RUP Sint-Anneke Plage

Stedenbouwkundige voorschriften | voorontwerp

juni 2017

COLOFON

Projectregisseur	Stad Antwerpen Evelyn Adriaensen
Regisseur stadsprojecten	Filip Smits
Directeur Ruimte	Katlijn Van der Veken
Ontwerper van het team ontwerpend onderzoek	Hélène Roose
Secretariaat	Bedrijfseenheid Stadsontwikkeling Den Bell, Francis wellesplein 1, 2018 Antwerpen Tel +32 3 338 23 39 ruimtelijkeplanning@stad.antwerpen.be

Projectteam Sweco Kristien Mariën
Katrien Van den Bergh

INHOUDSTAFEL

1 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN 6
1.1 Afstemming categorieën van gebiedsaanduiding 6
1.2 Werken van algemeen belang 6
1.3 Inpassing gebouwen 6
1.4 Algemene ruimtelijke kwaliteit 6
1.5 Verlichting 7
1.6 Toegankelijkheid 7
1.7 Groenvoorzieningen 7
1.8 Afsluitingen 7
1.9 Waterbeheersing 7
1.10 Aanlegsteigers 7
2 BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN 8
2.1 Artikel 1. Zone voor Natuur (Na) 8
2.1.1 Bestemming 8
2.1.2 Inrichting 8
2.1.3 Beheer 8
2.1.4 Overgangsbepalingen 8
2.2 Artikel 2. Zone voor Groen (Gr1) 9
2.2.1 Bestemming 9
2.2.2 Inrichting 9
2.2.3 Beheer 9
2.2.4 Overgangsbepalingen 9
2.3 Artikel 3. Zone voor Groen (Gr2) 10
2.3.1 Bestemming 10
2.3.2 Inrichting 10
2.3.3 Beheer 10
2.3.4 Overgangsbepalingen 10
2.4 Artikel 4. Zone voor Gemengde Functies (Ge1) 12
2.4.1 Bestemming 12
2.4.2 Inrichting 12
2.4.3 Beheer 13
2.4.4 Overgangsbepalingen 13
2.5 Artikel 5. Zone voor Gemengde Functies (Ge2) 14
2.5.1 Bestemming 14
2.5.2 Inrichting 14
2.5.3 Beheer 15
2.5.4 Overgangsbepalingen 15
2.6 Artikel 6. Zone voor Gemengde Functies (Ge3) – projectgebied 17
2.6.1 Bestemming 17
2.6.2 Inrichting 17

2.6.3 Beheer 18
2.6.4 Overgangsbepalingen 18
2.7 Artikel 7. Zone voor Gemengde Functies (Ge4) - projectgebied 20
2.7.1 Bestemming 20
2.7.2 Inrichting 20
2.7.3 Beheer 21
2.7.4 Overgangsbepalingen 21
2.8 Artikel 8. Buitenkant pad dijklichaam – aanduiding 22
2.9 Artikel 9. Dijklichaam – indicatieve aanduiding 22
2.10 Artikel 10. Fiets- en wandelpad – indicatieve aanduiding 22
2.11 Artikel 11. Vista – indicatieve aanduiding 22
2.12 Artikel 12. Parking – indicatieve aanduiding 22
3 TERMINOLOGIE 23

1 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

1.1 Afstemming categorieën van gebiedsaanduiding

In volgende tabel wordt aangegeven in welke categorie de bestemmingszone uit voorliggend RUP valt.

Categorieën Vlaams gewest	Bestemmingszone RUP Sint-Anneke Plage
Categorie 6. Reservaat en natuur	Art. 1 zone voor Natuur (Na)
Categorie 7. Overig groen	Art. 2 zone voor Groen (Gr1)
Categorie 7. Overig groen	Art. 3 zone voor Groen (Gr2)
Categorie 3. Recreatie	Art.4 zone voor Gemengde functies (Ge1)
Categorie 3. Recreatie	Art.5 zone voor Gemengde functies (Ge2)
Categorie 3. Recreatie	Art.6 zone voor Gemengde functies (Ge3)
Categorie 3. Recreatie	Art.7 zone voor Gemengde functies (Ge4)

1.2 Werken van algemeen belang

De aanleg van groene en verharde openbare ruimte, nutsleidingen, noodzakelijke infrastructuur van openbaar nut en/of de oprichting van noodzakelijke constructies van openbaar nut worden overal binnen het plangebied toegestaan. De noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen worden aangetoond en moet verantwoord worden bij de vergunningsaanvraag.

De inplanting, het uitzicht en desbetreffend het volume moet afgestemd zijn op de inrichtingsvoorschriften van de betreffende zone. De realisatie van werken van algemeen belang mag de bestemming van betreffende zone niet hinderen.

1.3 Inpassing gebouwen

Elk gebouw dient zich ruimtelijk in te passen in het omgevende landschap, het stedelijk weefsel en de historische context van het gebied. Dit betekent dat de vormgeving van de gebouwen op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze moet worden opgebouwd.

De gebouwen en constructies moeten opgevat worden als paviljoenen of ‘stempels’ in een open landschap.

