

**Gemeente Schoten**  
**Ruimtelijk uitvoeringsplan Tuinwijk Bloemendaal**  
**Gedeeltelijke herziening**  
**Stedenbouwkundige voorschriften**  
Dossier SHO122

Opdrachtgevend bestuur:  
Gemeentebestuur van Schoten

April 2008



Provincie : Antwerpen

Gemeente : Schoten

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Schoten  
Verbertstraat 3  
2900 Schoten  
Tel. : 03/680.09.55

Ontwerper : IGEAN Dienstverlening  
Doornaardstraat 60, 2160 Wommelgem  
Tel. : 03/350.08.11

Dossiergegevens : Projectnummer : SHO122  
Opgemaakt : 21.09.2006  
Aangepast : 15.11.2006 aan bespreking gemeente  
d.d. 14.11.2006  
09.04.2008 aan opmerkingen plenaire  
vergadering d.d. 4.09.2007

E. Symens  
Ruimtelijk planner

J. Van Hoydonck  
directeur-zaakvoerder

# Inhoud

<b>0. Voorafgaand artikel : Algemene bepalingen .....</b>	<b>3</b>
<b>0.1. Terminologie .....</b>	<b>3</b>
<b>0.2. Algemeen geldende voorschriften .....</b>	<b>7</b>
<b>Artikel 1: Strook voor binnenplaatsen en tuinen .....</b>	<b>8</b>
<b>Artikel 2: Voortuinstrook .....</b>	<b>10</b>
<b>Artikel 3: Strook voor autobergplaatsen/carports .....</b>	<b>11</b>
<b>Artikel 4: Zone met tijdelijk bouwverbod (in overdruk) .....</b>	<b>12</b>

# 0. Voorafgaand artikel : Algemene bepalingen

## 0.1. Terminologie

1. Aaneengesloten gebouw  
Gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst.
2. Achtergevelbouwlijn  
Grens tussen de bouwstrook en de strook voor binnenplaatsen en tuinen.
3. Autogarage  
Gebouw geschikt voor het stallen van één of meer auto's met uitsluiting van enig bedrijf.
4. Balkon  
Open uitbouw aan de bovenverdieping van een huis.
5. Bergplaats  
Gebouw dat tot berging wordt aangewend, met uitsluiting van enig bedrijf.
6. Bezettingscoëfficiënt  
De bezettingscoëfficiënt is de verhouding tussen de terreinbezetting en het terreinoppervlakte.
7. Bouwhoogte  
Hoogte van een bouwwerk die, indien niet anders aangeduid, moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst.
8. Bouwlijn  
Lijn waarop de voorgevel van een gebouw is geplaatst.
9. Bouwstrook  
Strook die over haar gehele diepte voor bebouwing in aanmerking komt.
10. Bouwvrije strook  
Strook waarin, behoudens speciale bepalingen, geen constructies mogen worden opgericht.
11. Bouwvrije voortuinstrook  
Strook grond, met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn.

12. **Bouwvrije zijtuinstrook**  
Strook grond, met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw, en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende bouwstrook.
13. **Constructie**  
Elk bouwwerk van hout, steen, metaal of ander bouw materiaal dat hetzij met de grond verbonden is, hetzij op de grond geplaatst is en zodanige afmetingen heeft dat het niet zonder voorbereidende werkzaamheden kan worden verplaatst.
14. **Dakbasis**  
Denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt.
15. **Dakterras**  
Dak van een huis of een deel ervan dat is aangelegd om erop te verblijven.
16. **Dakvenster**  
Uit het dakvlak vooruitspringend venster.
17. **Erker**  
Uitbouwsel aan een gevel dat zich over één of meer verdiepingen uitstrekt.
18. **Gebouw**  
Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met doorgaande muren omsloten ruimte vormt.
19. **Gegroepeerde bebouwing**  
Bebouwingswijze, waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken.
20. **Gekoppelde bebouwing**  
Bebouwingswijze, waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen en op éénzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen.
21. **Handelsinrichting**  
Gebouw bestemd voor het exploiteren van een handelszaak, met uitsluiting van elk ander bedrijf, en al dan niet samengaan met de bewoning van een deel van het gebouw.

22. Hoekgebouw  
Gebouw opgericht op een perceel dat aan twee straten paalt op de plaats waar deze elkaar kruisen.
23. Hok  
Gebouw bestemd voor het onderbrengen van huisdieren zonder handels- of bedrijfsdoeleinden.
24. Huizenblok  
Groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt.
25. Kleinbedrijf  
Bedrijf op kleine schaal waarvan het bestaan of de werking uit oogpunt van rust en hygiëne, verenigbaar is met de eisen in een woongebied.
26. Kopgebouw  
Gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt.
27. Luifel  
Afdak aan de voorgevel of aan de vrijstaande zijgevel van een gebouw.
28. Scheidsmuur  
Gevel aan een gebouw die is opgericht op de grens van twee erven.
29. Terreinbezetting  
De terreinbezetting is de oppervlakte van de projectie van het hele gebouw (uitsprongen en terrassen en ondergrondse constructies inbegrepen) op de terreinoppervlakte.
30. Terreinoppervlakte  
De terreinoppervlakte wordt gevormd door de werkelijke perceelsoppervlakte(n).
31. Uitbouw  
Uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping.
32. Uitsprong  
Deel van de gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het overige gedeelte van die gevel.

