



RUP

ESMOREITPARK

't Stad
is van
iedereen.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

maart 2012



COLOFON

- **Projectleider**
Kris Wilms
- **Programmaleider**
Katlijn Van der Veken
- **Ontwerpend onderzoek**
Hélène Roose
- **Opvolging Vergunningenbeleid**
Marlies Lenaerts
- **Planologisch Ambtenaar**
Frank de Bruyne
- **Secretariaat**
Bedrijfseenheid Stadsontwikkeling
Den Bell, Francis Wellesplein 1, 2018 Antwerpen
Tel +32 3 338 23 39 | ruimtelijkeplanning@stad.antwerpen.be

INHOUDSOPGAVE

1 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN 4

2 BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN 5

Artikel 1: Zone voor groen - Park met recreatief medegebruik (Gr) 5

Artikel 2: Zone voor recreatie - (Re1) 6

Artikel 3: Zone voor recreatie - (Re2) 8

Artikel 4: Zone voor publiek domein - Parking (Pu) 10

3 TERMINOLOGIE 11

1 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Al de hieronder vermelde stedenbouwkundige voorschriften sorteren onder een categorie of een subcategorie van gebiedsaanduiding zoals vastgelegd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De respectievelijke voorschriften komen op volgende manier overeen met de Vlaamse gebiedsaanduidingen:

- Artikel 1: Zone voor groen - Park met recreatief medegebruik (Gr): sorteert onder de categorie 'Overige groen'
- Artikel 2: Zone voor recreatie - (Re1): sorteert onder de categorie 'Recreatie'
- Artikel 3: Zone voor recreatie - (Re2): sorteert onder de categorie 'Recreatie'
- Artikel 4: Zone voor publiek domein - Parking (Pu): sorteert onder de categorie 'lijninfrastructuur'

2 BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1: Zone voor groen - Park met recreatief medegebruik (Gr)

Bestemming: Het gebied is bestemd als publiek park met de mogelijkheid tot recreatief medegebruik. Inrichtingen om het recreatieve medegebruik te ondersteunen, voor o.a. wandelen, fietsen of om te verpozen zijn toegelaten. Ook actievormen van mederecreatie zijn mogelijk. De recreatieve voorzieningen moeten een buurtgericht & publiek karakter hebben, mogen niet worden afgesloten en zijn te allen tijde eenvoudig te verwijderen.

Het schoolgebouw kan ook in de toekomst deze functie blijven behouden. Functiewijzigingen zijn niet toegelaten.

Het bouwvolume van de aanwezige woningen in deze zone mag niet vergroot worden of mag niet herbouwd worden. Functiewijzigingen zijn tevens niet toegelaten.

In het kader van het natuurdecreet wordt opgenomen dat historische permanente graslanden niet mogen worden aangetast in parkgebieden. Voor het beheer van het parkgebied wordt verwezen naar de richtlijnen van het 'harmonisch parkbeheer'.

Toelichting: De historisch permanente graslanden staan aangeduid op de biologische waarderingskaart.

Inrichting: Algemeen moeten alle veranderingen aan het parkgebied het bestaande karakter ondersteunen.

Het rooien van bomen is mogelijk als dit de morfologie van het gebied niet aantast. Nieuwe aanplantingen kunnen als deze de bestaande morfologie van het park niet wijzigt.

Nieuwe elementen voor mederecreatie moeten het bestaande karakter ondersteunen. Deze inrichtingen moeten publiek zijn en mogen niet permanent worden afgesloten.

Toelichting: Bij het indienen van een vergunningsaanvraag kan aan de hand van een tekst en beelden worden duidelijk gemaakt dat het voorgelegde ontwerp inderdaad rekening houdt met het bestaande karakter. Ter verduidelijking vind je in de toelichtingsnota een beschrijving van de belangrijkste kenmerken van het bestaande karakter, en mogelijke inrichtingsprincipes die aansluiten bij de bestaande toestand. Als de motivering onvoldoende duidelijkheid verschaft kan de vergunningsverlener steeds een bijkomende motivatie vragen aan de vergunningsaanvrager

Afsluitingen die tot doel hebben de toegankelijkheid van het gebied te belemmeren zijn niet toegelaten. De doorwaadbaarheid van het gebied moet gegarandeerd blijven: dit zowel vanaf de Esmoreitlaan naar de Schelde en van de Gloriantlaan tot het Sint-Annabos. Tijdelijke afsluitingen voor evenementen zijn mogelijk als hiervoor volledig gebruik kan worden gemaakt van tijdelijke constructies.

