beschrijvende nota de conclusie bevatten van de voorbespreking met MPA (autonoom gemeentebedrijf mobiliteit en parkeren Antwerpen) over de mogelijke integratie van een buurtparking.
- § 9: Parkeer- of stalplaatsen voor auto's moeten zo worden ingericht dat ze vlot en comfortabel bereikbaar zijn. De aanvrager duidt op het grondplan de plaatsen en circulatieruimten aan met de overeenstemmende maatlijnen. Grootschalige projecten moeten het aanvullend parkeeraandeel realiseren met een voor derden bruikbare toegangscontrole.

Artikel 33: Fietsparkeren maximaal op eigen terrein

§1: Bij nieuwbouw, herbouw, verbouwing, volume-uitbreiding, wijziging van het aantal woongelegenheden, functiewijziging of wijziging tussen de gedefinieerde subfuncties in paragraaf 2 moeten de normen voorzien in paragraaf 2 nageleefd worden.

§2: Om de fietsparkeerbehoefte van een project te kunnen bepalen, zijn voor een aantal functiecategorieën fietsparkeernormen vastgelegd in onderstaande tabel. De behoefte aan fietsparkeerplaatsen wordt voor deze functies berekend door de overeenstemmende norm toe te passen bij de omvang van de ontwikkeling verbouwing of functiewijziging. Er wordt afgerond naar boven indien het bekomen cijfer na de komma groter of gelijk is aan 0,5. De fietsparkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgevangen.

	Fietsstalplaatsen voor bewoners, personeel of leerlingen
Zelfstandige woongelegenheden	1 plaats per slaapkamer + 1 extra plaats
Kamer	1 plaats per kamer
Kantoren	1,25 plaats / 100m ² BVO
Bedrijven en groothandel	0,60 plaats / 100m ² BVO
Diensten en horeca	0,60 plaats / 100m ² BVO
Detailhandel	0,60 plaats / 100m ² NVO
Scholen	
- kleuteronderwijs:	- 3 plaatsen / 20 leerlingen
- lager onderwijs:	- 9 plaatsen / 20 leerlingen
- secundair onderwijs	- 10 plaatsen / 20 leerlingen
- hoger onderwijs/universiteit	- 10 plaatsen / 20 leerlingen

§3 Voor functies waarvoor geen norm werd vastgelegd, wordt de fietsparkeerbehoefte op maat bepaald aan de hand van de CROW-kencijfers.

§4 De fietsparkeerplaatsen moeten een functioneel en comfortabel gebruik mogelijk maken. De aanvrager duidt op het grondplan de fietsparkeerplaatsen en circulatieruimten aan met de overeenstemmende maatlijnen.

§5 Stallingen voor het langdurig parkeren van fietsen moeten overdekt en afsluitbaar zijn.