1.4 Algemene ruimtelijke kwaliteit

In functie van de gewenste beeld- en belevingskwaliteit moeten de gebouwen, de constructies en de inrichting van het plangebied kwaliteitsvol worden uitgevoerd. Zowel de architectuur van de gebouwen en de constructies als de vormgeving en inrichting van de buitenruimte moeten bijdragen tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Alle constructies moeten uitgevoerd worden met het oog op de functionaliteit (het gebruik van de ruimten), de herkenbaarheid (aard van de activiteiten en locatie) en het verhogen van de beeldkwaliteit (plaatsing en vormgeving).

De constructie en afwerking van gebouwen en overige constructies moet duurzaam en degelijk zijn. De architectuur van de gebouwen en constructies moet een hoge beeldwaarde hebben en hedendaags zijn. Het gebruik van esthetisch en architectonisch verantwoorde materialen is verplicht.

Experimentele architectuur is toegelaten, mits ze landschappelijk aansluit bij de omgeving.

1.5 Verlichting

Lichtvervuiling dient beperkt te worden.

1.6 Toegankelijkheid

Het volledige plangebied dient optimaal toegankelijk te zijn voor de diverse gebruikers.

1.7 Groenvoorzieningen

De toegestane groenvoorzieningen dienen te passen binnen het rivierduinenlandschap.

1.8 Afsluitingen

Het betreft een publiek toegankelijk gebied. Afsluitingen, in de vorm van hekwerk, bedrading, muren, hagen en afrasteringen zijn niet toegestaan. Ook terrassen mogen maar beperkt begrensd worden. Indien afsluitingen om veiligheidsredenen noodzakelijk zijn, moeten deze ingepast worden in het landschap.

1.9 Waterbeheersing

In het plangebied zijn alle handelingen toegestaan in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud en de optimalisatie van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast.

1.10 Aanlegsteigers

Aanlegsteigers zijn toegestaan.

2 BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

2.1 Artikel 1. Zone voor Natuur (Na)

2.1.1 Bestemming

De zone is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu.

Recreatief medegebruik is als een ondergeschikte functie toegestaan.

2.1.2 Inrichting

Werken, handelingen en wijzigingen in functie van natuur- en waterbeheer zijn toegestaan.

Het slikken- en schorrenlandschap mag niet aangetast worden. Enkel werken die het natuurlijk slikken- en schorrenlandschap versterken zijn toegestaan.

Constructies voor de realisatie van uitkijkpunten en oeververbindingen zijn toegestaan.

2.1.3 Beheer

/

2.1.4 Overgangsbepalingen

/

2.2 Artikel 2. Zone voor Groen (Gr1)

2.2.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor een publieke ruimte in open lucht die als strand wordt aangelegd. Groenaanleg en beplanting in functie van een rivierduinenlandschap zijn toegestaan.

Recreatief medegebruik is als een ondergeschikte functie toegestaan.

2.2.2 Inrichting

In deze zone is geen bebouwing toegestaan. Deze zone dient ingericht te worden als zandstrand in een rivierduinenlandschap.

2.2.3 Beheer

/

2.2.4 Overgangsbepalingen

/

2.3 Artikel 3. Zone voor Groen (Gr2)

2.3.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor een publieke ruimte in open lucht die als park wordt aangelegd. Groenaanleg en beplanting in functie van een rivierduinenlandschap zijn toegestaan.

Ondergeschikt is recreatief medegebruik toegestaan.

Ondergeschikt zijn ook, waar ze indicatief zijn aangeduid, publieke parkings toegestaan.

2.3.2 Inrichting

In deze zone is geen bebouwing toegestaan. Deze zone dient ingericht te worden als een rivierduinenlandschap. Constructies in functie van speeltuigen en buitensport-voorzieningen zijn beperkt toegelaten, mits deze landschappelijk worden ingepast. Ook vijvers, waterpartijen, fonteinen en waterspeeltuinen zijn toegestaan indien ze geïntegreerd worden in de globale zone.

Ook kleine inrichtingselementen zoals onder meer tafels, picknickvoorzieningen, openbare barbecues, zitbanken, vuilbakken en verlichtingselementen kunnen binnen deze zone landschappelijke ingepast worden.

Verharde fiets- en wandelpaden zijn toegestaan.

De zone dient kwalitatief te worden ingericht en dit met aandacht voor een maximale verblijfskwaliteit. Deze ruimte dient maximaal over een groen karakter te beschikken en vrij toegankelijk te zijn

De bestaande wegenis, Jachthavenweg en Wandeldijk, kunnen behouden blijven voor de ontsluiting van de aangrenzende functies voor fietsers en wandelaars.

2.3.3 Beheer

/

2.3.4 Overgangsbepalingen

Het toegangspaviljoen kan in zijn huidige functie van horecazaak en/of toegangsportaal behouden blijven. Het huidige gebouw kan in stand gehouden worden en gerenoveerd of verbouwd worden voor zover de eigenheid van het gebouw geresepecteerd blijft. Uitbreiding is toegestaan voor zover deze maximaal 20% bedraagt van het huidige vergunde of vergund geachte bouwvolume. Nieuwbouw is niet toegestaan. In het geval van overmacht is heropbouw mogelijk met een maximaal volume dat gelijk is aan het huidige vergunde of vergund geachte bouwvolume en dit vermeerderd met 20%. Bij heropbouw is eveneens een meer experimentele architectuur toegestaan.