33. Vloeroppervlakte (V)  
De vloeroppervlakte is de som van alle bruikbare vloeroppervlakten, waarvan de zoldering boven het maaiveld uitsteekt.
1. alle auto- en andere bergplaatsen, alsook terrasoppervlakte, meegerekend.
  2. bruikbare : de bruikbare vloeroppervlakte begint bij een vrije hoogte van 1,50 m.
  3. vloeroppervlakte : eventuele scheidingswanden en buitenmuren meegerekend.
34. Vloerterrein (V/T)  
De Vloer/Terrein index is de verhouding tussen de vloeroppervlakte en de terreinoppervlakte.
35. Voorgevelbouwlijn  
Denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel.
36. Vrijstaande bebouwing  
Bebouwingswijze, waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.
37. Vrijstaande gevel  
Gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt aangebouwd.
38. Woning  
Huis of deel van een gebouw bestemd voor de huisvesting van een enkel gezin.
39. Woonhuis  
Gebouw uitsluitend tot huisvesting van één of meer gezinnen ingericht.
40. Zadeldak  
Dak gevormd door twee gelijkhellende dakvlakken van gelijke lengte, die in een nok samenkomen.

## 0.2. Algemeen geldende voorschriften

### 1. Erfscheidingen

Facultatieve afsluitingsmuren tussen de erven onderling en tussen een erf en de openbare weg. Behoudens andersluidende bepalingen in het (de) volgende artikel(en) :

- 1) In de voortuinstrook : zie bepalingen art. 2.
- 2) In de zijtuinstrook :
  - indien zichtbaar vanaf de openbare weg : muurtje in gevelsteen met een maximumhoogte van 0,40 m.
  - indien niet zichtbaar vanaf de openbare weg na volledige bebouwing van het betrokken bouwblok : muur in baksteen met een maximumhoogte van 2 m.
- 3) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen :
  - bij gekoppelde bebouwing en bij kopgebouwen : Een afsluitingsmuur in baksteen is toegelaten in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw tot een maximumhoogte van 2 m. De uitvoering in betonplaten is toegelaten voor zover de constructie niet vanaf de openbare weg zichtbaar is of althans zal zijn na de volledige bebouwing van het betrokken bouwblok.
  - bij gegroepede of aaneengesloten bebouwing, behalve de kopgebouwen : Afsluitingsmuur in baksteen met een maximum hoogte van 2 m is toegelaten op alle perceelsgrenzen. De uitvoering in betonplaten is toegelaten voor zover de constructie niet vanaf de openbare weg zichtbaar is of althans zal zijn na de volledige bebouwing van het betrokken bouwblok.

### 2. Wijziging van het bodemreliëf

In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken is een wijziging van het bodemreliëf slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottoirniveau.

### 3. Vellen van bomen

De ontbossing en het vellen van bomen kan slechts worden toegelaten voor zover zulks noodzakelijk is met het oog op de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen.

### 4. Vergunde gebouwen

Gebouwen die regelmatig vergund zijn kunnen behouden blijven in hun hoedanigheid, ook al stemmen ze niet overeen met de bestemmings- en/of inrichtingsvoorschriften. Deze gebouwen kunnen buiten de bouwzone gehandhaafd en verbouwd worden binnen het bestaande volume. Uitbreidingen zijn toegelaten binnen het toegelaten profiel.



# Artikel 1: Strook voor binnenplaatsen en tuinen

1. **Bebouwing**  
Bergplaatsen en hokken waarvan de gezamenlijke oppervlakte 10 % van de perceelsoppervlakte niet overschrijdt. Die beperking geldt niet bij hoekgebouwen.
2. **Plaatsing van de gebouwen**
  - a) **Op niet-hoekpercelen.**
    - 1) **Gevel gericht naar het hoofdgebouw.**  
Op minimum 10 m uit de maximale achtergevelbouwlijn.
    - 2) **Overige gevels.**  
Hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimum 3m afstand ervan, met dien verstande dat, indien de achtergrens van het perceel samenvalt met de zijgrens van een ander perceel, de plaatsing op die perceelsgrens slechts is toegelaten vanaf 10m uit het verlengde van de maximale achtergevelbouwlijn bepaald voor dat ander perceel.
  - b) **Op hoekpercelen.**
    - 1) **Gevel gericht naar de perceelsgrens waarop de scheidsmuur van het hoofdgebouw wordt gebouwd.** Op minimum 3m afstand van die perceelsgrens over een diepte van minimum 10m, gemeten vanaf de maximale achtergevelbouwlijn en op maximum 8,50 m afstand van de daarmee evenwijdige voorgevelbouwlijn.  
Voor de overige diepte : ofwel op de perceelsgrens, ofwel op minimum 3 m afstand ervan.
    - 2) **Gevel gericht naar de achtergrens van het perceel en die samenvalt met de perceelsgrens van een ander perceel.** Hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimum 3m afstand ervan, met dien verstande dat de plaatsing op die perceelsgrens slechts is toegelaten vanaf 10m uit het verlengde van de maximale achtergevelbouwlijn bepaald voor dat ander perceel.
    - 3) **Overige gevels.**  
Geen beperking wat de plaatsing betreft.
3. **Bouwhoogte**  
Gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen : maximum 3 m
4. **Welstand**
  - a) **Dakvorm van de gebouwen :**
    - 1) **geplaatst op de perceelsgrens : plat dak**
    - 2) **overige : plat dak of schuin dak met maximumhelling van 40 graden.**
  - b) **Materialen**
    - 1) **voor gevels : ruwe baksteen van rode schakering**
    - 2) **voor bedekking van de schuine daken :**  
gebakken kleiaarden dakpannen van rode schakering