In het park mag maximaal één ruitpad aangelegd worden naar het Sint-Annabos. Deze moet goed gesignaliseerd zijn en goed gescheiden zijn van eventuele wandel of fietspaden. Het ruitpad moet op een korte en logische manier een aansluiting maken op het Sint-Annabos. Alle andere (nieuwe) paden mogen enkel verhard worden met waterdoorlatende materialen.

Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten in functie van het verwezenlijken van een nieuwe Scheldedijk:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied, natuur- en milieueducatie of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dit noodzakelijk is.
- alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van de optimalisatie van de waterhuishouding, het beheersen van de waterproblematiek en het voorkomen van wateroverlast voor zover bij voorkeur de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

Artikel 2: Zone voor recreatie - (Re1)

Bestemming: Het gebied is bestemd voor recreatie. De toegelaten functies hebben allen te maken met het al dan niet bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op sport, spel, cultuur en ontspanning.

Nevenfuncties zijn beperkt tot complementaire en ondersteunende functies ten dienste van de hoofdactiviteit die er wordt uitgeoefend. Mogelijke nevenfuncties zijn horeca of verblijfsvoorzieningen. Zelfstandige horeca-activiteiten of verblijfsfuncties worden uitgesloten. Slechts 20% van de bruto-vloeroppervlakte mag per recreatieve functie ingericht worden voor het uitoefenen van horeca.

Het bouwvolume van de aanwezige woningen in deze zone mag niet vergroot worden of mag niet herbouwd worden. Functiewijzigingen zijn tevens niet toegelaten.

Inrichting: Alle werken, handelingen en wijzigingen die noodzakelijk zijn voor het realiseren van de bestemming, zijn toegelaten. Alle noodzakelijke constructies samen binnen deze bestemmingszone moeten voldoen aan volgende beperkingen (de oppervlaktes van de huidige zonevreemde constructies moeten niet worden meegerekend bij de berekening van het toegelaten aantal vierkante meters):

- Maximaal bebouwde oppervlakte is 4000m²
- Maximale bruto-vloeroppervlakte is 4500m²
- Maximaal geprivatiseerde buitenruimte is 2725m² (vermeerderd met het onbebouwde percentage van de maximaal bebouwde oppervlakte)

Het volledige terrein dat niet behoort tot de bebouwde oppervlakte of de geprivatiseerde buitenruimte bestaat uit groen terrein. Algemeen moeten alle veranderingen in dit groen terrein het bestaande karakter ondersteunen. Het groen

terrein moet publiek toegankelijk en doorwaadbaar zijn: afsluitingen op het groen terrein zijn niet toegelaten. Tijdelijke afsluitingen voor evenementen zijn mogelijk als hiervoor volledig gebruik kan worden gemaakt van een tijdelijke constructie. Ruimtelijk vormt het groen terrein een éénheid met de naastliggende bestemmingszones.

***Toelichting:** Algemeen gelden voor het groen terrein dezelfde voorschriften als voor Artikel 1: Zone voor Groen – Park met recreatief medegebruik (Gr). Bij het indienen van een vergunningsaanvraag kan aan de hand van een tekst en beelden worden duidelijk gemaakt dat het voorgelegde ontwerp inderdaad rekening houdt met het bestaande karakter. Ter verduidelijking vind je in de toelichtingsnota een beschrijving van de belangrijkste kenmerken van het bestaande karakter, en mogelijke inrichtingsprincipes die aansluiten bij de bestaande toestand. Als de motivering onvoldoende duidelijkheid verschaft kan de vergunningsverlener steeds een bijkomende motivatie vragen aan de vergunningsaanvrager.*

De geprivatiseerde buitenruimte moet direct grenzen aan de gebouwen en mogen niet hoger zijn dan 1m20. Voor de afsluiting van deze ruimte zijn twee principes toegelaten:

- De afscheidingen van de private buitenruimte worden in dezelfde beeldtaal als het gebouw uitgevoerd waardoor dit als één eenheid kan geïnterpreteerd worden.
- De afscheidingen worden uitgevoerd door beplanting van inheemse planten die een groene afsluiting vormen.