2.4 Artikel 4. Zone voor Gemengde Functies (Ge1)

2.4.1 Bestemming

De zone is bestemd voor Groen (Gr) en voor Recreatie (Re). Deze 2 bestemmingen zijn nevengeschikt en dus gelijkwaardig.

Volgende functies zijn als Groen toegestaan:
- groenaanleg
- beplanting
- park

Voor Recreatie zijn volgende functies toegestaan:
- sport- en spelvoorzieningen
- dag- en verblijfsrecreatie
- horeca

Ook openbare dienstverlening, gemeenschapsvoorzieningen en cultuur alsook zorg-wonen zijn toegestaan.

2.4.2 Inrichting

2.4.2.1 *Terreinbezetting*

Maximaal 30% van de perceelsoppervlakte mag bebouwd worden. Minimaal 70% dient onbebouwd te zijn.

2.4.2.2 *Gebouwen en constructies*

Binnen de zone kan één vrijstaand gebouw opgericht worden.

De maximale bruto vloeroppervlakte van het gebouw bedraagt 4000 m^2.

Ten aanzien van de oostelijke en zuidelijke zonegrenzen dient een bouwvrije strook van minimaal 15,00m te worden gerespecteerd.

Het gebouw dient alzijdig te zijn. Alle gevels moeten kwalitatief worden afgewerkt. Het gebouw moet een levendige plint hebben.
Het gebouw moet landschappelijk ingepast worden. Experimentele architectuur is toegelaten, mits ze landschappelijk aansluit bij de omgeving.

Platte daken worden ingeschakeld voor de productie van hernieuwbare energie, voor verblijfsruimte of voor de aanleg van een groen dak.

Technische installaties bovenop de gebouwen moeten architecturaal geïntegreerd worden in de bovenste bouwlaag. Hierbij moet rekening gehouden worden met zowel het zicht vanop het openbaar domein als het zicht vanuit de omliggende gebouwen.

Het gebouw dient binnen deze zone toegankelijk gemaakt te worden. Dit betekent dat aansluitingen of hellingen die nodig zijn om het gebouw van uit het openbaar domein toegankelijk te maken, binnen deze zone moeten gerealiseerd worden.

2.4.2.3 *Niet-bebouwde ruimte*

De niet-bebouwde of verharde ruimte binnen deze zone dient ingericht te worden enerzijds als onderdeel van het rivierduinenlandschap en dient een geheel te vormen met de 'zone voor Groen (Gr1)' (artikel 2) en/of de 'zone voor Groen (Gr2)' (artikel 3). Anderzijds vormt de niet-bebouwde ruimte een geheel met het aangrenzende Esmoreitpark.

De niet-bebouwde ruimte dient kwalitatief te worden ingericht en dit met aandacht voor een maximale verblijfskwaliteit. Deze ruimten dienen maximaal over een groen karakter te beschikken en vrij toegankelijk te zijn.

De relatie naar de Schelde toe dient versterkt te worden.

2.4.2.4 *Toegang*

De hoofdtoegang dient georganiseerd te worden langs de Floralaan en/of de Gloriantlaan. De toegang(en) dienen duidelijk zichtbaar te zijn van op het publiek domein.

2.4.2.5 *Parking*

De benodigde parking dient ondergronds of inpandig te worden gerealiseerd.

Bezoekersfietsenstallingen zijn toegestaan.

2.4.3 Beheer

De ontwikkeling van deze zone kan afzonderlijk of samen met één of meerdere andere 'zones voor Gemengde Functies' gebeuren.

2.4.4 Overgangsbepalingen

/

2.5 Artikel 5. Zone voor Gemengde Functies (Ge2)

2.5.1 Bestemming

De zone is bestemd voor Groen (Gr) en voor Recreatie (Re). Deze 2 bestemmingen zijn nevengeschikt en dus gelijkwaardig.

Volgende functies zijn als Groen toegestaan:
- groenaanleg
- beplanting
- park

Voor Recreatie zijn volgende functies toegestaan:
- sport en spelvoorzieningen
- dagrecreatie
- reca
- kleinschalige verblijfsaccommodatie

Ondergeschikt aan een horecagebouw is maximaal 1 woonfunctie toegestaan.

Ondergeschikt aan een horecagebouw is een kleinschalige handelszaak toegestaan.

Ook openbare dienstverlening, gemeenschapsvoorzieningen en cultuur zijn toegestaan.

2.5.2 Inrichting

2.5.2.1 *Terreinbezetting*

Op elk bestaand perceel, zoals weergegeven op het grafisch plan, zijn maximaal 2 vrijstaande gebouwen toegestaan.

De gebouwen hebben samen een maximale grondoppervlakte van 400m^2 en een maximale bruto vloeroppervlakte van 1.000m^2.

2.5.2.2 *Gebouwen en constructies*

Zowel vrijstaande gebouwen als per twee gekoppelde gebouwen zijn mogelijk. Het oprichten van bijgebouwen is niet toegestaan. De gebouwen mogen maximaal 2 bouwlagen hoog zijn. Een derde bouwlaag is toegestaan voor zover deze maximaal 50% van de onderliggende bouwlaag inneemt.