c) Aanleg van de strook

Het niet bebouwde gedeelte van de strook moet als tuin worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

## Artikel 2: Voortuinstrook

### 1. Bestemming en aanleg

Na de oprichting van het hoofdgebouw dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Hoogstammige bomen zijn verboden.

Alleen het gedeelte van de grond dat als toegang tot de gebouwen wordt aangewend mag worden verhard. Voor handelsinrichtingen moet de voortuinstrook aangelegd worden in dezelfde verharding als de voetpaden.

### 2. Bebouwing

Afsluitingen :

- a) hoogte : minimum 0,60 m, maximum 0,90 m
- b) materialen : muren in dezelfde materialen als de gevels desgevallend bewerkt met witte- of blauwe of similinatuursteen. Achter de muur mag een haag geplant worden : maximum afstand van de muur 0,50 m en maximumhoogte 1,00 m. De perceelscheidingen worden verwezenlijkt door goed onderhouden hagen, met inbegrip van palen en ijzerdraad om de haag te leiden en met een maximumhoogte 1,00 m.

Behoudens de afsluitingen zijn alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten.

## Artikel 3: Strook voor autobergplaatsen/carports

1. Bestemming  
Autobergplaatsen en/of carports.
2. Plaatsing van de gebouwen
  - Binnen de op plan aangeduide zone.
  - In geval van koppeling van de gebouwen op de perceelsgrens moeten de gebouwen gelijktijd uitgevoerd worden en moeten de voorgevels van beide gekoppelde autobergplaatsen/carports in elkaars verlengde liggen, wanneer de voorgevels gesitueerd zijn op minder dan 8,5 meter van de voorgevelbouwlijn van één van de aanpalende bouwstroken voor woningbouw.
  - Bij carports moet de zijgevel op de perceelsgrens worden uitgevoerd in baksteen van rode schakering, behalve langs de voetwegen waar de carports open constructies zijn met steunpalen van het dak.
3. Afmetingen van de gebouwen
  - Max. 40 m<sup>2</sup> bebouwbare oppervlakte per perceel. De bebouwbare oppervlakte van carports wordt bepaald door de verticale projectie van de carports op het terrein.
  - Bouwhoogte gemeten van het maaiveld tot de bovenkant van de kroonlijst of deksteen :
    - bij autobergplaatsen : 3,5 m
    - bij carports : minimum 2,2 m en max. 3 m voor vlakke daken en minimum 2,2 m en max. 4 m bij schuine/gebogen dakvlakken
4. Welstand van de gebouwen
  - a. Dakvorm :
    - autobergplaatsen : plat dak
    - carport : plat dak of hellend dak met een helling van max. 10° of gebogen dak
  - b. Materialen :
    - autobergplaatsen : baksteen van rode schakering
    - carport :
      - hout, metaal, kunststof
      - de constructie is open met uitzondering van de zijgevel op de perceelsgrens die uitgevoerd moet worden in baksteen van rode schakering, behalve langs de voetwegen waar de carports open constructies zijn met steunpalen van het dak

## **Artikel 4: Zone met tijdelijk bouwverbod (in overdruk)**

1. Bestemming

Als bestemming geldt de bestemming van de onderliggende kleur.

2. Bebouwing

Zolang de ondergrondse verbindingssriool, gelegen in deze zone, in gebruik is, geldt er een bouwverbod in deze zone.

Na opheffing van dit bouwverbod zijn de bouwvoorschriften van de onderliggende bestemmingen van toepassing.

Voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van

Bij bevel  
De Secretaris,

De Burgemeester

---

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ten gemeentehuize werd neergelegd ter inzage van het publiek tijdens het openbaar onderzoek van tot

Bij bevel  
De Secretaris,

De Burgemeester

---

Definitief goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van

Bij bevel  
De Secretaris,

De Burgemeester

---

Gezien en goedgekeurd door de bestendige deputatie in zitting van

In opdracht

De provinciegriffier  
Danny Toelen

De gouverneur  
Cathy Berx

Bijlage aan het besluit van de bestendige deputatie van de provincieraad van

In opdracht

De provinciegriffier  
(w.g.)  
Danny Toelen

De gouverneur  
(w.g.)  
Cathy Berx

Voor eensluidende kopie;  
Voor de provinciegriffier,  
Het Departementshoofd,

Wim Lux