



RUP Sint-Anneke Plage

Stedenbouwkundige voorschriften | ontwerp

Mei 2020

COLOFON

Stad Antwerpen

Stadsontwikkeling, Omgeving, Ruimte
Grote Markt 1, 2000 Antwerpen
Tel +32 3 338 23 80
ruimtelijkeplanning@antwerpen.be

Studiebureau

Sweco Belgium NV
Posthofbrug 2-4, bus 1
2600 Antwerpen

INHOUDSOPGAVE

1	ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	4
2	BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN	7
	Artikel 1. Bestemmingszone - Zone voor Natuur (Na).....	7
	Artikel 2. Bestemmingszone – Zone voor Groen (Gr1).....	8
	Artikel 3. Bestemmingszone - Zone voor Groen (Gr2)	8
	Artikel 4. Bestemmingszone - Zone voor Gemengde Functies (Ge1)	10
	Artikel 5. Bestemmingszone - Zone voor Gemengde Functies (Ge2)	11
	Artikel 6. Bestemmingszone - Zone voor Gemengde Functies (Ge3)	14
	Artikel 7. Buitenkant pad dijklichaam – aanduiding	17
	Artikel 8. Dijklichaam – indicatieve aanduiding	17
	Artikel 9. Fiets- en wandelpad – indicatieve aanduiding	17
	Artikel 10. Vista – indicatieve aanduiding	17
	Artikel 11. Parking – indicatieve aanduiding	17
3	TERMINOLOGIE.....	18

1 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Noot: In de toelichtingsnota worden bijkomende verduidelijkingen gegeven bij onderstaande stedenbouwkundige voorschriften (zie hoofdstuk 3 toelichtingsnota: 'toelichting bij de voorschriften'). Deze toelichting dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften gelezen te worden.

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)

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 van de omgeving. 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 duurzaam 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 of om esthetische redenen (voor het afschermen van technische installaties) noodzakelijk zijn, moeten deze ingepast worden in het landschap.

1.9 Waterbeheersing

In het plangebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de waterinfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

1.10 Watertransport en - recreatie

Alle benodigheden en infrastructuur voor watertransport en - recreatie, zoals aanlegsteigers, zijn toegestaan. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de publieke toegankelijkheid van deze infrastructuur toegelaten.

2 BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

Noot: In overleg met het Team Externe Veiligheid (TEV) van de Vlaamse Overheid werden bovengrenzen bepaald inzake het maximaal aantal aanwezige personen per bestemmingszone van het RUP. Deze bovengrenzen zijn maatgevend voor de ontwikkeling van Sint-Anneke Plage. Bij elke bestemmingszone zijn in de toelichtingsnota, bij de toelichting van de voorschriften, onder 'inrichting', het maximaal aantal aanwezige personen toegevoegd in tabelvorm. De cijfers steunen op begrote toekomstige populaties in de verschillende delen van het plangebied.

Artikel 1. Bestemmingszone - Zone voor Natuur (Na)

§ 1 Bestemming

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

Recreatief medegebruik is als een ondergeschikte functie toegestaan.

§ 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.

§ 3 Beheer

/

§ 4 Overgangsbepalingen

/

Artikel 2. Bestemmingszone – Zone voor Groen (Gr1)

§ 1 Bestemming

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

Recreatief medegebruik is als een ondergeschikte functie toegestaan.

§ 2 Inrichting

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

Verharde fiets- en wandelpaden zijn toegestaan.

§ 3 Beheer

/

§ 4 Overgangsbepalingen

/

Artikel 3. Bestemmingszone - Zone voor Groen (Gr2)

§ 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 verplicht. Ook recreatief medegebruik is toegestaan.

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

§ 2 Inrichting

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

Constructies in functie van speeltuigen en buitensportvoorzieningen zijn beperkt toegelaten, mits deze landschappelijk worden ingepast. Ook vijvers, waterpartijen, fontein 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 landschappelijk ingepast worden.

De zone dient kwalitatief te worden ingericht en dit met aandacht voor een maximale verblijfskwaliteit. Deze ruimte dient vrij toegankelijk te zijn. Private sportaccommodaties zijn niet toegestaan.

Verharde fiets- en wandelpaden zijn toegestaan.

De bestaande wegenis, de Jachthavenweg en de Kastanjedreef, kan hetzij behouden blijven voor de ontsluiting van de aangrenzende functies hetzij verplaatst of verwijderd worden in functie van nieuwe ontwikkelingen.

De publieke parkings worden geclusterd aangelegd op de locatie, zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan, en dienen geïntegreerd te worden in de parkaanleg van het rivierduinenlandschap.

Los van deze parkeercluster is de aanleg van een beperkt aantal parkeerplaatsen voor anders validen en/of een kiss- & ride toegestaan om de maximale toegankelijkheid te garanderen.

§ 3 Beheer

/

§ 4 Overgangsbepalingen

Voor de bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen zijn enkel onderhouds- en instandhoudingswerken en verbouwingen binnen het bestaande volume toegestaan. Bij uitbreidingen, bestemmingswijzigingen en heropbouw zijn bovenstaande voorschriften van toepassing.