De minimale afstand tussen de vrijstaande en/of gekoppelde gebouwen bedraagt minimaal 10,00m. Tussen de terrassen bedraagt de minimale onderlinge afstand 5,00m. Ten opzichte van de Wandeldijk, de Kastanjedreef, de Gloriantlaan en de fiets- en wandeldoorsteken tussen de Robinsonspeeltuin en de het strand bedraagt de minimale bouwvrije afstand 5,00m. Verder is de inplanting van de gebouwen vrij.

De gebouwen dienen alzijdig te zijn en dienen zich zowel naar de strandzone, gelegen binnen de ‘zone voor Groen (Gr1)’ (artikel 2), als naar de Robinsonspeeltuin, gelegen binnen de ‘zone voor Groen (Gr2)’ (artikel 3), te richten. Alle gevels moeten kwalitatief worden afgewerkt. De gevels moeten zowel naar de Wandeldijk en de Schelde als naar de Kastanjedreef en de Robinsonspeeltuin gericht te zijn, en beide als voorgevel en toegang te worden opgevat.
De gebouwen worden opgevat als paviljoenen in een open landschap. De gebouwen moeten landschappelijk ingepast worden. Experimentele architectuur is toegelaten, mits ze landschappelijk aansluit bij de omgeving.

Er is één woongelegenheid en/of handelszaak per horecagebouw toegestaan. Deze moeten geïntegreerd zijn in het gebouw en worden meegerekend binnen de maximaal toegelaten oppervlakte en volume van het horecagebouw.

Platte daken worden ingeschakeld voor de productie van hernieuwbare energie, voor verblijfsruimte of voor de aanleg van een groen dak.

Technische installaties bovenop de gebouwen moeten architecturaal geïntegreerd worden in de bovenste bouwlaag. Hierbij moet rekening gehouden worden met zowel het zicht vanop het openbaar domein als het zicht vanuit de omliggende gebouwen.

De gebouwen dienen binnen deze zone toegankelijk gemaakt te worden. Dit betekent dat aansluitingen of hellingen die nodig zijn om het gebouw van uit het openbaar domein toegankelijk te maken, binnen deze zone moet gerealiseerd worden.

Horecaterrassen rondom de gebouwen en op de verdiepingen zijn toegestaan. De totale terrasoppervlakte mag maximaal 1/3 bedragen van de totale bruto vloeroppervlakte van het gebouw.

2.5.2.3 *Niet bebouwde ruimte*

De niet-bebouwde of verharde ruimte binnen deze zone dient ingericht te worden als onderdeel van het rivierduinenlandschap en dient een geheel te vormen met de 'zone voor Groen (Gr1)' (artikel 2) en/of de 'zone voor Groen (Gr2)' (artikel 3).

De niet-bebouwde ruimte dient kwalitatief te worden ingericht en dit met aandacht voor een maximale verblijfskwaliteit. Deze ruimte dient maximaal over een groen karakter te beschikken en vrij toegankelijk te zijn.

Verharde fiets- en wandelpaden zijn toegestaan.

De relatie naar de Schelde toe dient versterkt te worden.

In tuinen, horende bij een bestaande gemeenschapsvoorziening, zijn diverse groen-voorzieningen toegestaan.

De bestaande wegenis, Kastanjedreef en Wandeldijk, worden verder uitgebouwd tot doorsteken voor fietsers en voetgangers.

2.5.2.4 *Toegang*

De gebouwen dienen zowel langs de Wandeldijk als langs de Kastanjedreef een hoofdtoegang te organiseren. De toegangen dienen duidelijk zichtbaar te zijn van op het publiek domein.

2.5.2.5 *Parking*

De benodigde parkeerplaatsen dienen gegroepeerd te worden op de indicatief aangeduide parking binnen de 'zone voor Groen (Gr2)'. Ondergrondse parkings zijn niet toegestaan.

Bezoekersfietsenstallingen zijn toegestaan.

2.5.2.6 *Laden en lossen*

Toeleveringen voor de horecazaken kunnen georganiseerd worden via de Kastanjedreef.

2.5.3 Beheer

De ontwikkeling van deze zone kan afzonderlijk of samen met één of meerdere andere 'zones voor Gemengde Functies' gebeuren.

2.5.4 Overgangsbepalingen

/

2.6 Artikel 6. Zone voor Gemengde Functies (Ge3) – projectgebied

2.6.1 Bestemming

De zone is bestemd voor Groen (Gr) en voor Recreatie (Re). Deze 2 bestemmingen zijn nevengeschikt en dus gelijkwaardig.

Volgende functies zijn als Groen toegestaan:
- groenaanleg
- beplanting
- park

Voor Recreatie zijn volgende functies toegestaan:
- sport en spelvoorzieningen
- dag- en verblijfsrecreatie
- horeca

Ook openbare dienstverlening, gemeenschapsvoorzieningen en cultuur zijn toegestaan.

2.6.2 Inrichting

2.6.2.1 *Inrichtingsstudie*

Voor het volledige projectgebied moet een globale inrichtingsstudie worden uitgewerkt en bij de vergunningsaanvragen te worden toegevoegd. Dit geldt niet voor vergunningsaanvragen die geen wijziging van de verhouding bebouwd ten opzichte van onbebouwd betreffen én geen impact hebben op de inrichtingsvisie van het projectgebied.