***Toelichting:** In verband met welstand wordt vooral verwezen naar de bouwcode waarin het welstandsadvies van de welstandscommissie wordt ingeschreven: Bij de beoordeling van elk bouwaanvraag kan de vergunningverlenende overheid een welstandsadvies, dat opgesteld wordt door de stadsbouwmeester en/of de welstandscommissie, mee opnemen in de beoordeling van de bouwaanvraag. Bij elke bouwaanvraag met bijzonder beeldbepalend karakter wordt de beeldkwaliteit afgetoetst via een welstandsadvies dat opgesteld wordt door de stadsbouwmeester en/of de welstandscommissie, Het bijzonder beeldbepalend karakter van de bouwaanvraag wordt bepaald door uiteenlopende aspecten van de aanvraag, namelijk door de omvang en schaal van het project, de mate waarin het afwijkt van de harmoniekenmerken van het referentiebeeld, de specifieke ligging in contextgevoelige en waardevolle zones, of door het symbool of accentwaarde.*

De toegang tot de bebouwing moet bij voorkeur gebeuren via de bestaande paden, en moet op een logische manier leiden tot aan de Gloriantlaan. Nieuwe toegangspaden zijn mogelijk maar moeten tevens op een logische manier leiden naar de Gloriantlaan. De paden moeten publiek toegankelijk blijven. Nieuwe paden kunnen enkel verhard worden met waterdoorlatende materialen. De gebruikte verharding moet in samenhang zijn met de bestaande karakteristieken van het gebied. Verhardingen in functie van parkeren is niet toegelaten.

Bij de inplanting van functies met een hogere dynamiek moet een bedrijfsvervoerplan worden opgesteld waarbij wordt aangetoond dat het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen het aanbod van parkeerplaatsen in de directe omgeving niet overschrijft. Hierbij moet vooral ingespeeld worden op traag verkeer en openbaar vervoer.

Het is mogelijk om infrastructuur voor openbaar vervoer in het gebied aan te leggen.

Artikel 3: Zone voor recreatie - (Re2)

Bestemming: Het gebied is bestemd voor recreatie. De toegelaten functies hebben allen te maken met het al dan niet bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op sport, spel, cultuur, ontspanning en gemeenschapsvoorzieningen. In deze zone mogen enkel voorzieningen worden gerealiseerd die de draagkracht van de omgeving niet overschrijden.

Nevenfuncties zijn beperkt tot complementaire en ondersteunende functies ten dienste van de hoofdactiviteit die er wordt uitgeoefend. Mogelijke nevenfuncties zijn horeca of verblijfsvoorzieningen. Zelfstandige horeca-activiteiten of verblijfsfuncties worden uitgesloten. Slechts 20% van de bruto-vloeroppervlakte mag per recreatieve functie ingericht worden voor het uitoefenen van horeca.

Het bouwvolume van de aanwezige woningen binnen deze zone mogen niet vergroot worden of mag niet herbouwd worden. Functiewijzigingen zijn tevens niet toegelaten.

Inrichting: Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, zijn toegelaten. Alle noodzakelijke constructies samen binnen de grenzen van de twee verschillende op het grafisch plan afgebakende deelzones moeten voldoen aan volgende beperkingen (de oppervlaktes van de huidige zonevreemde constructies moeten niet worden meegerekend bij de berekening van het toegelaten aantal vierkante meters):

- Maximale bebouwde oppervlakte is 700m²
- Maximaal geprivatiseerde open ruimte: 700 m² (vermeerderd met het onbebouwde percentage van de maximaal bebouwde oppervlakte)

Toelichting: Volgens artikel 647 van het Belgisch burgerlijk wetboek mag elke eigenaar zijn erf afsluiten. De erfpachter heeft volgens artikel 5 van de Wet over het recht van erfpacht (10 januari 1824) alle rechten die aan het eigendom verbonden zijn.

Het volledige terrein dat niet behoort tot de bebouwde oppervlakte of de geprivatiseerde buitenruimte bestaat uit groen terrein. Algemeen moeten alle veranderingen in dit groen terrein het bestaande karakter ondersteunen. Het groen terrein moet publiek toegankelijk en doorwaadbaar zijn: afsluitingen op het groen terrein zijn niet toegelaten. Tijdelijke afsluitingen voor evenementen zijn mogelijk als hiervoor volledig gebruik kan worden gemaakt van een tijdelijke constructie. Ruimtelijk vormt het groen terrein een éénheid met de naastliggende bestemmingszones.