Voor het toegangspaviljoen, dat in het verlengde van de Gloriantlaan gelegen is en in zijn huidige functie van reczaak en/of toegangsportaal behouden kan blijven, is bijkomend een uitbreiding toegestaan voor zover deze maximaal 100m² 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 100m². Bij heropbouw is eveneens een meer experimentele architectuur toegestaan.

Artikel 4. Bestemmingszone - Zone voor Gemengde Functies (Ge1)

§ 1 Bestemming

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

Volgende functies zijn als Groen toegestaan:

- groenaanleg
- beplanting
- park

Voor Recreatie zijn dag- en verblijfsrecreatie toegestaan met volgende functies:

- sport- en spelvoorzieningen
- recreatieve voorzieningen
- hotel
- reca

Ook openbare dienstverlening, gemeenschapsvoorzieningen en cultuur alsook zorgwonen zijn toegestaan.

§ 2 Inrichting

Terreinbezetting

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

Gebouwen en constructies

Binnen de zone kan één vrijstaand gebouw opgericht worden.

De maximale bovengrondse bruto-vloeroppervlakte van het gebouw bedraagt 5.000m². De oppervlakte van een eventueel permanent terras is inbegrepen in deze oppervlakte. 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.

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 aanleg van een vrijliggend terras is mogelijk voor zover dit onderdeel uitmaakt van het landschap en aangelegd wordt met gemakkelijk te verwijderen materialen. Permanente terrassen zijn niet toegestaan in de niet-bebouwde ruimte.

De relatie naar de Schelde toe dient versterkt te worden.

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.

Parking

De benodigde parking dient ondergronds of in pandig te worden gerealiseerd. Bezoekersfietsenstallingen zijn toegestaan.

§ 3 Beheer

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

§ 4 Overgangsbepalingen

/

Artikel 5. Bestemmingszone - Zone voor Gemengde Functies (Ge2)

§ 1 Bestemming

De zone is bestemd voor Groen (Gr) en voor Recreatie (Re). Deze twee bestemmingen zijn nevens geschikt en dus gelijkwaardig.

Volgende functies zijn als Groen toegestaan:

- groenaanleg
- beplanting
- park

Voor Recreatie zijn dag- en verblijfsrecreatie toegestaan met volgende functies:

- sport- en spelvoorzieningen
- recreatieve voorzieningen
- reca
- kleinschalige verblijfsaccommodatie

Ondergeschikt aan een recagebouw is maximaal 1 woonfunctie toegestaan.

Ondergeschikt aan een recagebouw is een kleinschalige handelszaak toegestaan.

Ook openbare dienstverlening, gemeenschapsvoorzieningen en cultuur zijn toegestaan.

§ 2 Inrichting

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 400m² en een maximale bovengrondse bruto-vloeroppervlakte van 1.000m².

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 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 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.

De ondergeschikte woongelegenheden, kleinschalige verblijfsaccommodatie en/of handelszaak per recagebouw moet geïntegreerd zijn in het gebouw en wordt meegerekend binnen de maximaal toegelaten oppervlakte en volume van het recagebouw.

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.

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.

De relatie naar de Schelde toe dient versterkt te worden.

Verharde fiets- en wandelpaden zijn toegestaan.

De bestaande wegenis, de Kastanjedreef en de Wandeldijk, kan hetzij behouden blijven voor de ontsluiting van de aangrenzende functies hetzij verplaatst of verwijderd worden in functie van nieuwe ontwikkelingen.

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.

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.

Laden en lossen

Toeleveringen voor de recazaken kunnen georganiseerd worden via de Kastanjedreef.

§ 3 Beheer

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

§ 4 Overgangsbepalingen

Voor de bestaande vergunde of vergund geachte recazaken zijn enkel onderhouds- en instandhoudingswerken en verbouwingen binnen het bestaande volume toegestaan. Bij uitbreidingen, bestemmingswijzigingen en heropbouw zijn bovenstaande voorschriften van toepassing.

Voor al de bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen die als school worden gebruikt zijn onderhouds- en instandhoudingswerken en verbouwingen binnen het bestaande volume toegestaan. Uitbreiding van de gebouwen is eveneens toegestaan voor

zover de gebouwen op de 2 percelen samen een maximale grondoppervlakte hebben van 1.000m². Ook herbouw is toegestaan zover de volumes gerespecteerd blijven. Bij herbouw alsook bij uitbreiding kan maximaal 50% van de maximaal te bebouwen grondoppervlakte bestaan uit gebouwen; minimaal 50% dient te bestaan uit serres.

In de tuinen van deze percelen zijn diverse groenvoorzieningen toegestaan en zijn als afsluiting hagen toegestaan.