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. In het bijzonder moeten volgende kwaliteitscriteria gemotiveerd worden:
- het waarborgen van een optimale inpassing in het rivierduinenlandschap
- het afstemmen van de ontwikkeling op de draagkracht van de omgeving
- het garanderen van een toegankelijk gebied voor fietsers en wandelaars
- het afstemmen van de ontwikkeling op de horecazaken enerzijds en de jachthaven anderzijds
- het afstemmen van de ontwikkeling op het bestaande openluchtzwembad, indien dit behouden blijft
- het vrijwaren van zichten op de Schelde

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in dit projectgebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het projectgebied. Indien de vergunningsaanvraag voorafnames doet ten aanzien van een aangrenzend bouwkader of projectgebied, moet ook deze bouwkader of projectgebied worden behandeld in de inrichtingsstudie. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

2.6.2.2 *Terreinbezetting*

De maximale bruto vloeroppervlakte bedraagt 12.500m^2.

2.6.2.3 *Gebouwen en constructies*

Binnen deze zone mogen enkel vrijstaande gebouwen worden opgericht.

De minimale afstand tussen de vrijstaande gebouwen bedraagt minimaal 10,00m. Ten opzichte van de Wandeldijk bedraagt de minimale bouwvrije afstand 5,00m. Ten aanzien van de Jachthavenlaan bedraagt de bouwvrije afstand minimaal 25,00m. Zichten naar de Schelde moeten gevrijwaard worden.

De gebouwen dienen alzijdig te zijn en dienen zich zowel naar de Schelde als naar de Robinsonspeeltuin, gelegen binnen de 'zone voor Groen (Gr2)' (artikel 3), de jachthaven en de horecastrip te richten. Alle gevels moeten kwalitatief worden afgewerkt. Alle gebouwen moeten een levendige plint hebben.

De gebouwen worden opgevat als paviljoenen in een open landschap. De gebouwen moeten landschappelijk ingepast worden. Experimentele architectuur is toegelaten, mits ze landschappelijk aansluit bij de omgeving.

Platte daken worden ingeschakeld voor de productie van hernieuwbare energie, voor verblijfsruimte of voor de aanleg van een groen dak.

Technische installaties bovenop de gebouwen moeten architecturaal geïntegreerd worden in de bovenste bouwlaag. Hierbij moet rekening gehouden worden met zowel het zicht vanop het openbaar domein als het zicht vanuit de omliggende gebouwen.

De gebouwen dienen binnen dit projectgebied toegankelijk gemaakt te worden. Dit betekent dat aansluitingen of hellingen die nodig zijn om het gebouw vanuit het openbaar domein toegankelijk te maken, binnen dit projectgebied moeten gerealiseerd worden.

Horecaterrassen rondom de gebouwen en op de verdiepingen zijn toegestaan. De totale terrasoppervlakte mag maximaal 1/3 bedragen van de totale bruto vloeroppervlakte van het gebouw.

De bestaande wegenis, , kan behouden blijven voor de ontsluiting van de aangrenzende functies.

De bestaande wegenis, Jachthavenweg, wordt verder uitgebouwd tot een doorsteek voor fietsers en voetgangers.

2.6.2.4 *Niet bebouwde ruimte*

De niet-bebouwde of verharde ruimte binnen deze zone dient ingericht te worden als onderdeel van het rivierduinenlandschap en dient een geheel te vormen met de ‘zone voor Groen (Gr1)’ (artikel 2) en de ‘zone voor Groen (Gr2)’ (artikel 3).

De niet-bebouwde ruimte dient kwalitatief te worden ingericht en dit met aandacht voor een maximale verblijfskwaliteit. Deze ruimte dient maximaal over een groen karakter te beschikken en vrij toegankelijk te zijn.

Verharde fiets- en wandelpaden zijn toegestaan.

De relatie naar de Schelde toe dient versterkt te worden.

2.6.2.5 *Toegang*

De gebouwen moeten naar alle zijden gericht zijn. Toegangen kunnen langs de Jachthavenweg, de Kastanjedreef, de Wandeldijk worden georganiseerd. De toegang(en) dienen duidelijk zichtbaar te zijn van op het publiek domein.

2.6.2.6 *Parking*

De benodigde parking dient ondergronds of inpandig te worden gerealiseerd.

Indien de parking ondergronds wordt georganiseerd dan dient de toegang rechtstreeks aan te sluiten op de wegenis waarlangs het gebied ontsloten wordt. Het is niet de bedoeling dat één van de zones voor groen of voor gemengde functies wordt doorkruist door een toegangsweg tot de ondergrondse parking.

Bezoekersfietsenstallingen zijn toegestaan.

2.6.3 Beheer

De ontwikkeling van deze zone kan afzonderlijk of samen met één of meerdere andere ‘zones voor Gemengde Functies’ gebeuren.

2.6.4 Overgangsbepalingen

/

2.7 Artikel 7. Zone voor Gemengde Functies (Ge4) - projectgebied

2.7.1 Bestemming

De zone is bestemd voor Groen (Gr) en voor Recreatie (Re). Deze 2 bestemmingen zijn nevengeschikt en dus gelijkwaardig.