Toelichting: Algemeen gelden voor het groen terrein dezelfde voorschriften als voor Artikel 1: Zone voor Groen – Park met recreatief medegebruik (Gr). Bij het indienen van een vergunningsaanvraag kan aan de hand van een tekst en beelden worden duidelijk gemaakt dat het voorgelegde ontwerp inderdaad rekening houdt met het bestaande karakter. Ter verduidelijking vind je in de toelichtingsnota een beschrijving van de belangrijkste kenmerken van het bestaande karakter, en mogelijke inrichtingsprincipes die aansluiten bij de bestaande toestand. Als de

motivering onvoldoende duidelijkheid verschaft kan de vergunningsverlener steeds een bijkomende motivatie vragen aan de vergunningsaanvrager.

De geprivatiseerde buitenruimte moet direct grenzen aan de gebouwen en mogen niet hoger zijn dan 1m20. Voor de afsluiting van deze ruimte zijn twee principes toegelaten:

- De afscheidingen van de private buitenruimte worden in dezelfde beeldtaal als het gebouw uitgevoerd waardoor dit als één eenheid kan geïnterpreteerd worden.
- De afscheidingen worden uitgevoerd door beplanting van inheemse planten die een groene afsluiting vormen.

***Toelichting:** In verband met welstand wordt vooral verwezen naar de bouwcode waarin het welstandsadvies van de welstandscommissie wordt ingeschreven: Bij de beoordeling van elk bouwaanvraag kan de vergunningverlenende overheid een welstandsadvies, dat opgesteld wordt door de stadsbouwmeester en/of de welstandscommissie, mee opnemen in de beoordeling van de bouwaanvraag. Bij elke bouwaanvraag met bijzonder beeldbepalend karakter wordt de beeldkwaliteit afgetoetst via een welstandsadvies dat opgesteld wordt door de stadsbouwmeester en/of de welstandscommissie, Het bijzonder beeldbepalend karakter van de bouwaanvraag wordt bepaald door uiteenlopende aspecten van de aanvraag, namelijk door de omvang en schaal van het project, de mate waarin het afwijkt van de harmoniekenmerken van het referentiebeeld, de specifieke ligging in contextgevoelige en waardevolle zones, of door de symbool of accentwaarde.*

De toegang tot de bebouwing moet bij voorkeur gebeuren via de bestaande paden, en moet op een logische manier leiden tot aan de Gloriantlaan. Nieuwe toegangspaden zijn mogelijk maar moeten tevens op een logische manier leiden naar de Gloriantlaan. De paden moeten publiek toegankelijk blijven. Bestaande paden en nieuwe paden kunnen enkel verhard worden met waterdoorlatende materialen. De gebruikte verharding moet in harmonie zijn met de bestaande karakteristieken, de ontworpen concepten en de inrichtingsprincipes van het gebied zoals deze beschreven wordt in de toelichtingsnota.

Bij de inplanting van functies met een hogere dynamiek moet een bedrijfsvervoerplan worden opgesteld waarbij wordt aangetoond dat het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen het vrije aanbod in de directe omgeving niet overschrijd. Hierbij moet vooral ingespeeld worden op traag verkeer en openbaar vervoer. Bij nieuwe functies moeten steeds voldoende fietsenstallingen gerealiseerd worden.

Het is mogelijk om infrastructuur voor openbaar vervoer in het gebied aan te leggen.

Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten in functie van het verwezenlijken van een nieuwe Scheldedijk:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied, natuur- en milieueducatie of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;

- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dit noodzakelijk is.
- alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van de optimalisatie van de waterhuishouding, het beheersen van de waterproblematiek en het voorkomen van wateroverlast voor zover bij voorkeur de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

Artikel 4: Zone voor publiek domein - Parking (Pu)

Deze zone is bedoeld als publiek domein die zowel gebruikt kan worden voor lijninfrastructuur, parkeren of als publiek domein.

Het is mogelijk om infrastructuur voor openbaar vervoer in het gebied aan te leggen.

Nieuwe verhardingen moeten worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. De parking moet vergroenen. De vergroening en de verharding moeten aansluiten bij het bestaande karakter.

Toelichting: Bij het indienen van een vergunningsaanvraag kan aan de hand van een tekst en beelden worden duidelijk gemaakt dat het voorgelegde ontwerp inderdaad rekening houdt met het bestaande karakter. Ter verduidelijking vind je in de toelichtingsnota een beschrijving van de belangrijkste kenmerken van het bestaande karakter, en mogelijke inrichtingsprincipes die aansluiten bij de bestaande toestand. Als de motivering onvoldoende duidelijkheid verschaft kan de vergunningsverlener steeds een bijkomende motivatie vragen aan de vergunningsaanvrager

Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten in functie van het verwezenlijken van een nieuwe Scheldepark:

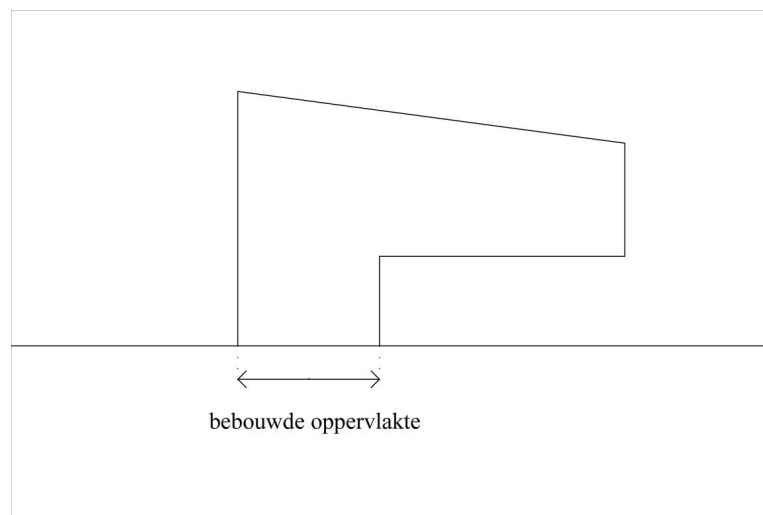
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied, natuur- en milieueducatie of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dit noodzakelijk is.
- alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van de optimalisatie van de waterhuishouding, het beheersen van de waterproblematiek en het voorkomen van wateroverlast voor zover bij voorkeur de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

3 TERMINOLOGIE

bebouwde oppervlakte

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

Toelichting: zie ook bruto-vloeroppervlakte



bruto-vloeroppervlakte

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

Vloerniveaus zijn bij voorbeeld verdiepingen, geheel of gedeeltelijk in de grond, verdiepingen boven de grond, verdiepingen voor installaties, dakverdiepingen, dakterrassen, zolders.

De bruto-vloeroppervlakte van ieder vloerniveau volgt uit de buitenomtrek van de aan het gebouw begrenzende bouwdelen op vloerhoogte.

Hierbij zijn de buitenvlakken van de begrenzingen bepalend.

De oppervlakte van trappen, liften en installatieschachten dienen op elk vloerniveau tot de bruto-vloeroppervlakte te worden gerekend.

Niet tot de bruto-vloeroppervlakte moeten worden gerekend de oppervlakten van:

- hier en daar uitstekende delen van de buitenwand kleiner dan 0,5 m²;
- hier en daar aan de buitenzijde van het gebouw voorkomende nissen, groter dan 0,5 m²;
- hier en daar uitwendige vrijstaande kolommen kleiner dan 0,5 m²;
- schalmgaten en vides groter dan 4 m²;

- holle ruimten of kruipruimten tussen het maaiveld en de onderzijde van het gebouw;
- kruipkelders, tenzij deze volledig geconstrueerd zijn en deel uitmaken van het gebouw met een hoogte van ten minste 1,5 m;
- daken en dakterrassen;
- terrassen;
- open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw.

buitenruimte

Onbebouwde, toegankelijke, bovengrondse, niet-overdekte ruimte.

café

Handelszaak waar hoofdzakelijk drank wordt verkocht om ter plaatse te worden genuttigd.

constructie

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

doorwaadbaar

Een terrein is doorwaadbaar wanneer er meerdere toegankelijke doorgangen zijn in verschillende richtingen door het terrein.

functie

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

groen terrein

Onverharde, met vegetatie begroeide oppervlakte.

hoofdfunctie

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

horeca

Verzamelnaam voor cafés, restaurants, en hotels.

inrichten

Ordenen via voorschriften die de ruimtelijke voorwaarden creëren voor een goede ontwikkeling van de functies en activiteiten die in een bepaald gebied toegelaten zijn.

nevenfuncties

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

park

Een groene ruimte waar bij de aanleg, de inrichting en het beheer sociaalrecreatieve en/of esthetische overwegingen overheersen en waar gelijktijdig verschillende andere functies kunnen worden vervuld.

parkeerplaats

Plaats waar geparkeerd mag worden

parkeren

Het langer stilstaan van een voertuig dan nodig is voor het in- of uitstappen van personen of voor het laden en lossen van goederen.

publiek (adj)

Voor iedereen toegankelijk.

publiek domein

Ruimte, die voor iedereen toegankelijk is.

restaurant

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

terrein

Door kadastrale of andere grenzen bepaald stuk grond.

verharding

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

zone

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