Artikel 6. Bestemmingszone - Zone voor Gemengde Functies (Ge3)

§ 1 Bestemming

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

Volgende functies zijn als Groen toegestaan:

- groenaanleg
- beplanting
- park

Voor Recreatie zijn dag- en verblijfsrecreatie toegestaan met volgende functies:

- sport- en spelvoorzieningen
- recreatieve voorzieningen
- hotel
- reca
- jacht- en passantenhaven

Ondergeschikt aan de jachthaven zijn kleinschalige bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Ook openbare dienstverlening, gemeenschapsvoorzieningen en cultuur zijn toegestaan.

§ 2 Inrichting

Inrichtingsstudie

Voor de volledige zone 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 ontsluiten van het gebied met zo weinig mogelijk hinder of impact op het park
- het afstemmen van de ontwikkeling op de recazaken enerzijds en de recreatieve ontwikkelingen anderzijds
- het verzekeren van het goed functioneren van monumenten en ander erfgoed

- het vrijwaren van zichten op de Schelde
- het afstemmen van de breedte van de vista (zie Artikel 10 ‘Vista – indicatieve aanduiding’) met de omliggende bebouwing (hoe hoger de bebouwing, hoe breder de vista)

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 aangrenzende zone, moet ook deze zone worden behandeld in de inrichtingsstudie. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Terreinbezetting

De maximale bovengrondse bruto-vloeroppervlakte bedraagt 24.500m². Binnen de deelzone ten noorden van de bestaande Jachthavenweg bedraagt de maximale bovengrondse bruto-vloeroppervlakte 5.500m² en ten zuiden van de bestaande Jachthavenweg 19.000m².

De oppervlakte van een eventueel permanent terras is inbegrepen in deze oppervlakten.

Gebouwen en constructies

Binnen deze zone mogen enkel vrijstaande gebouwen of gebouwencomplexen 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. 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 recastrip 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 deze zone 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. –

Loodsen, constructies en aanhorige verhardingen voor het bergen van en het werken aan boten zijn toegestaan.

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.

De aanleg van een vrijliggend terras is mogelijk voor zover dit onderdeel uitmaakt van het landschap en aangelegd wordt met gemakkelijk te verwijderen materialen. Permanente terrassen zijn niet toegestaan in de niet-bebouwde ruimte.

De relatie naar de Schelde toe dient versterkt te worden.

Verharde fiets- en wandelpaden zijn toegestaan.

De bestaande wegenis kan hetzij behouden blijven voor de ontsluiting van de aangrenzende functies hetzij verplaatst of verwijderd worden in functie van nieuwe ontwikkelingen.

Toegang

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

Parking

De benodigde parking dient ondergronds of in pandig te worden gerealiseerd. In functie van de jachthaven en de bijhorende kleinschalige bedrijfsactiviteiten en de integrale toegankelijkheid kunnen ook bovengrondse bezoekersparkeerfaciliteiten voorzien worden.

Bezoekersfietsenstallingen zijn toegestaan.

§ 3 Beheer

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

§ 4 Overgangsbepalingen

Voor de bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen zijn enkel onderhouds- en instandhoudingswerken en verbouwingen binnen het bestaande volume toegestaan. Bij uitbreidingen, bestemmingswijzigingen en heropbouw zijn bovenstaande voorschriften van toepassing.

Artikel 7. 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.

Artikel 8. 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. Een onderhoudspad is mogelijk indien dit landschappelijk wordt ingepast.

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

Artikel 9. 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.

Artikel 10. 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. De minimale breedte van de vista is 25,00m.

Artikel 11. 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

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 vluchtrappen aan de buitenzijde van het gebouw.

Bovengrondse bruto-vloeroppervlakte

De bovengrondse bruto-vloeroppervlakte is de som van de totale bruto-vloeroppervlakten van de bovengrondse vloeren.

Ondergrondse constructies of kelderverdiepingen die niet meer dan 1,5 m boven het maaiveld uitkomen worden niet meegerekend in de totale oppervlakte van de bovengrondse vloeren.

Constructie

Gebouw, bouwwerk, vaste inrichting, verharding, publiciteitsinrichting of uithangord, 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

Vrijtijdsbesteding 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 woonegelegenheid: 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 verblijfsaccommodatie telt één tot maximum 15 afgescheiden en uitgeruste kamers waar maximum 32 toeristen kunnen overnachten.

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

Verzamelnaam voor restaurants en cafés.

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 | ontwerp

Opgemaakt door de afdeling Omgeving Antwerpen,

Filip Smits

regisseur stadsprojecten

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 29/06/2020.

Voor de algemeen directeur
bij machtiging van 11 januari 2019
de bestuurscoördinator

Voor de burgemeester
bij machtiging van 7 januari 2019
de afgevaardigde schepen

Katlijn Van der Veken

Annick De Ridder

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat dit plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis wordt neergelegd van maandag 17/08/2020 tot en met donderdag 15/10/2020.

Voor de algemeen directeur
bij machtiging van 11 januari 2019
de bestuurscoördinator

Voor de burgemeester
bij machtiging van 7 januari 2019
de afgevaardigde schepen

Katlijn Van der Veken

Annick De Ridder