Volgende functies zijn als Groen toegestaan:
- groenaanleg
- beplanting
- park

Voor Recreatie zijn volgende functies toegestaan:
- sport en spelvoorzieningen
- dag- en verblijfsrecreatie
- horeca
- jacht- en passantenhaven

Ondergeschikt aan de jachthaven zijn kleinschalige bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Ook openbare dienstverlening, gemeenschapsvoorzieningen en cultuur zijn toegestaan.

2.7.2 Inrichting

2.7.2.1 *Inrichtingsstudie*

Voor het volledige projectgebied moet een globale inrichtingsstudie worden uitgewerkt en bij de vergunningsaanvragen te worden toegevoegd. Dit geldt niet voor vergunningsaanvragen die geen wijziging van de verhouding bebouwd ten opzichte van onbebouwd betreffen én geen impact hebben op de inrichtingsvisie van het projectgebied.

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. In het bijzonder moeten volgende kwaliteitscriteria gemotiveerd worden:
- het waarborgen van een optimale inpassing in het rivierduinenlandschap
- het afstemmen van de ontwikkeling op de draagkracht van de omgeving
- het garanderen van een toegankelijk gebied voor fietsers en wandelaars en dit met respect voor de nodige veiligheidseisen die gebonden zijn aan de jachthaven
- het afstemmen van de ontwikkeling op de horecazaken enerzijds en de recreatieve ontwikkelingen anderzijds
- het vrijwaren van zichten op de Schelde

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in dit projectgebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het projectgebied. Indien de vergunningsaanvraag voorafnames doet ten aanzien van een aangrenzend bouwkader of projectgebied, moet ook deze bouwkader of projectgebied worden behandeld in de inrichtingsstudie. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

2.7.2.2 *Gebouwen en constructies*

Binnen deze zone mogen enkel vrijstaande gebouwen worden opgericht.

De maximale bruto vloeroppervlakte bedraagt 8.000m^2, ongeacht de perceelsstructuur.

De minimale afstand tussen de vrijstaande gebouwen bedraagt minimaal 10,00m. Ten opzichte van de Wandeldijk bedraagt de minimale bouwvrije afstand 5,00m. Zichten naar de Schelde moeten gevrijwaard worden.

De gebouwen dienen alzijdig te zijn en dienen zich zowel naar de Schelde als naar de jachthaven te richten. Alle gevels moeten kwalitatief worden afgewerkt. Alle gebouwen moeten een levendige plint hebben.

De gebouwen worden opgevat als paviljoenen in een open landschap. De gebouwen moeten landschappelijk ingepast worden. Experimentele architectuur is toegelaten, mits ze landschappelijk aansluit bij de omgeving.

Platte daken worden ingeschakeld voor de productie van hernieuwbare energie, voor verblijfsruimte of voor de aanleg van een groen dak.

Technische installaties bovenop de gebouwen moeten architecturaal geïntegreerd worden in de bovenste bouwlaag. Hierbij moet rekening gehouden worden met zowel het zicht vanop het openbaar domein als het zicht vanuit de omliggende gebouwen.

De gebouwen dienen binnen dit projectgebied toegankelijk gemaakt te worden. Dit betekent dat aansluitingen of hellingen die nodig zijn om het gebouw vanuit het openbaar domein toegankelijk te maken, binnen dit projectgebied moeten gerealiseerd worden.

Horecaterrassen rondom de gebouwen en op de verdiepingen zijn toegestaan. De totale terrasoppervlakte mag maximaal 1/3 bedragen van de totale bruto vloeroppervlakte van het gebouw.

Loodsen en andere constructies voor het bergen van en het werken aan boten zijn toegestaan.

2.7.2.3 *Niet bebouwde ruimte*

De niet-bebouwde of verharde ruimte binnen deze zone dient ingericht te worden als onderdeel van het rivierduinenlandschap en dient een geheel te vormen met de 'zone voor Groen (Gr2)' (artikel 3) en de 'zone voor Natuur (Na)' (artikel 1).

De relatie naar de Schelde toe dient versterkt te worden.

2.7.2.4 *Toegang*

De gebouwen moeten naar alle zijden gericht zijn. Toegangen moeten zowel langs het nieuwe dijkpad als langs de westzijde worden georganiseerd. De toegang(en) dienen duidelijk zichtbaar te zijn van op het publiek domein.

2.7.2.5 *Parking*

De benodigde parking dient ondergronds of inpandig te worden gerealiseerd. In functie van de jachthaven en de bijhorende kleinschalige bedrijfsactiviteiten kunnen ook bovengronds bezoekersparkeerfaciliteiten voorzien worden.

Bezoekersfietsenstallingen zijn toegestaan.

2.7.3 Beheer

De ontwikkeling van deze zone kan afzonderlijk of samen met één of meerdere andere 'zones voor Gemengde Functies' gebeuren.

2.7.4 Overgangsbepalingen

/

2.8 Artikel 8. Buitenkant pad dijklichaam – aanduiding

Deze aanduiding is bestemd voor de aanleg van een dijklichaam.

Het dijklichaam wordt voorzien van een onderhoudspad van maximaal 3,5m breed en kan verhard worden. Het pad dient zowel functioneel alsook inzake aanleg continu te zijn.

2.9 Artikel 9. Dijklichaam – indicatieve aanduiding

Deze indicatieve aanduiding is bestemd voor de aanleg van een dijklichaam.

Het dijklichaam wordt geïntegreerd in een duin en zal bijgevolg zand als bedekking hebben. Er wordt geen onderhoudspad voorzien.

Enkel bij ruimtetekort kan ten aanzien van een bestaand gebouw een keermuur worden opgericht.

2.10 Artikel 10. Fiets- en wandelpad – indicatieve aanduiding

Deze indicatieve aanduiding is bestemd voor de aanleg van een fiets- en wandelpad.

Het pad is maximaal 3,50m breed en kan verhard worden. Het pad dient zowel functioneel alsook inzake aanleg continu te zijn.

2.11 Artikel 11. Vista – indicatieve aanduiding

Deze indicatieve aanduiding is bedoeld voor de aanleg van verharde en/of groene publieke verblijfsruimten die doorzichten garanderen naar de Schelde en die functioneren als toegangsruimten.

2.12 Artikel 12. Parking – indicatieve aanduiding

Deze indicatieve aanduiding is bedoeld voor de aanleg van een publieke parking.

3 TERMINOLOGIE

Bedrijf

Onderneming die zich bezighoudt met handel, dienstverlening, uitoefenen van een ambacht of industriële activiteiten.

Beeldkwaliteit

De kwaliteit van de verschijningsvorm van een gebouw, een object of een omgeving of het samenstel daarvan. Het gaat in hoofdzaak om het uitzicht en de onderlinge samenhang tussen de bebouwde en onbebouwde ruimtelijke elementen. Het uitzicht en de samenhang worden enerzijds bepaald door de vormelijke kwaliteiten van de bebouwing (volumes, schaal, fijnkorreligheid, ritme, kleur) en van de onbebouwde ruimte (stratentracé, pleinen, enz.) en anderzijds door ervarings- en waarnemingsaspecten (de kwaliteit van zichten, geluiden of stilte, gevoel voor veiligheid, herkenbaarheid, herbergzaamheid, enz.).

Beheer

Beheer houdt in dat voorschriften worden opgemaakt die gericht zijn op het behoud van de ruimtelijke voorwaarden die gecreëerd zijn door bestemming en inrichting. Beheren kan ook omschreven worden als zijnde gericht op het behoud van de optimale ruimtelijke voorwaarden voor het goed functioneren van de toegelaten activiteiten en het vrijwaren van de ruimtelijke karakteristieke elementen en eigenschappen van het gebied.

Bestemmen

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

Bouwlaag

Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van het gelijkvloers en met uitsluiting van de kelder en zolder.

Bouwlijn

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

Bruto-vloeroppervlakte (BVO)

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 en 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 vloer-niveau 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;
- ondergrondse parkeergarages
- halfondergrondse parkeergarages

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.

Culturele voorzieningen

Ruimte waar in hoofdzaak evenementen van culturele aard worden aangeboden.

Dagrecreatie

Vrijetijdsbesteding buiten de onmiddellijke omgeving van de woning, zonder dat daar een overnachting mee gepaard gaat.

Detailhandel

Het leveren van fysieke goederen voor persoonlijk gebruik aan de consument. De detailhandel is de laatste schakel van de distributieketen die loopt van fabrikant tot consument. Ook het opslaan daarvan op de plaats van verkoop of op de plaats van levering behoort tot detailhandel.

Diensten

Als diensten worden beschouwd de dienstverrichtingen die gewoonlijk tegen vergoeding geschieden. De diensten omvatten met name werkzaamheden:
1. van commerciële aard;
2. van de vrije beroepen;
3. van het ambacht.

Duurzaam materiaal

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

a. het voorkomen van onnodig materiaalgebruik

b. het gebruik van gezonde en milieuvriendelijke materialen uit onuitputtelijke grondstoffen

c. het gebruik van materialen uit eindige grondstoffen die goed scoren op vlak van milieu en gezondheid

Functie

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

Handel

Het kopen en verkopen van goederen, diensten en/of energie.

Hoofdfuncties

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

Nevenfuncties

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

De specifieke beperkingen van de nevenfuncties moeten samen met de nevenfuncties vermeld worden.

Gebouw

Elke constructie, die een voor mensen toegankelijke ruimte is, omsloten door vier buitenmuren en/of scheimuren, een fundering en een dak.

a. Meergezinsgebouw: Gebouw waarin minimum twee woningen zijn ondergebracht.
b. Eengezinswoning of huis: Gebouw bestaande uit één zelfstandige woning, waarbij de woning samenvalt met het volledige gebouw.
c. Gemengd gebouw: Gebouw waarin meerdere functies ondergebracht zijn.
d. Kamer: Woning waarin één of meerdere voorzieningen ontbreken, zoals een wc., bad/douche of kookgelegenheid. De bewoners zijn voor deze voorzieningen afhankelijk van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.
e. Zelfstandige woongelegenheid: Studio's, appartementen, serviceflats en huizen waar studenten verblijven. Voldoet de woning niet aan de definitie van kamer, dan wordt zij als zelfstandig beschouwd.
f. Gebouw opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed: gebouwen die opgenomen zijn in een van de volgende twee lijsten: de vier boeken "inventaris van het cultuurbezit in België, Architectuur, Stad Antwerpen, Bouwen door de eeuwen heen 3NA, 3NB, 3NC en 3ND" en de digitale inventaris van het bouwkundig erfgoed van het agentschap Onroerend Erfgoed. (in toepassing van artikel 12/1 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming monumenten en stads- en dorpsgezichten respectievelijk artikel 4.1.1. van het onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013 na inwerkingtreding van dit decreet)

Gemeenschapsvoorziening

Niet-commerciële voorzieningen van een publiekrechtelijke partij en/of instelling(en) die het algemeen nut dienen en geen winstbejag nastreven.

Gelijkvloers

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

Gevel

Buitenmuur van een gebouw met uitzondering van de scheimuur.
De voorgevel is de gevel van een gebouw grenzend aan één of meerdere straatzijden.

Groen

Onverhard, waterdoorlatend, onbebouwd en begroeid oppervlakte

Herbouw

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

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.

Instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit

Werken die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door ingrepen die betrekking hebben op constructieve elementen (dakgebinten, buitenmuren of draagstructuur).

Kleinschalige verblijfsaccommodatie

Een kleinschalige verblijfsaccomodatie telt één tot maximum 15 afgescheiden en uitgeruste kamers waar maximum 32 toeristen kunnen overnachten.

De gastenkamers maken deel uit van de woning van de exploitant of ze liggen in de aanpalende bijgebouwen van die woning.

De exploitant heeft zijn hoofdverblijfplaats in het toeristisch logies. Er is één gastenkamer-exploitatie mogelijk per ééngezinswoning en aanpalende gebouwen.

De ruimte waar de logerende toeristen terechtkunnen voor hun ontbijt en eventueel andere maaltijden, is niet toegankelijk voor derden. Deze ruimte kan dus geen enkele vorm van café of restaurant aannemen.

Beschermde benamingen: gastenkamer, bed & breakfast, B & B, gastenverblijf, gastenwoning, gastenhuis

Levendige plint

Het gelijkvloers van een gebouw dat aan de openbare weg grenst, moet aan de straatzijde een verblijfs-, horeca-, kantoor- of handelsruimte bevatten met een raamopening aan de straatzijde.

Nieuwbouw

Als nieuwbouw worden beschouwd ofwel een volledig nieuw op te richten gebouw, ofwel een gebouw waaraan een verbouwing is uitgevoerd waarbij meer dan 60% van de buitenmuren zijn gesloopt. Ook een uitbreiding die groter is dan de helft van de bestaande oppervlakte wordt beschouwd als nieuwbouw.

Nutsvoorziening

De elektriciteitsvoorziening, infrastructuur voor zuivering van afvalwater, infrastructuur voor verwerking van afval, gasvoorziening, watervoorziening, communicatie-infrastructuur.

Perceel

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

Perceelsgrens

De kadastraal vastgelegde grens tussen twee of meerdere percelen of tussen een perceel en de openbare weg.

Publiek (adj)

Voor iedereen toegankelijk.

Publiek domein

Ruimte, die voor iedereen toegankelijk is.

Reca

Horeca met uitsluiting van hotelfuncties, kleinschalige verblijfsaccommodatie en overlastcreërende imagoverlagende handelszaken.

Rivierduinenlandschap

Een open, overwegend droog en geaccidenteerd landschap met inheemse planten. De vegetatie is er grotendeels grazig.

De duinen met zand- / strandzones wisselen af met meer gesloten, al dan niet ruigere grasvlaktes.

Technische installaties

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

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

Uitbreiden

Vergroten van een bestaand bouwwerk, het anders bouwen ervan zonder dat het volledig wordt afgebroken of heropgericht. Het gebeurt buiten het bestaande bouwvolume en met volumevermeerdering. Als de uitbreiding meer dan de helft van de bestaande oppervlakte is, wordt het beschouwd als nieuwbouw.

Verblijfsrecreatie

Het geheel van activiteiten dat buiten de onmiddellijke omgeving van de eigen woning plaatsvindt en waarmee ten minste één overnachting gepaard gaat.

Verbouwen

Wijzigen van een bestaand bouwwerk, het anders bouwen ervan zonder dat het volledig wordt afgebroken of heropgericht. Het gebeurt binnen het bestaande bouwvolume of met volumevermindering. Het is een wijziging van het bouwwerk waarbij minstens 60% van de bestaande buitenmuren moeten blijven staan.

Voorgevel

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

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.

Zonegrens:

Grens van een bestemmingszone.

Zorgwonen:

Woning waarin mensen die zorg nodig hebben zelfstandig kunnen wonen, maar die wel in de nabije omgeving is gelegen van een zorginstelling, vooral bedoeld voor ouderen en gehandicapten.

RUP Sint-Anneke Plage

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Opgemaakt door de afdeling ruimte Antwerpen,

Filip Smits regisseur stadsprojecten

www.antwerpen.be - 03 22 11 333